

ROMÂNIA
Județul Brașov
Primăria Municipiului Brașov

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.100..... din17.01.2022.....

în scopul: Construire cresă mare")

Ca urmare a Cererii adresate de "PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV- SERVICIUL INVESTITII cu domiciliul în județul Brașov, municipiul Brașov, Bulevardul Eroilor, nr. 8, cnp/cui 4384206, telefon/fax 0268416550, e-mail invest@brasovcity.ro înregistrată la nr. 124025 din 18.11.2021.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Brașov, municipiul Brașov, Strada Spicului, nr. f.n.; C.F. 173340; numar cadastral/topografic: 173340 sau identificat prin: CF 173340 cad. 173340, P.A.D., Extras cadastral ortofotoplan, proiect tip cresă medie aprobat de Compania Nationala de Investitii S.A. .

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr - din -, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 803 din 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:

- Imobilul se află situat în:

*intravilan
extravilan

- Imobilul este proprietate privată parțial persoane fizice, parțial persoane juridice, conform CF anexat
- Servituți existente pe imobil: conform CF anexat;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren de 6045 mp, categorie arabil conform CF anexat;
- Destinația conform P.U.Z. la data prezentei: parțial circulații; parțial ZM1-zonă mixtă; afectate parțial de zonă de protecție LEA medie tensiune cu interdicție temporară de construire, 12 m din axul liniei, până la devierea și îngroparea rețelei;
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'C' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiu categoria I.

3. REGIMUL TEHNIC:

- PUZ - Îndreptare eroare materială aprobat cu HCL nr. 803/2018 prin care s-a aprobat documentația "Reactualizare PUZ Fânarului", aprobat cu HCL nr. 71/2009, preluat în PUG 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la maxim 31.12.2025;

Notă: Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996. Emiterea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018, reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism.

NOTĂ: Conform Ordin 119/2014, art. 14 pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

NOTĂ: Indicatorii urbanistici ai creșei propuse (2409,13 mp) raportați la parcela din CF 173340 în suprafață de 6045 mp sunt: POT=40%; CUT=0,40.

Conditii:

- Conform Legii 50/91 modif. în 2008, Ord. 37/N/2000 MLPAT, HG 525/96, Legii 350/2001 modif. cu OUG nr. 27/27.08.2008 art. 32 (1) lit. b, se va întocmi un P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul șef. Studiul de oportunitate se va aproba de către Consiliul Local al municipiului Brașov.
- Documentația de urbanism se va întocmi doar după aprobarea studiului de oportunitate prin HCL și se va prezenta în mod

1) Numele și prenumele solicitantului
2) Adresa solicitantului
3) Date de identificare a Imobilului

obligatoriu și pe suport digital (format .dwg sau .dxf).

- După aprobarea P.U.Z. se va solicita un nou certificat de urbanism.
- 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 nr. 321/2011.

UTILIZĂRI ADMISE:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale operate privat;
- comert cu amanuntul; mini-market-uri, super- market-uri;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- gradinite, cu conditia realizarii unui spatiu de joaca in aer liber de cel putin 200 mp, asigurarii insoirii conform normelor Ministerului Sanatatii, a cel putin 1 loc de parcare pentru parinti la fiecare 5 copii si a unei distante suplimentare de 30 m fata de zona de protectie a liniilor de inalta tensiune.

UTILIZARI INTERZISE:

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - depozitare en - gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive de orice fel;
 - statii de intretinere auto;
 - 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

- P.O.T. (procent ocupare teren) -
S.construita / S.teren - max.: **35%** - se va corela cu prevederile din H.G. 525/1996
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) -
S.desfasurata / S.teren - max.: **3,80** - se va corela cu prevederile din H.G. 525/1996
- Regim de inaltime:
va depăși distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al retragerii minime opuse.
(S)+P (Hmax=7,75 m de la cota terenului natural) - (cf Proiect tip); Înălțimea clădirii nu
- Acces carosabil: Conform Aviz Comisie de Circulație
- Acces pietonal: Conform Aviz Comisie de Circulație
- Regim de aliniere: min. 6 m de la aliniamentul străzilor din PUZ, profile stradale tip 5-1, 5-3;
min. 8 m de la aliniamentul străzii din PUZ, profil stradal tip 6-2;
- Retrageri față de limitele de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă; se va asigura accesul mașinilor de intervenții;
- Zone protejate:
- Echipare edilitara: apă, canalizare, energie electrică, încălzire
- Suprafata minima a parcelei: 4568,51 (conform proiect-tip propus de Compania Nationala de Investitii S.A.)
- Acoperisul si invelitoarea: șarpantă cu învelitoare în nuanțe brun-cărămiziu sau terasă

- Imprejmuire: nu face obiectul prezentului certificat de urbanism
- Parcare (garaje): în incinta proprietății
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: șarpantă cu învelitoare în nuanțe brun-cărămiziu sau terasă
- Organizarea de santier: se va autoriza împreună cu lucrările de bază.
- Spații verzi: min. 44,16% din suprafața terenului rezultat după dezmembrarea din CF 173340 (cf PUZ 803/2018) - se va corela cu prevederile din proiectul tip;

Cerințe și caracteristici conform Proiect tip "Construire cresă mare", aprobat conform proiect tip elaborat de Compania Nationala de Investitii S.A. derulat prin Programul National de Constructii de Interes Public sau Social:

- > Caracteristici construcție: L=97,62 m, l=34,13 m, Rh=(S)+P, Sc=Sd=2409,13 mp; Hmax=7,75 m;
- > Caracteristici teren: Sminim=4568,51 mp (Lungime min.=113,60 m; lățime min.=41,10 m) - pentru care se va emite **Hotărâre de Consiliu Local**; Pentru suprafața de teren limita este de min. 10 mp/copil de teren neconstruit, destinate spațiului de joacă. În condițiile în care spațiul destinat creșei este de dimensiuni reduse, se poate amenaja spațiul de joacă pe terasa construcțiilor situate la parter pentru copii între 1-3 ani, mărimea grupelor poate varia între minim 5 și maxim 10 copii;
- > Se recomandă ca terenul să fie în legătură cu unități sanitare pentru copii, să aibă acces la mijloacele de transport în comun și să aibă legătură cu rețeaua de circulație majoră.
- > De asemenea se va ține cont să nu fie amplasat în zone cu risc de inundații, viituri de apă, cu risc de alunecare a terenului sau eroziuni de orice fel, cu risc de surpare a terenului învecinat, în vecinătatea structurii radioactive, degajări de gaze poluante, izvoare de apă, vecinătăți cu pericol de prăbusire ce ar bloca toate căile de acces pe o raza de 200 m;
- > Necesarul de spațiu verde trebuie să fie de minim 20%, pe teren natural;
- > Studiul Topografic - va conține memoriu tehnic împreună cu un plan de situație topografic (vizat de OCPI), realizat în sistem de coordonate "Stereo 1970" și curbe de nivel, în conformitate cu legislația în vigoare.
- > Comunicarea tipului de combustibil care va fi folosit (pompe de căldură+centrală pe combustibil gaz sau pompe de căldură+centrală pe combustibil solid (peleți));
- > Grad II de rezistență la foc conform P118/2 din 2013;

Notă: Cele de mai sus se completează cu Regulamentul aferent documentului de urbanism care reglementează imobilul (construcție/teren) menționat în prezentul certificat de urbanism.

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

Notă: În temeiul 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.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

Întocmire PUZ-Construire cresă mare pentru max. 11 grupe/110 copii-conform proiect tip "Subprogramul Unitati si institutii de invatamant de stat" elaborat de Compania Nationala de Investitii S.A.

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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:

Agentia Locala de Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii, nr.3, Brasov

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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului,

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 efectelor investiției 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 / 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 conf. 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:**

d1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

alimentare cu apă.

canalizare.

alimentare cu energie electrică.

alimentare cu energie termică.

gaze naturale.

telefonizare.

salubritate (contract încheiat cu o firmă de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa).

S.C. Flash Lighting Services S.A., str. Grigore Ureche nr. 14.

aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public obținut prin Direcția Tehnică- Serviciul Amenajare Drumuri Publice și Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Brașov - *pentru brașamente*

d2) **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;

sănătatea populației
-Certificarea conformității și asistența de specialitate de sănătate publică, conform Ord. nr. 119/2014 actualizat - Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20;

apărarea civilă
- 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;

aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei conform O.G. 43/97 republ. și actualiz. și O.U.G. 195/2002, republ. și actualiz.;

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

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;

d4) **Alte avize / acorduri:**

Aviz Transelectrica

d5) **Studii de specialitate:**

Studiu de impact conform Ordin 119/2014, art. 14

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 timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită 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 **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Allen Coliban

ȘEF SERV. AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII,
arh. Diana Micu

10.01

Întocmit: ing. Popescu Vicențiu
Ex: 2 / 10.01.2022

14. IAN. 2022

SECRETAR GENERAL,
jr. Adriana Trandafir

ARHITECT ȘEF,
arh. Mariana Manolache

Achitat taxa de **0 lei** (scutit de taxă conform Cod Fiscal)

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Șef Serviciu: _____
Întocmit: _____

Data prelungirii valabilității: _____

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

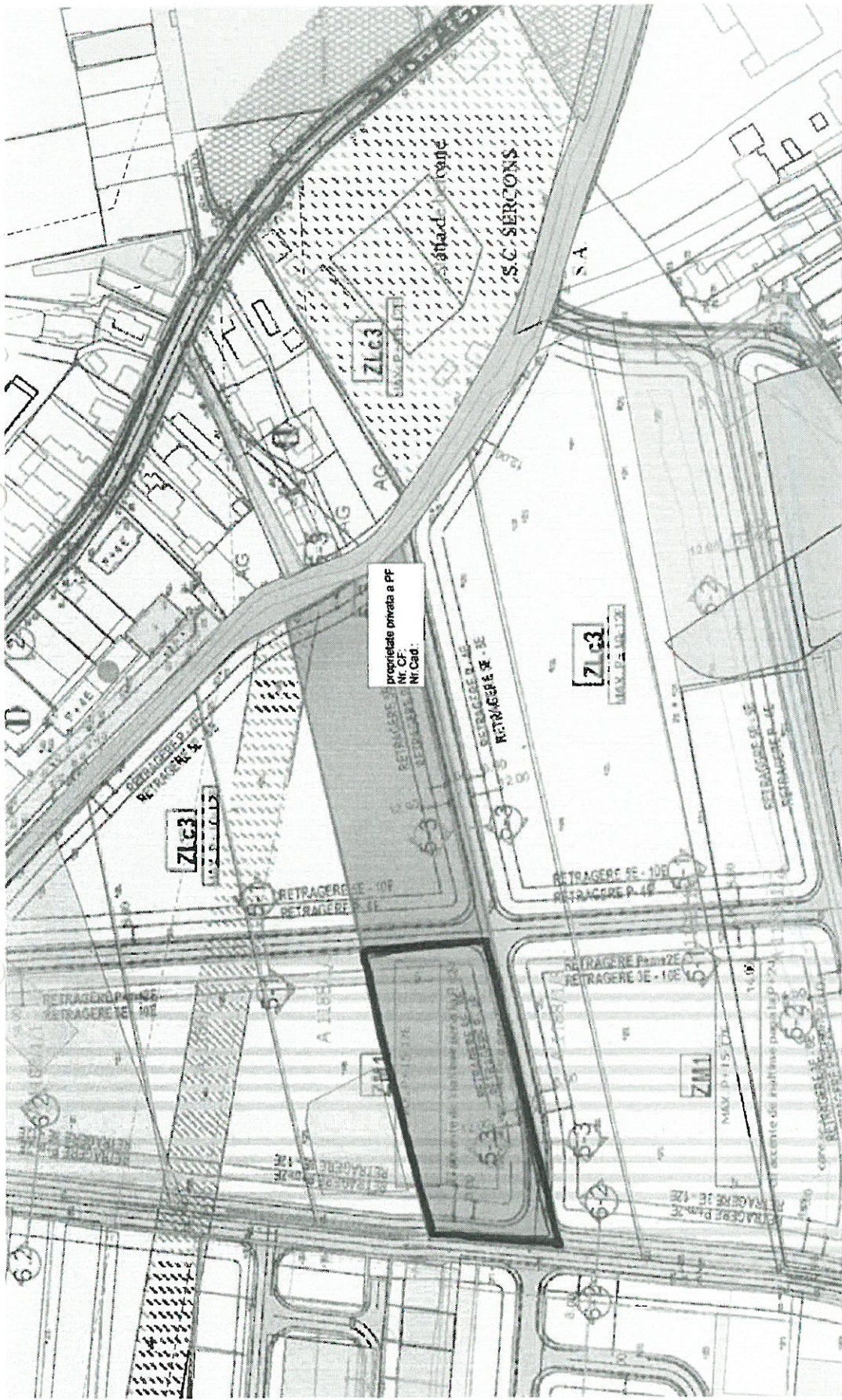
Transmis solicitantului la data de _____ direct.

¹⁾ Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

²⁾ Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism
(X) 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 MUNICIPIULUI
 - BRAȘOV -

VIZAT SPRE NESCIMBARE
 ALEXA SA
 ANEXE LA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE
 DESFINȚARE
 Nr. 100 din 17-01-2022

ARHITECT S.