

**HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

**Privind:** *aprobarea Regulamentului general pentru mansardarea blocurilor de locuințe în Municipiul Brașov;*

Consiliul Local al Municipiului Brașov, întrunit în ședință ordinară la data de 11 august 2008;

Analizând Expunerea de motive și Raportul de specialitate ale Serviciului Autorizări și Disciplina în Construcții, înregistrate cu nr. 60.650/2008 privind aprobarea regulamentului general pentru mansardarea blocurilor de locuințe în municipiul Brașov;

În baza art. 3 din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 5 și 6 ale Consiliului Local Brașov;

În temeiul art. 36, alin. 5, lit. c, alin. 6, lit. a, pct. 11 și art. 45, alin. 2, lit. e din Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001, republicată,

***HOTĂRĂȘTE:***

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul general pentru mansardarea blocurilor de locuințe în Municipiul Brașov, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Primarul Municipiului Brașov va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

# REGULAMENTUL GENERAL PENTRU MANSARDAREA BLOCURILOR DE LOCUINTE IN MUNICIPIUL BRASOV-

Prezentul regulament stabileste un set unitar de norme tehnice, juridice, urbanistice, arhitecturale, care vor sta la baza eliberarii autorizatiilor de construire pentru poduri si mansarde la blocurile de locuinte.

## CAPITOLUL 1: DOCUMENTE NECESARE PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU MANSARDARE BLOC DE LOCUINTE

In conformitate cu prevederile art.3 din Legea 50/2001, republicata in 2008, in vederea mansardarii blocurilor de locuinte este necesara emiterea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire.

Documente necesare conform art. 15 respectiv art.16, sectiunea 1, cap II din Ordin 1430/2005, Norme de aplicare a legii 50/1991 privind autorizatia lucrarilor de constructii sunt:

### I) Certificat de urbanism:

Pentru emiterea certificatului de urbanism solicitantul - orice persoana fizica sau juridica interesata - trebuie sa depuna la emitent o documentatie cuprinzand:

- a) cerere-tip (formularul-model F.1 - "Cerere pentru emiterea certificatului de urbanism") completata in conformitate cu precizarile privind completarea acesteia, cu elementele de identificare ale solicitantului si imobilului, precum si cu precizarea scopului solicitarii actului;
- b) dovada titlului asupra imobilului;
- c) plan de situatie intocmit la scara 1:1000 pana la 1:500 care sa contina suficiente elemente de identificare ale imobilului;
- d) documentul de plata a taxei de eliberare a certificatului de urbanism.

Potrivit Legii, **certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

### II) Autorizatia de construire:

Documentatia care se depune in vederea emiterii autorizatiei de construire este considerata completa daca, pe langa cererea pentru emiterea autorizatiei de construire - inclusiv anexa (se utilizeaza formularul-model F.9 - "Cerere pentru emiterea autorizatiei de construire/desfiintare" obtinut de la emitent), completata cu elementele de identificare si datele tehnice conform P.A.C. se prezinta urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (in copie);
- b) actul doveditor al titlului asupra imobilului, care sa ii confere solicitantului dreptul de executie a lucrarilor de constructii (extras CF, original si nu mai vechi de 6 luni);

- c) proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C., întocmit în baza prevederilor anexei nr. 1 la Lege, și va cuprinde:
- parte de arhitectura (scrisă și desenată) întocmită conform prezentului regulament și vizată de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
  - parte de rezistență (scrisă și desenată);
  - expertiza tehnică din care să rezulte posibilitatea mansardării și referat privind verificarea de calitate la cerința A1 "Rezistență și stabilitate";
  - aviz Inspectorat de Stat în Construcții;
  - memoriu tehnic de instalații;

Documentația va fi semnată și stampilată în original (două exemplare);

- d) avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism: apă-canal, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonizare, aviz Adm. De Drumuri și al Poliției Rutiere (Comisia de Circulație din cadrul Primăriei) și contract încheiat cu firma de salubritate pentru lucrările ce se vor executa.

În baza avizelor solicitate prin certificat de urbanism se va obține acordul unic.

**Nota: Formularele necesare emiterii certificatului de urbanism, avizelor și autorizației de construire se pot obține de la camera 1 – Centrul de Informare pentru Cetățeni.**

Se va realiza și **termoizolarea și refacerea fatadei întregului imobil** în baza studiului de fezabilitate pentru reducerea impozitului conform procedurii de acordare a facilităților fiscale conform HCL nr.162/2008 și art. 286, ali.1, din legea 571/2003 privind Codul Fiscal;

#### **ADRESE UTILE:**

##### **PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV**

B-dul Eroilor nr.8

Tel: 0268 416550 int. 213, 214

email: [cic@brasovcity.ro](mailto:cic@brasovcity.ro)

pentru consultare lista arhitecți și alte informații.

##### **DIRECTIA FISCALA BRASOV**

Str. Dorobanților nr. 4

Telefon: 0268 477055

##### **INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII IN BRASOV**

Cal. București, nr. 10D 500326

Tel: 0268 310188

Fax: 311919

email: [ijc.brasov@isc-web.ro](mailto:ijc.brasov@isc-web.ro)

pentru obținere aviz ISC și consultare lista cu experți tehnici și verificatori de proiecte.

Contract încheiat cu firma de salubritate;

**S.C. COMPREST S.A.**

Str. Vlad Tepes nr. 13

Brasov 500092

Romania

0722-269382

tel: 0268-470828

fax: 0268-472146

**S.C. URBAN S.A.**

Str. Dorobanti nr. 4

Telefoane/faxuri:

0368.405740

0368.405741

0368.405742

0368.405743

0368.405744

0368.405745

0268.415930

0729.166.800

0729.166.801

Avize utilitati (apa-canal, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telefonizare) se obtin in cadrul Primariei Mun Brasov, camera 1, biroul 11 – Centrul de Informare pentru Cetateni.

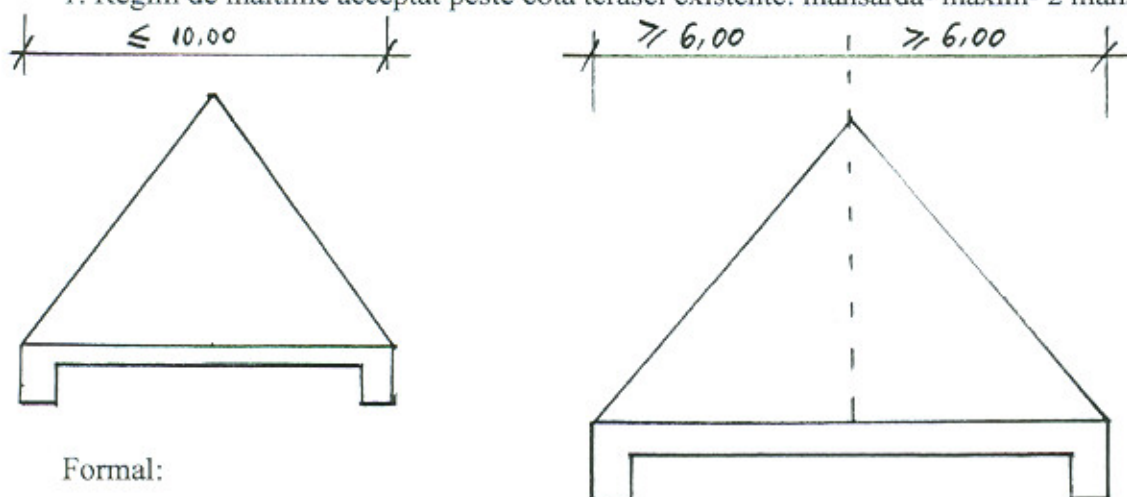
Avizul Adm. De Drumuri si al Politiei Rutiere (Comisia de Circulatie din cadrul Primariei) se obtine in cadrul Primariei Mun Brasov, camera 1, biroul 9 sau 10 – Centrul de Informare pentru Cetateni.

## CAPITOL 2: ASPECTE JURIDICE

1. Autorizatia de construire se poate solicita de catre:
  - a. Asociatia de locatari prin reprezentantul legal.
  - b. Un singur proprietar cu acordul notarial al tuturor coproprietarilor tabulari.
2. Autorizarea si executia Mansardarii sau a Podului, se vor realiza obligatoriu impreuna cu lucrarile de termoizolare ale fatadelor blocului respectiv (daca acestea nu au fost realizate).

## CAPITOL 3: ASPECTE URBANISTICE

1. Regim de inaltime acceptat peste cota terasei existente: mansarda- maxim- 2 mansarde.



Formal:

2. Pentru zone cu mai multe blocuri identice sau asemanatoare, proiectate initial ca si cvartale sau ca microzone, se va studia amplasarea de invelitori / mansarde unitare, in acelasi limbaj arhitectural, folosindu-se aceleasi materiale.  
In zonele cu blocuri mansardate deja se vor gandi volume asemanatoare celor deja realizate, daca acestea nu sunt straine formal zonei.
3. In situatia blocurilor cu mai multe scari, se vor autoriza si executa lucrari obligatoriu pe intreaga suprafata a terasei fiecarui bloc.
4. In zonele in care regimul de inaltime permite si o etajare a cladirilor, aceasta se va realiza in conditiile prezentului regulament, cu obligativitatea depunerii unui studiu de insorire a cladirilor invecinate constructiei ce urmeaza a fi etajata si mansardata, pentru a se stabili daca modificarea regimului de inaltime al acesteia afecteaza cladirile invecinate. Studiul va fi soliciat prin certificatul de urbanism in vederea autorizarii constructiei.
5. Interventia la nivelul constructiei prin mansardare trebuie sa aiba un **caracter urban**, conform regulilor stabilite prin capitolul 4 din prezentul regulament. Solutia identificata va avea in vedere volumetria in ansamblu a imobilului asupra caruia se intervine. Solutia

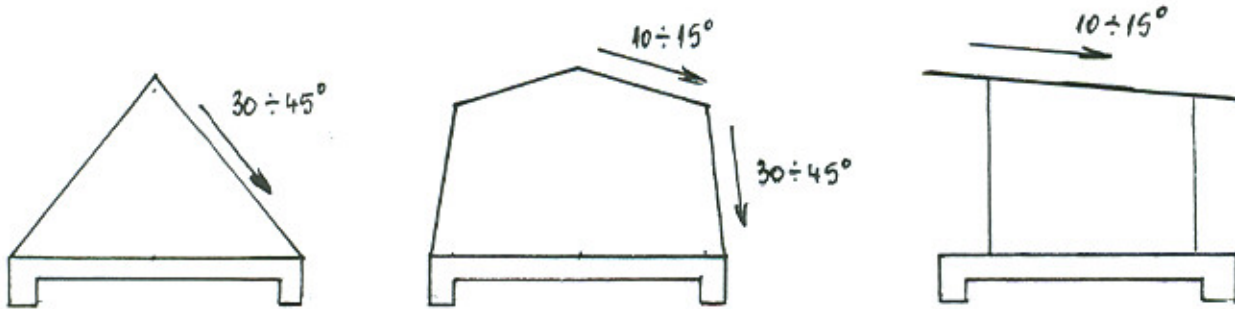
va fi avizata de Comisia de Arhitectura si Urbanism la nivelul Primariei municipiului Brasov.

#### CAPITOL 4: ASPECTE ARHITECTURAL- FUNCTIONALE

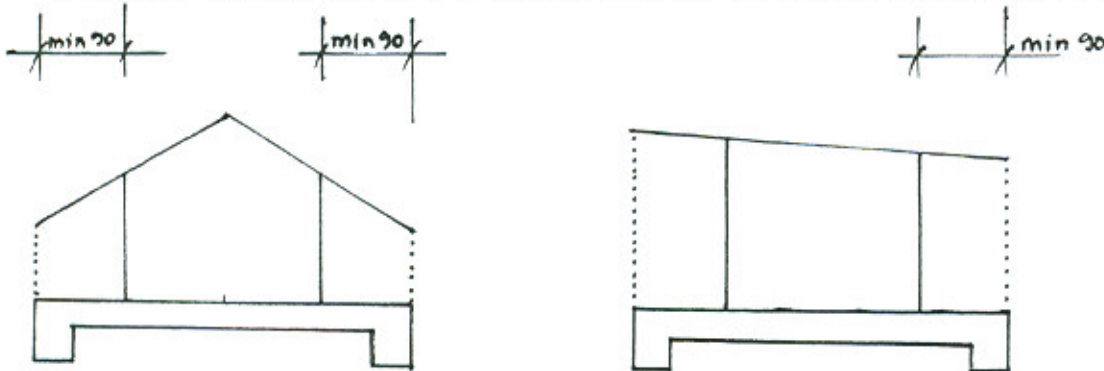
1. Se vor autoriza doar mansardari cu functiune de locuinte sau poduri neamenajate.  
I.a. Nu sunt acceptate alte functiuni.

Sectiuni caracteristice:

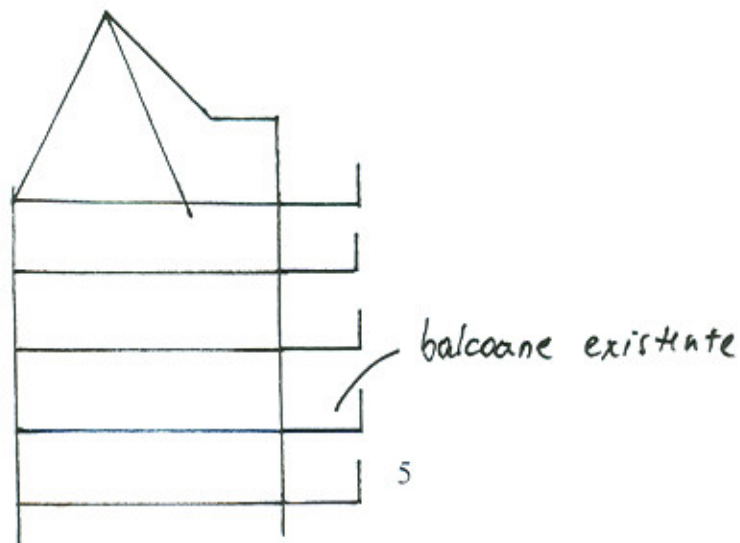
2. Panta invelitorilor va fi intre 30 si 45 grade. Se accepta si pante mai mici dar numai in cazul in care invelitoarea este intr-o singura apa sau in cazul invelitorilor frante.



3. Se pot realiza logii la nivelul mansardei, fara a se iesi din planul constructiei existente.



4. In cazul existentei balcoanelor la nivelurile inferioare, se pot realiza balcoane la mansarda, fara depasirea limitei in plan a celor deja construite.



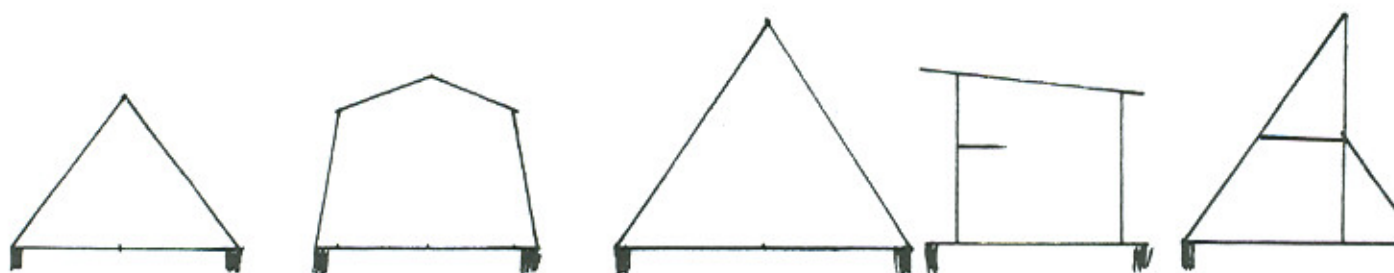
5. Pentru interventiile care constau in mansardare, fara etajare, se vor utiliza solutii de iluminat si ventilare naturala pozitionate in planul invelitorii- ferestre de mansarda.



6. Suprafetele, inaltimele si volumele spatiilor proiectate vor respecta Legea 114/1996- Legea locuintei.

7. Nu se vor autoriza inchideri de balcoane sau logii la nivelul mansardelor.

8. Invelitoarea va avea una din urmatoarele configurari:



Pentru alte configuratii se va imbina presiunea investitorilor cu profesionalismul si responsabilitatea arhitectului.

9. Materialele folosite pentru invelitoare vor fi in culori brune, caramizii, tonuri nestridente si obligatoriu mate sau avizate de Comisia de Arhitectura si Urbanism.

10. Nu se accepta sub nici o forma invelitori din tabla zincata lucioase.

11. Se recomanda ca acoperisurile sa aiba streasina cat mai putin posibil iesita peste conturul blocului, cu intradosul finisat cu lambru baituit si lacuit in culori de lemn natural sau finisaj pe termosistem de culoarea fatadei.

12. Se pot amplasa lifturi exterioare in conditiile in care acestea nu afecteaza rezistenta si stabilitatea constructiilor cat si aspectul general al acestora.

13. Pentru blocurile amplasate in zone protejate – rezervatie de arhitectura – se vor realiza sarpante din lemn si invelitori din tigla ceramica neglazurata, respectandu-se totodata regulamentul pentru interventii in zone protejate.

14. Pentru blocurile amplasate in zone protejate – rezervatie de arhitectura – in vederea eliberarii autorizatiei de construire se vor prezenta perspective cu o varianta de mansardare/invelitoare din care sa se inteleaga limbajul formal –estetic al ansamblului propus, ce se vor supune analizei si avizarii Comisiei de Arhitectura si Urbanism a Primariei Municipiului Brasov.

15. In cazul in care unul sau mai multe dintre blocurile dintr-un cvartal nu se pot mansarda, structura acestora nefiind conforma, se recomanda neavizarea mansardarii partiale a cvartalului sau dupa caz autorizarea in functie de avizul Comisiei de Arhitectura si Urbanism a Primariei Municipiului Brasov.

16. Pentru cladiri inalte nu se vor accepta decat solutii de mansardare cu retrageri de minim 0.9m proiectate astfel incat sa fie cat mai putin vizibile de la nivelul strazii. Pantele nu vor fi mai accentuate de 10-15 grade.

## **CAPITOL 5: ASPECTE TEHNICE**

1. Pentru invelitorile noi se vor prevedea instalatii de preluare a apelor meteorice – jgheaburi si burlane, nu mai dese de 12-15m. Se vor prefera solutiile in care se va folosi instalatia existenta.

2. Invelitorile vor fi obligatoriu prevazute cu parazapezi.

3. Se va asigura o izolare corespunzatoare termica pentru invelitoare- in cazul in care se solicita mansardare cat si pentru intreaga cladire.

4. Spatiile de locuit proiectate se vor racorda la instalatiile cu care este prevazut blocul daca dimensionarea acestora permite racordarea noilor locuinte . In caz contrar se va proceda la inlocuirea vechilor instalatii cu instalatii noi dimensionate adecvat pentru racordarea tuturor locuintelor din condominiu, inclusiv a celor de la mansarda.

5. Se recomanda structuri usoare, bine ancorate de structura de rezistenta existenta a blocurilor, in conditiile stabilite prin expertizarea cladirilor.

6. Se vor prevedea masuri speciale privind evacuarea persoanelor si de protectie a structurilor cladirilor, conform legislatiei PSI.

7. Masuri de organizare de santier si a executiei:

8. Lucrarile se vor executa pe cat posibil fara afectarea apartamentelor de la ultimul etaj, folosindu-se unelte si scule care sa nu produca zgomote peste limita admisa.

9. Pe perioada in care se desfac parapetii si hidroizolatia, se vor lua masuri de protectie impotriva infiltratiilor de apa in apartamentele locuite.

10. Se va afecta cat mai putin posibil domeniul public.
11. Pentru materiale voluminoase se vor prevedea masuri speciale de manipulare.
12. Se vor respecta normele de protectia muncii.
13. In zonele cu indesire mare, cu interdictie de construire, conform prevederilor PUG (plan urbanistic general) aprobat cu HCL 425/1999, prin interdictie intelegandu-se amplasarea de constructii noi, este permisa mansardarea blocurilor de locuinte in conditiile prezentului regulament.  
Pentru zonele fara interdictie de construire se vor putea realiza inclusiv etajarea si mansardarea blocurilor, cu respectarea prezentului regulament.