



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

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr....61.....din...01.04.2024

În scopul: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL Str. Margaretei**

Ca urmare a cererii nr. **14937/27.03.2024** adresate de U.A.T. oraș Ghimbav, prin Primar Ionel Fliundra, cu adresa în județul Brașov, oraș Ghimbav, str. Lungă, nr.2, tel. 0268.258006 ,  
pentru imobil-teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, strada Margaretei, identificat în CF nr. 108062  
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,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenurile sunt situate în **extravilanul** orașului Ghimbav,
- Imobilele sunt proprietate persoane juridice și fizice;

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- categoria de folosință a terenurilor – **drum**
- destinația terenului conform PUG - extravilan
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr. 74/2023

**3. REGIMUL TEHNIC**

- procent de ocupare teren maxim admis prin PUG – Se vor propune reglementari urbanistice prin documentatia PUZ
  - coeficient de utilizare teren maxim admis prin PUG – Se vor propune reglementari urbanistice prin documentatia PUZ
- REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE**
- Conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Ord. 176/N/2000 MLPAT, HG 525/96, Legii 350/2001 art. 32 (1) lit. b și c, se va întocmi un P.U.Z. (plan urbanistic zonal).
  - Zona care va fi studiată prin documentul de urbanism se va prezenta de către elaborator/proiectant la faza **faza I – PREGĂTITOARE – intenția de elaborare**, împreună cu soluția privind accesul la drumul public și posibilitatea de racordare la utilitățile publice.
  - După aprobarea P.U.Z. se va solicita un nou certificat de urbanism pentru obținerea autorizației de construire.
  - În conformitate cu Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, la faza pregătitoare elaborării documentației P.U.Z. este necesar să respectați prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism aprobat cu HCL Ghimbav nr. 28/29.03.2011, **în acest sens se vor pune la dispoziția Serviciului Amenajarea teritoriului și Urbanism datele de contact ale proprietarilor ale căror terenuri sunt cuprinse în zona studiată ce se va prezenta de către elaborator/proiectant la faza I – PREGĂTITOARE – intenția de elaborare (nume, prenume, adresă, extras de CF).**
  - Se va prezenta dovada suportului topografic în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970; actualizat conform Legii nr. 350/2001, art. 481, alin. 1

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE**

-conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Ord. 1/6/N/2000 MLPAT, HG 525/96, Legii 350/2001 art. 32 (1) lit b și c, se va întocmi un P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui studiu de oportunitate avizat de către structura specializată condusă de arhitectul șef.

-documentația de urbanism se va întocmi doar după aprobarea studiului de oportunitate și se va prezenta în mod obligativ pe suport digital (format dwg sau dxf)

-zona care va fi studiată prin documentul de urbanism se va prezenta de către elaborator/proiectant la faza de studiu de oportunitate împreună cu soluția privind accesul la drumul public și posibilitatea de racordare la utilitățile publice.

-după aprobarea P.U.Z se va solicita un nou certificat de urbanism pentru obținerea autorizației de construire.

-în conformitate cu Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului privind elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, la faza pregătitoare elaborării documentației P.U.Z este necesar să respectați prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism aprobat cu HCL Ghimbav nr. 07/18.01.2024

- Se va prezenta dovada suportului topografic în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970, actualizat conform Legii nr. 350/2001, art. 481, alin. 1

- pentru elaborarea și aprobarea PUZ se vor respecta prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinului MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinului MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia elaborării și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000
- Ordinului MDRT nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului privind elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- HCL Ghimbav nr. 07/18.01.2024 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului
- HCL nr. 116/31.08.2023, HCL nr. 5/26.01.2023 și HCL nr. 144/31.10.2023.

*Nota:* Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996

**Notă:** Tema de proiectare va fi aprobată de către direcția de urbanism din cadrul primăriei Ghimbav, înaintea emiterii Avizului de Oportunitate

*Autorizația de construire este condiționată de dezmembrarea terenurilor pentru realizarea tramei și cedarea/donarea în favoarea domeniului public al orașului Ghimbav a terenurilor necesare constituirii tramei și aprobată prin documentația de urbanism);*

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

### **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL Str. Margaretei**

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 la 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 în rețeaua publică /privată în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emisia certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere privind 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 emiteră a acordului de mediu.

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 acordului de mediu adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii de autorizare a executării lucrărilor de construcții.

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:**

**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 / DESFIINȚARE 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.

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, infrastructura și pentru bransamente:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă.
- canalizare
- gaze naturale
- alimentare cu energie electrică.
- telefonizare
- contract încheiat cu o firmă de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa
- aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public
- aviz Comisia de circulație din cadrul Primăriei conform O.G. 43/97 republicată și actualizată

d.2) Avize și acorduri privind:

- 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
- prevenirea și stingerea incendiilor-Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată
- apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 481/2004 republicată și actualizată și H.G nr. 862/2016
- sănătatea populației-Autoritatea pentru Sănătatea Publică a județului Brașov, str. Al. I. Cuza, nr. 20, conform Ord. Min Sănătății nr. 536/97 repl. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014
- aviz Administrator de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, repl. și actualizat
- 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:

- Aviz unic Consiliu Județean Brașov

d.4) Alte avize/acorduri:

- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
- MapN prin Stat Major General
- MAI
- Ministerul Culturii și Identității Naționale
- STS
- C.N.C.F.R.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- D.R.D.P - C.N.A.I.R.

d.5) Studii de specialitate:

- ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf
- studiu geotehnic
- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență
- expertiza 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, plătită în cont OAR Centra  
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 24 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 înainte expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

avize solicitate pentru faza P.U.Z. (plan urbanistic zonal)

avize solicitate pentru faza D.T.A.C.

**PRIMAR**

Ionel FLIUNDRA



**SECRETAR GENERAL**

Dan SZINATOVICI



**ARHITECT ȘEF**

Arh. Ștefan FIRIMIȚA



Redactat,  
Insp. Andreea BESHARA

2ex/28.03.2024

Fara taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2024.

**Se prelungește valabilitatea  
Certificatului de Urbanism**

de la data de.....până la data de.....

după această dată o nouă prelungire nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

**PRIMAR**

**SECRETAR GENERAL**

**ARHITECT ȘEF**

Redactat,

Achitat taxa de ..... lei cu chitanța nr. ....

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



**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

