

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3329 din 31.12.2020

în scopul: reconversie zone abandonate in zone verzi

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRASOV prin SERVICIUL INVESTITII în județul Brașov, bd. Eroilor nr. 8, telefon/fax 02868/416550, e-mail invest@brasovcity.ro înregistrată la nr. 125977 din 10.12.2020.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Brașov, municipiul Brașov, strada 13 DECEMBRIE, nr. f.n. sau identificat prin³⁾ plan de situație, CF – conform tabel anexat

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 17g din 2005, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 144 din 2011.

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 Municipiului Brasov – domeniu Public si Statul Român prin AVAS
- Servituți existente pe imobil: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren in suprafata de 325.444 mp
- Destinația conform P.U.G. (plan urbanistic general) Brașov la data prezentei: A1- subzona activităților productive si de servicii, cuprinzand subzona unităților predominant industriale si de servicii;partial zona cicalatii si V1a – subzona spatiilor verzi publice
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'D' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiul 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: Potrivit R.L.U. (regulament local de urbanism) aferent PUG Brașov, pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului.

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Condiții:

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

UTILIZĂRI ADMISE

A1 -activități productive nepoluante desfășurate în constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – încărcat / descărcat si manevre. În mod obisnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor si care nu generează emisii poluante.

A1 - se admit: - activități industriale productive si de servicii, IMM desfășurate în constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare;
- parcaje la sol si multietajate;

1) Numele și prenumele solicitantului

3) Date de identificare a imobilului

- statii de intretinere si reparatii auto;
 - statii de betoane
 - statii de benzină;
 - comerț, alimentatie publică si servicii personale;
 - locuinte de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.
 - extinderea sau reconversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situatia poluării;
 - se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluării următoarele functiuni:
 - 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) institutii financiare sau bancare;
 - d) postă si telecomunicatii
 - 2. activități productive si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) productie manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizează substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- A1 - in cazul conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje si parcaje publice supraetajate.
 A1 – în cazul conversiei functionale se recomandă reabilitarea si adaptarea clădirilor industriale abandonate;
 - în cazul reconversiei functionale se recomandă identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante si care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășeste CMA.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
 - P.O.T. (procent ocupare teren) -
 - S.construită / S.teren - max.: 80% - Hmax=20m
 - C.U.T. (coeficient de utilizare teren) - - CUT volumetric max 15
 - S.desfășurată / S.teren - max.:
 - Suprafața minimă a parcelei: 5000 mp, front la strada 50 m
 - Acces carosabil: - conform Comisia de Circulație
 - Acces pietonal: - conform Comisia de Circulație
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor

sau cu dificultăți de deplasare

- Regim de aliniere: Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare si interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a si a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;
- la intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a
- în cazul unor interventii în cadrul incintelor industriale care își păstrează functiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii PUD avizate si aprobate conform legislatiei în vigoare conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:
- clădirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alăturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcu către aceste alte zone;
- în zona vecinatatilor cu alte tipuri de functiuni decat A, retragerea constructiilor de la respectiva limita de proprietate va fi de minim 10,0 m, iar spatiul dintre constructie si limita de proprietate va fi tratat ca plantatie de protectie;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

- Zone protejate: - nu
- Echipare edilitară: - toate noile bransamente vor fi realizate îngropat- contoarele și cofretele lor vor fi montate în gangurile sau curțile clădirilor, iar posturile TRAFU vor fi pozate la nivel subteran
- Parcare (garaje): - se vor realiza în incinta proprietății în afara domeniului public
- Spații libere și spații plantate: - conform anexa 6 din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525/1996 rep)

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 înainte expirării acestuia.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **Întocmire PUZ – reconversie zone abandonate în zone verzi**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

3. 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.

4. 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;**

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

a) **certificatul de urbanism;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **Documentația tehnică — D.T., după caz:**

- D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

- 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 și infrastructura:**

- alimentare cu apă.
 alimentare cu energie electrică.
 gaze naturale.
 salubritate (contract încheiat cu o firmă de salubritate pentru lucrările ce umează a se executa).
 RDS-RCS

- canalizare.
 alimentare cu energie termică.
 telefonizare.
 transport urban.
 S.C. Flash Lighting Services S.A., str. Grigore Ureche nr. 14.

- Quick-Net S.R.L.
 Vodafone
 U.P.C. Romania S.R.L.
 S.C. Orange Romania S.A.

Altele

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;

d.2) **Avize și acorduri privind:**

- prevenirea și 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;

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

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

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

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

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

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

d.4) Alte avize / acorduri:

aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (dacă este cazul);

Notă: Se va prezenta plan de situație întocmit conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, vizat de O.C.P.I. (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară) Brașov, suprapus pe planul anexă avizului Autorității Aeronautice Civile Române, aferent P.U.G. (plan urbanistic general) Brașov aprobat cu HCL nr. 144/2011 (copiat de pe www.brasovcity.ro).

În memoriul de arhitectură se va preciza C.T.A. (cotă teren amenajat), înălțimea clădirii și cota maximă impusă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru amplasamentul propus.

Avizul Autorității Aeronautice Civile Române se va prezenta doar în situația în care înălțimea clădirii depășește cota prevăzută în planșa anexă avizului sus amintit.

d.5) Studii de specialitate: - studiu geotehnic verificat la cerința Af

- studiu de circulație conform prevederilor Normativului pentru elaborarea studiilor de

circulație din localități și teritoriul de influență indicativ C 242-93

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):

Dovada privind achitarea tarifului de executare a dreptului de semnătură de către specialistul care elaborează documentația de urbanism (RUR);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Allen Coliban

SECRETAR GENERAL
jr. Adriana Trandafir

ȘEF SERV.
ing. Gheorghe Neculoiu

ARHITECT ȘEF,
arth. Mariana Manolache

Întocmit: Adina Bratoveanu

Ex: 2 / 15.12.2020

Achitat taxa de: scutit lei, conform Chitanței nr nr. _____

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.