ROMÂNIA
Judeţul BRASOV
PRIMARIA ORASULUI STATIUNE PREDEAL
Nr. 6492/ 09.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 86 **din** 19 05 2023
În scopul:
ELABORARE PUZ
COMPLEX COMERCIAL CU RESTAURANT SI SPATII SERVICII SI COMERT, APARTHOTEL

Ca urmare a cererii adresate de **ARCER REZIDENTIAL SMH SRL cu sediul/domiciliul** în JUD. CALARASI, COMUNA FRUMUSANI, strada BUCURESTI nr. 475, telefon/fax _ e-mail __, înregistrată la nr. **6492** din **25.04.2023** ,

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în **judetul Brasov, orasul Predeal, str. TREI BRAZI,** sau identificat prin, extras C.F.nr.**103853 Predeal** , nr.cad/ top.**103853,**

In temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **33079/2000**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. **87/2000, republicata prin HCL nr.163/2018** ,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.Imobilul (teren) se afla situat in: Intravilanul orasului Predeal .
2. Drept de proprietate asupra imobilului : Imobil teren proprietate privata
3. Servituti : Imobilul nu este monument istoric si nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice
Zona de protectie DN 1
Restrictii : - nu se admit locuinte colective gen bloc de locuinte
4.Sarcini : nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

1.Folosinta actuala: - curti constructii – S=2360. mp – conform CF
2.Destinatia zonei conform P.U.G. : - UTR. 2 : parte scrisa Potrivit PUG ,
Subzona parte desenata PUG : ZONA DE CAZARE CU DOTARI TURISTICE SI LOCUINTE
3.Zona fiscala A conform zonificarii Orasului Predeal, aprobata cu HCL nr. 272/2013

3.REGIMUL TEHNIC

Se va intocmi Plan Urbanistic Zonal cu functiunile solicitate .
Reglementari **PUG Oras Predeal : UTR 2 : POT = MAX. 30 %, CUT = MAX. 0,6.**
Potrivit Legii 350/2001, CUT propus de noua reglementare (prin PUZ) nu il va putea depasi pe cel aprobat initial (CUT = max. 0,6) cu mai mult de 20% .
Regim de inaltime maxim : P+2+M ;
Se vor respecta toate reglementarile din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat.
Parcajele : Se vor asigura locurile de parcare necesare in interiorul proprietatii.
Se vor asigura spatii verzi si plantate in interiorul parcelei .

4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentatiilor de urbanism :

Conform Legii 350/2001 actualizata, elaborarea PUZ se va aface in baza **Avizului de oportunitate ce se emite in baza unei solicitari scrise, cuprinzand :**

a)- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economiceşi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptual propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor.
Prin avizul de oportunitate a elaborarii PUZ, autoritatea publica competent stabileste urmatoarele :
1.Teritoriul care urmeaza sa fie studiat ce cuprinde zona care urmeaza sa fie studiata si zona de influenta a acesteia
2.Categorii functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime).
4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor.
5.Capacităţile de transport admise in raport cu functiunile propuse si incarcarilor estimate datorita traficului suplimentar generat de viitoarele investitii.

Elaborarea PUZ se va face cu informarea si consultarea publicului- obligatoriu, in urmatoarele etape : etapa premergatoare- anuntarea intentiei de elaborare, etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, etapa aprobarii PUZ – conform Legii 52/2003 si Legii 544/2001. Obligatiile ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului intra in sarcina initiatorului PUZ.

P.U.Z. se va elabora in conformitate cu legislatia in vigoare. Prin PUZ se va studia regimul de aliniere a constructiilor fata de drumurile publice adiacente, fata de constructiile de pe proprietatile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, inaltimea maxima admisa(numar de nivele, dimensiuni in metri), POT, CUT, echiparea cu utilitati edilitare, circulatii, accese, numar de locuri de parcare necesare investitiei.

Se va studia accesul la amplasament, care va fi dimensionat corespunzator deservirii investitiei propuse . Se va asigura suprafata minima necesara de spatii verzi, potrivit legislatiei in vigoare.

Aprobarea PUZ se va face ulterior obtinerii acordurilor si avizelor legale, prin Hotararea Consiliului Local.

Nu se va putea elibera autorizatie de construire pana nu vor fi nideplinite urmatoarele conditii :

- obtinerea avizelor si acordurilor necesare pentru extinderea , respectiv acucerea utilitatilor necesare functionarii, la terenul pentru care s-a aprobat PUZ.
- obtinerea avizelor si acordurilor necesare pentru amenajarea drumului de acces- dimensionat corespunzator Puz aprobat

Toate aceste conditii vor fi prevazute in Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.

La elaborarea Regulamentului de urbanism aferent PUZ vor fi avute in vedere urmatoarele aspecte (in vederea emiterii autorizatiei de construire :

a) existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;

b) prezenţa unor vestigii arheologice. Autorităţile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricţii prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea decătre beneficiar/finanţator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

c) existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

d) existenţa riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase- recunoscute şi protejate potrivit legii;

e) existenţa riscurilor naturale de inundaţii sau alunecări de teren;

f) evidenţierea unor riscuri naturale şi/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentaţiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Documentatia tehnica va fi depusa pe suport de hartie (3 exemplare) si in format electroni c(pdf) , iar plansa de reglementari in format CAC sau GIS, pe suport topo Stereo 70.

Pentru obtinerea autorizatiei de construire se va solicita alt certificat de urbanism.

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

INTOCMIRE PUZ - COMPLEX COMERCIAL CU RESTAURANT SI SPATII SERVICII SI COMERT, APARTHOTEL

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia de Protecţie a Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, conf.Legii nr.137/95 republic., modif. şi compl. prin L.294/2003;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursulderulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului,solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente: a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, si , **extrasul de plan cadastral actualizat** la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. [ ] D.T.A.D. [X] **P.U.Z.** ☐ P.U.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura :

[X] alimentare cu apă (RajaSA) [X] gaze naturale (Distrigaz)
[X] canalizare (Raja SA- Predeal) [X] telefonizare (Vodafone, RDS)
[X] alimentare cu energie electrica (Electrica Brasov)

Alte avize/acorduri:

d.2) avize şi acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu
[X] apararea civilă [X] sănătatea populaţiei
[X] Protectia mediului
[X] Ministerul Economiei – Autoritatea Nationala pentru Turism
[ ] CNCFR SA – Sucursala Brasov
[X] aviz Drumurile Nationale
[X] aviz administrator drum comunal Trei Brazi (serviciul de specialitate al Primariei Predeal)

d.3) avizele /acordurile specific admninistratiei publice sau serviciilor descentralizate ale acestora:

[X] Dovada titlului aspra imobilului
[X] Gospodarirea Apelor Romane
[ ] Ministerul Culturii si Cultelor si patrimoniului National – Directia de cultura Brasov
[X] Acord Unic Consiliul Judetean Brasov
[X] H.C.L. de aprobare PUZ

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original) : [X] Documentatie Aviz de oportunitate [X] P.U.Z.

[X] Studiu de insorire pentru constructia propusa si pentru constructiile invecinate ;(daca distanta dintre acestea e mai mica decat inaltimea celei mai inalte)

[X] Studiu topo: documentatia topografica vizata O.C.P.I. Brasov
[X] studiu geotehnic verificat la cerinta AF
[X] Plan de situatie privind amplasarea obiectivelor investitiei

- plan cu reprezentarea reliefului , intocmit in sistemul de Proiectie Stereografic 1970, la scarile 1:2000, 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100, dupa caz, vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov

Alte avize/acorduri :

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original).(taxa RUR)
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de . **18 luni** de la data emiterii.

ROMANIA PRIMĂRIA 1 Jud.BRASOV-Orasul PREDEAL

PRIMAR,
CIOBANU SORIN

Secretar General,
PINTEA OVIDIU

Arhitect sef,
TRANDAFIR CLAUDIA VIOLETA

Achitat taxa de: 28. lei, conform Chitanţei nr. ...O.P..... din ...19.04.2023.....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 19.05.2023