

CAIET DE SARCINI
privind elaboare -Studiu de Fezabilitate

Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădinița cu program prelungit nr.17

1. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea investiției:

„ SF Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădinița cu program prelungit nr.17 ”.

1.2. Beneficiarul investiției: Municipiul Brașov.

1.3. Amplasament: Obiectivul de investiții care face subiectul prezentului caiet de sarcini este amplasat în Municipiul Brașov, str. Jepilor nr.16, identificat prin C.F. nr.102563.

1.4. Sursa de finanțare: Bugetul local si alte surse legal constituite în acest scop.

2. DATE TEHNICE:

2.1. Descrierea situației existente:

În prezent Grădinița nr.17 funcționează la parametri ce depășesc potențialul funcțional și tehnic pentru care a fost proiectată deoarece numărul mare de solicitări nu este îndeplinit de capacitatea funcțională a grădiniței pentru grupele de învățare.

Astfel, se impune construirea unui corp nou de clădire pe terenul existent care să deservească un număr de aproximativ 140 copii.

2.2. Soluția propusă :

Elaborarea studiului de fezabilitate pentru construirea unui nou corp de clădire pe terenul existent aferent grădiniței.

3. OBLIGAȚIILE PROIECTANTULUI:

Conținutul documentației va respecta prevederile - HG 907/2016.

Prestatorul se va angaja să presteze serviciile de proiectare de o manieră rezonabilă și prin competență și profesionalism, în conformitate cu standardele stabilite în tema de proiectare.

Proiectantul va elabora documentația necesară și își va asuma deplina responsabilitate și răspundere pentru serviciile prestate.

Etapele de proiectare sunt următoarele:

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af
- Ridicare topografică cu obținerea vizei OCPI/ANCPI
- Documentații tehnice necesare obținerii de avize/acorduri și obținerea avizelor/ acordurilor conform **CU 644/10.03.2025**

- Studiu NZEB
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic, dacă va fi cazul
- Identificarea utilităților existente pe amplasamentul investiției
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice.
- Studiul de fezabilitate, inclusiv DG și DO.
- Proiectantul va întocmi fișa de prezentare a obiectivului și va susține proiectul în cadrul CTE al Municipiului Brașov. Prestatorul este obligat să realizeze modificările solicitate în cadrul CTE (dacă sunt solicitate) în termen maxim de 3 zile de la solicitare

Ofertantul este obligat să asigure asistență tehnică pe perioada achiziției celorlalte etape de proiectare.

Atenție!!!

Ofertanții trebuie să includă în ofertă un buget distinct pentru obținerea acordurilor și avizelor din care să-și deducă ulterior, costurile aferente obținerii avizelor, etc.

Nota 1:

- *Este obligatorie respectarea măsurilor prevăzute pentru implementarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH) ("A nu prejudicial în mod semnificativ"), astfel cum este prevăzut la Articolul 17 din Regulamentul (UE) 2020/852 privind instruirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile, pe toată perioada de implementare a proiectului.*

Proiectul va asigura imunizarea la schimbările climatice a investițiilor în infrastructura educațională. Documentația trebuie să cuprindă măsurile de atenuare a schimbărilor climatice și măsurile de adaptare la schimbările climatice în dezvoltarea proiectelor de infrastructură

Notă 2: Ofertantul câștigător va respecta întreaga legislație aplicabilă pentru realizarea obiectivului de investiții.

Proiectantul este obligat să facă investigații suplimentare pentru determinarea situației reale din teren, recomandându-se vizitarea amplasamentului de către proiectant înainte de întocmirea ofertei.

Documentația Studiu de Fezabilitate este documentația tehnico-economică prin care proiectantul, fără a se limita la datele și informațiile cuprinse în nota conceptuală și în tema de proiectare analizează, fundamentează și propune minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice diferite, recomandând, justificat și documentat, scenariul/opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă) pentru realizarea obiectivului de investiții.

Proiectantul va realiza etichetarea investiției conform OUG nr.75/2024 privind reglementarea etichetării cheltuielilor bugetare și cheltuielilor fiscale pentru bugetarea verde și HG nr.1074/2024 pentru aprobarea Normelor metodologice de punere în aplicare a prevederilor OUG nr.75/2024 privind reglementarea etichetării cheltuielilor bugetare și cheltuielilor fiscale pentru bugetarea verde, prin completarea Anexei E.

4. FORMA DE ATRIBUIRE:

Forma de atribuire a contractului ce are ca obiect întocmire SF „**Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădiniță cu program prelungit nr.17**”, va respecta prevederile Legii nr. 98/2016- privind achizițiile publice și va fi stabilită de către Serviciul Achiziții Publice din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

Prețurile din propunerea financiară vor fi ferme și nu se vor modifica pe toată perioada de derulare a contractului.

5. PREZENTAREA OFERTEI:

Oferta va conține Propunerea tehnică și Propunerea financiară:

5.1. Propunerea tehnică :

Oferta tehnică va fi fermă și va cuprinde toate documentațiile necesare pentru execuția contractului, așa cum sunt stipulate în tema de proiectare sau documentele care decurg din aceasta.

Propunerea tehnică a ofertantului trebuie să cuprindă informații și detalii:

- elemente angajante pentru ofertant, respectiv precizări asupra modului în care își asumă îndeplinirea obligațiilor precizate în documentația de atribuire, Tema de Proiectare;
- descrierea activităților pe fiecare etapă, elemente de particularitate care să releve respectarea cerințelor Temei de Proiectare;
- documentații pentru obținerea avizelor (acordurilor);
- orice studii și proiecte necesare pentru obținerea avizelor ;
- studiu Nzeb
- studiu însorire
- studiu geotehnic verificat de către un verficator de proiecte atestat în domeniul Af;
- studiul topografic vizat de OCPI;
- studiul de fezabilitate (SF) întocmit conform Anexei nr.4 din HG nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- prezentarea a minim 2 scenarii in studiul de fezabilitate;
- analiza cost beneficiu;
- studiu privind utilizarea unor sisteme alternative de energie si implementare DNSH.
- scenariu de securitate la incendiu verificat de către verficator de proiecte atestat în domeniul C
- asistență tehnică pe toată perioada de achiziție a proiectului;

Ofertanții vor prezenta o listă cu personalul implicat/calificat în activitatea de proiectare. În mod obligatoriu vor deține în echipă, fără a se limita la aceștia:

- **Manager de proiect (șef de proiect)** care va fi inginer absolvent al unei Facultăți de Construcții Civile sau arhitect absolvent al Facultății de Arhitectură. Pentru îndeplinirea cerinței va prezenta diploma de absolvire sau echivalent pentru persoane fizice străine și CV – minim 1 proiect similar .

- **Inginer proiectant structuri.** Pentru îndeplinirea cerinței va prezenta diploma de absolvire sau echivalent pentru persoane fizice străine și CV – minim 1 proiect similar (proiectare grădinițe, creșe sau școli).

- **Inginer instalații electrice.** Pentru îndeplinirea cerinței va prezenta atestat ANRE pentru proiectare.

- **Inginer instalații sanitare și termice.** Pentru îndeplinirea cerinței va prezenta diploma de absolvire sau echivalent pentru persoane fizice străine și CV – minim 1 proiect.

Ofertantul câștigător va asigura orice alt personal de specialitate necesar pentru ducerea la îndeplinire a contractului

Nota: Pentru tot personalul care face parte din echipa de proiectare se vor prezenta CV-uri care să cuprindă lista proiectelor la care au participat și funcția deținută (minim 1 proiect însoțit de recomandări ale beneficiarilor) și diplomele/autorizațiile/atestatele care să demonstreze pregătirea profesională a acestora.

Pentru personalul care necesita atestate/autorizari se vor prezenta aceste documente.

Propunerea tehnică va trata aspectele:

1. Abordarea propusă pentru implementarea proiectului printr-o descriere amănunțită a metodologiilor, metode și/sau instrumente testate, recunoscute care demonstrează modul de îndeplinire a sarcinilor stabilite în tema de proiectare o bună cunoaștere a legislației și normativelor în vigoare, necesare pentru îndeplinirea contractului, în corelație cu aspectele-cheie, precum și riscurile și ipotezele identificate.

2. Graficul fizic al contractului.

3. Lista personalului implicat pe domenii/subdomenii de activitate, pentru îndeplinirea contractului, cu prezentarea CV-urilor și a diplomelor/certificatelor de atestare a calificării profesionale, valabile, recomandări, după caz documente suport.

4. Societatea să fie autorizată pentru efectuarea documentațiilor de proiectare a sistemelor și instalațiilor de semnalizare, alarmare și alertare în caz de incendiu.

5.2. Propunerea financiară va cuprinde costul detaliat pentru:

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af;
- Studiu topografic vizat de OCPI;
- Documentații pentru obținerea avizelor sau acordurilor din certificatul de urbanism și orice studii și proiecte necesare în vederea obținerii avizelor;
- Studiu de Fezabilitate, inclusiv Deviz general;
- Studiu **NZEB**
- Studiu de însorire
- Studiu privind utilizarea unor sisteme alternative de energie;
- Scenariu de securitate la incendiu verificat de către verificator de proiecte atestat în domeniul C
- Analiză Cost Beneficiu;

- Asistență tehnică pe perioada procedurii de atribuire a contractului de servicii de proiectare în vederea elaborării răspunsurilor la eventualele solicitări de clarificări

Oferta va cuprinde în mod obligatoriu graficul de predare al documentațiilor S.F. pe faze și plăți.

6. FORMA DE PREZENTARE A DOCUMENTAȚIEI:

Studiul de fezabilitate se va elabora în 2 (doua) exemplare redactate în limba română, cât și pe suport magnetic (CD), partea scrisă în format PDF și Microsoft Word și partea desenată în AUTOCAD (dwg).

Documentația realizată în cadrul contractului este proprietatea exclusivă a Beneficiarului și nu poate fi utilizată de către Prestator și/sau terți. Prestatorul are obligația respectării confidențialității datelor și informațiilor pe care le primește sau cu care operează în realizarea contractului cu excepția celor care au caracter public prin efectul legii.

Observație importantă:

Documentațiile vor fi îndosariate în bibliorafturi, inscripționate cu denumirea proiectului, volumul, faza de proiectare.

Documentația va fi scrisă cu același font, îngrijit, iar planșele vor fi prevăzute cu sistem anti rupere/întărite în zona de îndosariere;

Toate paginile numerotate vor fi stampilate / semnate în original

Formatul electronic (CD) va cuprinde toată documentația de proiectare, atât în format word, cât și pdf, scanat cu semnături și ștampile, pentru partea word, iar partea desenată în AUTOCAD (dwg).

În caz de nerespectare a cerințelor de mai sus beneficiarul își rezervă dreptul de a respinge recepția documentației serviciilor de proiectare.

7. TERMEN DE PREDARE:

Ofertanții au la dispoziție 3 (trei) luni pentru finalizarea documentațiilor de la emiterea ordinelor de începere a serviciilor de proiectare, respectiv: termen de depunere la avizatori a documentațiilor pentru obținerea avizelor și acordurilor de 1 lună și termen de predare S.F. de 2 luni.

Perioada de timp pentru emitere avizelor de către deținătorii de utilități solicitate prin certificatul de urbanism nu intră în aceasta perioadă.

Beneficiarul va pune la dispoziția ofertanților Certificatul de Urbanism nr. 644/10.03.2025.

Documentațiile predate vor fi verificate de Verificatori de proiecte atestați la cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor.

Proiectanții/ofertanții vor face dovada că verificatorii de proiecte nu au fost implicați în elaborarea documentațiilor (se vor prezenta declarații de imparțialitate).

Durata de derulare a contractului: până la îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale.

8. FINANȚAREA LUCRĂRILOR DE PROIECTARE:

Finanțarea proiectării se asigură din bugetul local.

9. RECEPȚIE ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ:

- a) Recepția documentațiilor se va face după predarea documentațiilor ce face obiectul prezentului Caiet de sarcini. Recepția se va desfășura în cadrul unei întâlniri comune organizată de autoritatea contractantă. Documentația se va supune analizei și aprobării în CTE al Primăriei Brașov. Proiectantul va trebui să întocmească o fișă a investiției și să susțină documentația, iar dacă va fi cazul se vor face modificări/completări solicitate până la obținerea avizului conform. **In lipsa Avizului favorabil CTE, documentația nu va fi recepționată de Autoritatea Contractantă.**
- b) Factura se va transmite prin sistemul național privind factura electronică RO e-Factura.
- c) Plata se va realiza pe baza procesului-verbal de recepție semnat de ambele părți fără obiecțiuni în termen de 30 zile de la emiterea facturii.

Nr.	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat	Primar	George Scripcaru				13 IUL. 2026	
2.	Vizat	Administrator public	Laszlo Barabas				17 IUL. 2023	
3.	Vizat	Director Executiv Adj DT	Elena Preda				06 IUL. 2026	
4.	Verificat	Șef Serviciu Investiții	Mihaela Gal					
5.	Elaborat	Inspector	Monica Nodea					
			Nr.pag.	6	Nr.ex	2		



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
Bd. Eroilor nr. 8 Brașov 500007 |
Tel.: +40 268 405000, int.367 contact@brasovcity.ro



Direcția Tehnică
Serviciul Investiții

Ind: IX F

TEMA DE PROIECTARE

Privind întocmire
Studiu de Fezabilitate

“ Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădiniță cu program prelungit nr.17 ”

1. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea investiției:

Intocmire studiu de fezabilitate în vederea „ Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădinița cu program prelungit nr.17 „ din Municipiul Brașov.

1.2. Beneficiarul investiției: Municipiul Brașov.

1.3. Amplasament: Obiectivul de investiții care face subiectul prezentei teme de proiectare este amplasat în Municipiul Brașov, str. Jeepilor nr.16, identificat prin C.F. nr. 102563.

1.4. Sursa de finanțare: Bugetul local si alte surse legal constituite în acest scop.

2. DATE TEHNICE:

2.1. Descrierea situației existente:

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Brașov, în cartierul Stupini. 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.

Terenul este situat în municipiul Brasov, intravilan, înscris în CF nr. 102563 Brașov cu o suprafața de 5.725 mp.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.

2.2. Soluția propusă :

Prin proiectare se dorește realizarea unui spațiu flexibil, cu funcțiuni bine definite ca amplasament, pentru a sprijini astfel desfășurarea procesului instructiv-educativ de implementare a metodelor pedagogice actuale.

Obiectul temei de proiectare constă în realizarea documentațiilor tehnico-economice de proiectare necesare pentru: **Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădiniță cu program prelungit nr.17** în cartierul Valea Cetății, municipiul BRAȘOV, și anume: studiu de fezabilitate, studii de teren, obținere avize și acorduri conform CU.

Se propune construirea unui corp nou, modern și prietenos cu mediul înconjurător, în care energia necesară să provină parțial din surse regenerabile, precum panourile fotovoltaice.

Prin prezenta documentație se urmărește construirea unui corp nou pe amplasamentul grădiniței care să corespundă cerințelor actuale de educație și dezvoltare.

La nivel funcțional, se vor regăsi spații de educație și odihnă pentru copii, spații pentru acordarea îngrijirii medicale, spații comune de primire, discuții și distribuție a circulației, spații multifuncționale și administrative, spații tehnice, de depozitare, pregătire a hranei și curățenie.

În urma realizării investiției se va asigura desfășurarea activității preșcolarilor și cadrelor didactice cu respectarea normelor de securitate și sănătate în muncă, de alarmare în caz de incendii, de igienă și de ergonomie în vigoare.

Soluțiile arhitecturale se vor elabora în concordanță cu tema de proiectare respectându-se legile, normele, normativele, și standardele în vigoare, ce reglementează proiectarea, realizarea și exploatarea grădinițelor.

A. Construire grădinița, lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare:

Clădirea va avea destinația de grădiniță cu program prelungit pentru copii cu vârstă între 3-6 ani, repartizați pe 7 grupe a câte 20 copii/grupă și va cuprinde funcțiunile specifice și dotările tehnico-edilitare necesare desfășurării în condiții moderne a educației conform NP 011-2022.

Corpul nou de grădiniță ce se va proiecta va avea următoarele caracteristici :

- folosință propusă: teren de min 2.290 mp;
- procent ocupare teren S construită/ S teren- max. 40% (inclusive corpul existent);
- regim de înălțime încadrându-se în regimul de înălțime existent în zonă – P+2E,
- teren liber de construcții – min 60%;
- sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: materiale care nu vor deprecia aspectul general al zonei;
- spații verzi amenajate 25%;
- parcuri și locuri de joacă pentru copii.

Amenajările propuse vor avea în vedere:

- Săli de grupă
- Cabinet medical și izolator

- Sală multifuncțională
- Filtru
- Vestiare
- Grupuri sanitare
- Birouri administrative

Pentru prevenirea și stingerea incendiilor: pichete de intervenție în funcție de mărimea incintei.

Pentru controlul și paza incintei: închideri (garduri) perimetrare din lemn, piatră, beton armat cu panouri traforate sau din metal, dublate de gard viu.

B. Lucrări tehnico-edilitare – bransamente la rețelele de utilități publice.

Clădirea va fi racordată la rețelele edilitare (apă – canal, electric, gaz, telecomunicații) ale localității.

Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive.

C. Instalații aferente construcției interioare/exterioare:

La proiectarea tuturor categoriilor de instalații interioare, se va avea în vedere utilizarea de materiale moderne și de calitate și adoptarea unor soluții optime și economice.

Instalații electrice:

- Instalații electrice de iluminat și prize;
- Instalații de forță;
- Instalații de siguranță/urgență LED;

Instalații de curenți slabi (control acces, rețea voce-date, telefon și internet, detecție efracție, detecție, semnalizare și avertizare incendiu):

- Instalații de protecție împotriva șocurilor electrice;
- Instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice;
- Iluminat exterior fațadă;
- Priză de pământ;
- Iluminatul interior va fi asigurat cu corpuri de iluminat tip LED.

Instalații sanitare –canalizare

- Alimentarea cu apă rece și apă caldă menajeră a obiectelor sanitare specifice grupei de vârstă;

- Racordare rețele exterioare apă rece, canalizare menajeră, pluvială;

- Instalații de hidranți de incendiu interiori;

- Se va prevedea accesul pentru persoanele cu dizabilități și se va amenaja un grup sanitar pentru persoanele cu handicap, conform normativelor în vigoare.

Instalații de ventilare:

- Asigurare ventilare naturală și mecanică a aerului viciat de la bucătărie, spălător.

Instalații termice:

- Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi asigurat de o centrală termică, boiler și radiatoare pentru distribuție.

- Încălzirea spațiilor din clădirile existente se face alternativ prin sistem centralizat și prin CT ca sistem auxiliar cu rol de back-up.

- Se va avea în vedere posibilitatea folosirii energiei solare pentru producerea apei calde menajere, prin dotarea instalației pentru producerea apei calde menajere cu un sistem de panouri solare.

De asemenea se va studia posibilitatea utilizării panourilor fotovoltaice în vederea reducerii consumului de energie electrică.

Dotarea cu echipamente PSI pentru a asigura protecția împotriva incendiilor conform normelor tehnice în vigoare privind paza, protecția împotriva incendiilor.

Finisajele interioare și exterioare vor fi de calitate superioară și corespunzătoare funcțiilor fiecărui spațiu.

D. Sistematizare Verticală

• se vor analiza și proiecta accese carosabile, pietonale și pentru biciclete, platforme și parcuri. Pentru circulație, alei pietonale la accesul copiilor și al însoțitorilor acestora și alei carosabile pentru aprovizionarea bucătăriei.

• se vor proiecta spații verzi amenajate pentru desfășurarea activităților de tip out-door.

a) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Construirea și dotarea de spații adecvate desfășurării activităților socio-educative pentru copii cu vârste între 3 și 6 ani incluzând spații destinate mesei și a jocului în aer liber.

b) Nivelul de echipare, de finisare și dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:

- se propune adoptarea unor soluții specifice desfășurării activității de învățământ prescolar privind modul de amenajare și mobilare interioară la sălile de clasă, sala multifuncțională, sala de mese, birouri - tip de mobilier precum și corelarea planșelor de instalații electrice, rețea de date și telefonie cu planșa de mobilare.
- fiecare spațiu va fi dotat cu mobilier și echipamente specifice destinației.
- aparate și mobilier de curte adecvat pentru activități în aer liber.
- finisajele interioare și exterioare vor fi de calitate superioară și corespunzătoare funcțiunilor fiecărui spațiu.

- finisajele propuse (interioare și exterioare) cât și conformarea construcției vor conduce la realizarea unui obiectiv care să anime peisajul urban înconjurător, cu elemente inedite și atractive, în primul rând pentru elevi.

- tâmplăria exterioară va fi cu geamuri termopan din aluminiu sau PVC (profilele din PVC vor avea cel puțin trei camere, se vor încadra în clasa minimă de combustie). Geamurile de la parterul clădirii vor fi prevăzute cu sistem antiefracție pentru a se evita utilizarea gratiilor. Totodată geamurile vor fi dotate cu sistem de deschidere doar unde va fi necesară ventilația naturală.

- imobilul va fi adaptat la exigențele persoanelor cu handicap cu respectarea normativelor tehnice în vigoare referitor la acest aspect.

- se vor realiza trotuare de garda pe tot perimetrul clădirii, astfel încât să fie asigurată scurgerea apelor pluviale și evitarea infiltrării apei către fundații prin realizarea unei pante înspre exteriorul clădirii pentru trotuare, sistem de drenaj .

- în grupurile sanitare se prevede dotarea cu ventilatoare mecanice de evacuare a aerului viciat, chiar dacă va exista și ventilație naturală (geamuri).

Pentru asigurarea securității obiectivului se va realiza un sistem de supraveghere anti-efracție și un sistem de supraveghere video în interiorul și exteriorul clădirii precum și în curte. Se cere, de asemenea, executarea unor sisteme tehnice de alarmare conectate la dispecerate de monitorizare și intervenție. Accesul în incinta obiectivului va fi realizat prin intermediul unui sistem de control acces de tip interfon cu cartelă sau alte soluții.

Proiectele pentru sistemele anti-efracție și supraveghere video vor fi elaborate de către o firmă specializată ce deține aviz de la Poliția Română în acest sens și vor fi vizate conform legii.

- se vor proiecta instalații de semnalizare, limitare și stingere a incendiilor, proiectele fiind întocmite de o firmă autorizată conform prevederilor Legii nr. 307/2006.

Instalații aferente construcției interioare:

- ✓ la proiectarea tuturor categoriilor de instalații interioare, se va avea în vedere utilizarea de materiale moderne și de calitate și adoptarea unor soluții optime și economice.
- ✓ utilizarea surselor regenerabile de energie reprezintă o condiție esențială în cadrul proiectului propus. Astfel, în funcție de amplasament se va studia posibilitatea de montare a panourilor fotovoltaice, de panouri solare, respectiv instalarea de pompe de căldură și a turbinelor eoliene.
- ✓ se impune implementarea sistemelor de management energetic (sisteme B.M.S.) având ca scop îmbunătățirea eficienței energetice și monitorizarea consumurilor de energie

(de exemplu, achiziționarea, instalarea, întreținerea și exploatarea sistemelor inteligente pentru gestionarea și monitorizarea oricărui tip de energie pentru asigurarea condițiilor de confort interior).

- ✓ se va realiza optimizarea calității aerului interior prin ventilație mecanică cu unități individuale sau centralizate, după caz, cu recuperare de energie termică pentru asigurarea necesarului de aer proaspăt și a nivelului de umiditate, care să asigure starea de sănătate a utilizatorilor în spațiile în care își desfășoară activitatea.
- ✓ pentru reducerea consumului de energie pe timp de noapte și în timpul neutilizării spațiilor, se impune dotarea instalației de încălzire cu un sistem de automatizare (ex. termostate pe calorifere).
- ✓ la instalațiile de apă-canal și sanitare interioare se vor prevedea conducte, armături-baterii cu fotocelulă care asigură un consum redus de apă, obiecte sanitare și se vor prevedea dotările aferente unui grup sanitar modern (port săpun, uscător mâini, etc.).
- ✓ se va prevedea realizarea instalațiilor electrice interioare de iluminat și prize precum și dimensionarea corectă a acestora.
- ✓ se va avea în vedere utilizarea unor corpuri de iluminat economice tip LED, temporizatoare.
- ✓ instalațiile de curenți slabi (telefonie, internet, cablu TV, etc.) vor fi executate în tub îngropat; pentru fiecare birou se prevede acces la internet și telefonie.
- ✓ se va realiza instalația de legare la pământ și instalația de paratrăsnet
- ✓ se va dimensiona întreaga instalație termică astfel încât să funcționeze optim și economic.
- ✓ se va prevedea o centrală termică cu cazane în condensatie și/sau pompe de căldură cu un randament ridicat și funcționând cu gaze naturale/energie electrică.
- ✓ dimensionarea instalației de utilizare gaze naturale va ține cont și de eventualitatea folosirii și a altor consumatori (echipamente bucătărie).
- ✓ se poate studia posibilitatea ca în anumite zone să fie realizată încălzirea și prin pardoseală.
- ✓ toate soluțiile tehnice propuse privind izolarea termică a clădirii, asigurarea agentului termic pentru încălzire și apa caldă menajeră, iluminatul interior, etc. vor avea ca scop obținerea unui consum anual specific de energie sub 80 kwh/mp/an.
- ✓ se va elabora proiectul privind scenariul de securitate la incendiu de către o firmă autorizată conform normelor, normativelor și legislației în vigoare.

3. FAZELE PROIECTĂRII

Elaborarea studiului geotehnic verificat de către un verificator de proiecte atestat în domeniul Af;

Elaborarea studiului topografic vizat OCPI;

Elaborarea documentațiilor tehnice necesare pentru obținerea avizelor și acordurilor conform Certificatului de Urbanism, anexat;

Orice studii și proiecte necesare pentru obținerea avizelor;

Studiul de fezabilitate, inclusiv devizul general;

Scenariu de securitate la incendiu verificat la cerinta C

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

Studiu NZEB

Studiu de însorire

Asigurarea asistenței tehnice pe perioada derulării procedurii de achiziție publică de proiectare.

Notă 1: La întocmirea studiului de fezabilitate ce face obiectul prezentei teme de proiectare, proiectantul va ține cont și se va conforma cerințelor din avizele și acordurile ce vor fi obținute, și de scenariul de securitate la incendiu vizat de ISU.

4. OBLIGAȚIILE PROIECTANTULUI:

Studiul de fezabilitate se va întocmi conform HG nr. 907/2016 și va respecta toată legislația în vigoare.

Beneficiarul recomandă ca ofertanții să viziteze amplasamentul.

Proiectantul este obligat să întocmească orice studii și proiecte necesare în vederea obținerii avizelor din certificatul de urbanism.

Ofertantul câștigător își asumă integral răspunderea pentru respectarea legislației privind sănătatea și securitatea muncii pentru personalul însărcinat cu realizarea lucrării, conform Legii 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă și HG 300/2006 actualizată, privind cerințele minime de securitatea și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, precum și toată legislația existentă aferentă obiectivului de investiții.

Ofertantul este obligat să indice în cadrul ofertei faptul că la elaborarea acestuia a ținut cont de obligațiile relevante din domeniile mediului social și al relațiilor de muncă, cu indicarea actelor normative la care se raportează.

Notă 2: Ofertantul câștigător va respecta întreaga legislație aplicabilă pentru realizarea obiectivului de investiții.

5. CADRUL LEGISLATIV APLICABIL ȘI IMPUNERILE CE REZULTĂ DIN APLICAREA ACESTUIA:

La proiectarea obiectivului propus se vor respecta:

- Ordinul nr. 1203/2022 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinite, indicativ NP 011-2022”;
- Ordinul Nr. 1955/ 1995 al Ministerului Sănătății privind aprobarea Normelor de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor;
- Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 16/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc 001-2022”;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Reglementările specifice);
- Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- HG nr.907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 50 / 1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;
- Ordinul nr.777/2003 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Îndrumător pentru atestarea tehnico-economica, profesionala a specialiștilor în activitatea de construcții”;
- HG 766 /1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

Aceste propuneri sunt orientative. Proiectantul nu le va considera restrictive sau limitative, iar în elaborarea STUDIULUI DE FEZABILITATE va consulta beneficiarul pentru stabilirea funcțiunilor și dotărilor. În elaborarea documentației se vor respecta toate normele de funcționare specifice unităților de învățământ de acest tip, precum și normativele și STAS-urile în vigoare, astfel ca la finalizarea lucrărilor executate în baza proiectului aceste spații să poată fi date în folosință și exploatare.

Anexele Temei de proiectare:

- Certificatul de urbanism
- Extras CF 102536

Nr.	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele			Data	Semnătura
1.	Aprobat	Primar	George Scripcaru			13 IUL. 2026	
2.	Vizat	Administrator public	Laszlo Barabas			13 IUL. 2026	
3.	Vizat	Director Executiv Adj DT	Elena Preda			06. IUL. 2026	
4.	Verificat	Șef Serviciu Investiții	Mihaela Gal				
5.	Elaborat	Inspector	Monica Nodea				
			Nr.pag.	8	Nr.ex	2	

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 644..... din 10.03.2025

În scopul: Construire corp de cladire nou, asigurare utilitati, amenajari exterioare-Gradinita cu Program Prelungit nr 17")

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾**PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV - SERVICIUL INVESTITII** cu sediul în județul Brașov, municipiul Brașov, cp. 500007, Bulevardul Eroilor, nr. 8, cnp/cui 4384206, telefon/fax 0268/416550, e-mail invest@brasovcity.ro înregistrată la nr. 28456 din 24.02.2025.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Brașov, municipiul Brașov, strada Jepilor, nr. 16, C.F.: 102563 numar cadastral/topografic: 102563 sau identificat prin: plan de încadrare în zona/cadastral.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 17g din 2005, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 144 din 2011, prelungit cu HCL 117/2021 valabil pana in data de 31.12.2025

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;
- Imobilul este proprietate Municipiul Brașov conform CF anexat;
- Servituți existente pe imobil: -

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: categoria curți construcții, construcție S+P+E (grădiniță) și teren cu supraf. de 5725 mp conform CF anexat;
- Destinația conform P.U.G. (plan urbanistic general) Brașov la data prezentei: L4 subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate - **se aplică reg. zonei L1a**-locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane (pentru eclave lotizări existente);
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'B' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiu categoria I.

3. REGIMUL TEHNIC:

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.

Notă: Conform Ordin 119/2014, Art. 14, Alin. (2) republicat, unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafața minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafața minimă de 20 mp/elev.

Notă: Conform Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii INDICATIV NP011-97

PCT 3.2.5. Distanțele clădirilor grădinițelor față de alte clădiri trebuie să respecte următoarele condiții:

Să nu se umbrească reciproc față de razele soarelui;

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului

Să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice;
Să respecte exigențele prevăzute de normele de prevenire și stingerea incendiilor.

Notă: Beneficiarul autorizației de construire are obligația de a prezenta dovada respectării art. 23³ din Legea nr. 102/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 autorizarea executării lucrărilor.

(23³) După comunicarea autorizației de construire, dar înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul are obligația, pe propria cheltuială, să noteze în cartea funciară a imobilului, precum și într-un ziar de largă răspândire informațiile prevăzute la alin. (23¹) lit. a) și b), precum și să amplaseze în șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a investiției.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turiști, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum- locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45° suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; mansardarea se poate realiza și prin ridicarea perimetrală a zidurilor de închidere, sub acoperiș, până la H max 1,20m;
- se admite extinderea locuințelor existente cu condiția ca locuința rezultată să se înscrie în indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul Regulament (retrageri de la limite de proprietate, P.O.T., C.U.T). Derogarea de la prevederile Regulamentului va fi posibilă numai cu întocmirea unei documentații de urbanism PUD/PUZ, aprobată conform legii;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD/PUZ (dupa caz);
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, cabinete medicale, creșe, grădinițe, învățământ, culte, sport- întreținere în baza unui PUD/PUZ aprobat;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD/PUZ (după caz).
- operațiunile notariale de comasare, dezmembrare sau lotizare a parcelelor în vederea construirii sunt condiționate de existența unui PUZ aprobat;

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 300 mp ADC generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități 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 incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

Condiții:

- P.O.T. (procent ocupare teren) -
S.construită / S.teren - max.: **40%**
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) -
S.desfasurata / S.teren - max.: **0,8 pentru P+1; 1,2 pentru P+2**
- Regim de înălțime: **P+2E** - corelat cu HG 525/1996, Anexa 2;
- se admite mansardarea clădirilor (P+2E+M) cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de **45°** suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent; mansardarea se poate realiza și prin ridicarea perimetrală a zidurilor de închidere, sub acoperiș, până la H max **1,20 m**;
- Acces carosabil: - conform Comisia de Circulație cu PUG și HCL 276/30.05.2018
- Acces pietonal: - conform Comisia de Circulație cu PUG și HCL 276/30.05.2018
- Regim de aliniere: - clădirile se dispun față de aliniament conform tipologiei predominante existente pe stradă
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - retragerea față de limitele laterale ale parcelei Hcornișă/2 min **3,00 m**
 - este permisă construirea în regim cuplat
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei Hcornișă/2 min **5,00 m**.
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă Hcornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; H. cornișă/2 min 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- retragerile clădirilor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Zone protejate: - nu
- Echipare edilitară: - toate noile bransamente vor fi realizate îngropat
- Suprafața minimă a parcelei: - S-200 mp Front-12m
- Acoperișul și învelitoarea: - interzis azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu la învelitori
- Împrejmuire: -
- Parcare (garaje): - se vor realiza în incinta proprietății în afara domeniului public, pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje
- Spații libere și spații plantate: - minim 25%
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 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;
- planul de situație va fi furnizat obligatoriu în format electronic vector: CAD (dwg, dxf, dgn) sau GIS;
- se vor respecta prevederile Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- proiectul pentru organizare de șantier va cuprinde în mod obligatoriu măsurile de protecție a circulației auto și pietonale prin îmbrăcarea schelelor exterioare montate la fațada stradală cu plase de siguranță;
- memoriul de organizare de șantier va conține măsurile aferente „Regulamentului de bune practici privind măsuri concrete pentru controlul prafului și emisiilor de pulberi din construcții și demolări” aprobat cu HCL nr. 153/2015;
- 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;
- se va face dovada existenței locurilor de parcare necesare;

Pentru bransamente:

- Conform. HG 839/2009 privind Norme metodologice-de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.42, alin. (2) Lucrările de execuție a instalațiilor aferente construcțiilor se autorizează, de regulă, odată cu lucrările de construcții, constituind împreună cu acestea lucrările de bază. În anumite situații, lucrările de execuție a instalațiilor aferente construcțiilor se pot autoriza separat.
- se va prezenta proiectul de refacere a sistemelor rutiere afectate de săpături pentru instalarea rețelelor edilitare, conform HCL al Municipiului Brașov, nr. 313/16.06.2005;
 - realizarea de rețele edilitare
 - în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației

publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea (art. 28 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996);

- în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (art. 18, alin. 21 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996);

- pentru constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date urbane și teritoriale standardizate și compatibile se va livra tot proiectul (parte scrisă și parte desenată) în format electronic vector CAD inclusiv ridicarea topografică în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, în format dxf, dgn sau GIS pe suport digital (art. 15, lit. b din Legea nr. 350/2001);

- la finalizarea lucrărilor (la semnarea procesului verbal de terminare a lucrărilor) beneficiarul are obligația ca să prezinte Direcției Arhitect Șef - Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Brașov, procesul verbal al lucrărilor ascunse și traseul real al rețelei executate. Se va prezenta planul de situație în format electronic vector CAD în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, în format dxf, dgn sau GIS pe suport digital;

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: Prolungirea 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: Obținere A.C.: Construire corp de clădire nou, asigurare utilitati, amenajari exterioare-Grădinita cu Program Prolungit nr 17**

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: Agenția Locală de Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

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/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 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 apa
- ☐ ☒ canalizare
- ☐ ☒ alimentare cu energie electrica
- ☐ ☒ gaze naturale
- ☐ ☒ telefonizare
- ☐ ☒ alimentare cu apa
- ☐ ☒ salubritate - aviz/contract

d2) Avize și acorduri privind:

- ☐ ☒ prevenirea si stingerea incendiilor - 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 - daca este cazul;
- ☐ ☒ protectia mediului - Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005;
- ☐ ☒ sanatatea populatiei - 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;
- ☐ ☒ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei - conform O.G. 43/97 republ. și actualiz. și O.U.G. 195/2002, republ. și actualiz.; - daca este cazul
- ☐ ☒ apararea civila - 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 - daca este cazul;

d4) Alte avize / acorduri:

- ☐ ☒ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (dacă este cazul)
- ☐ ☒ Aviz Inspectoratul Școlar Județean Brașov

d5) Studii de specialitate:

- ☒ Studiu geotehnic verificat de către un verficator de proiecte atestat în domeniul Af, conform

prevederilor „Ghidului privind modul de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții” – NP 074/2022

☒ Se vor respecta cerințele de performanță energetică a clădirilor prevăzute în Legea nr. 372/2005 (republicată). Clădirile noi vor fi proiectate cu consumuri reduse de energie (aproape egal cu zero).

- 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:

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

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

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;

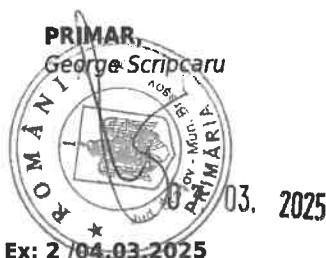
f) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

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.



Ex: 2 / 04.03.2025

Achitată taxa de: **lei - SCUTIT**

Taxă de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism în valoare de _____ lei achitată cu Chitanța nr. _____ din _____.

SECRETAR GENERAL,
jr. Adriana Trandafir

ARHITECT ȘEF,
arh. Adrian Răzvan Calotă

06. MAR. 2025

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,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;

- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

*) 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).