

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 114 din 6.07 2023

În scopul:
ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CABANA TURISTICA

Ca urmare a cererii adresate de **DRUTA ANDREEA ADRIANA** cu sediul/ domiciliul în **JUD. GALATI, COMUNA BARCEA , SATULPODOLENI , STR. CRINULUI nr.220**, telefon/fax _ e-mail __, înregistrată la nr.**10305** din **29.06.2023**,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **judetul Brasov, orasul Predeal, localitatea Timisul de Sus** , sau identificat prin Plan de încadrare în zona, plan amplasament, **extras C.F.nr.102845 cu adresa : Loc.Timisul de Sus , nr.cad./topo. 102845.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **33079/2000**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. **87/2000**, cu valabilitatea prelungită prin **HCL nr.163/2018** ,

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:

- 1.Imobilul se afla situat in: Intravilanul orasului Predeal, potrivit PUG Oras Predeal
2. Drept de proprietate asupra imobilului : Imobil teren proprietate privata
3. Servituti : Imobilul nu se afla in zone construite protejate
Imobilul nu este monument istoric si nu sunt situate in zona de protectie a monumentelor istorice.
5. Restrictii /regim special instituit : nu se admite autorizarea pentru noi locuinte sau dotari aferente functiunii de locuit;Zona fara reglementari urbanistice (POT,CUT, alinieri, distante fata de limitele proprietatii)
- 4.Sarcini : nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 1.Folosinta actuala, potrivit CF: - curti constructii , S= 750 mp
- 2.Destinatia zonei conform P.U.G, localitatea Timisul de Sus , U.T.R.1. : ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE
- 3.Zona fiscala D conform zonificarii Orasului Predeal, aprobata cu HCL nr. 272/2013

3.REGIMUL TEHNIC:

Intrucat imobilul se afla situate in zona fara reglementari urbanistice (POT,CUT, alinieri, distante fata de limitele proprietatii), pentru construire este necesar a se elabora si aproba o documentatie de urbanism, respectiv P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal.

Se va intocmi Plan urbanistic zonal ce va fi supus aprobarilor legale;

UTR1 , TIMISUL DE SUS: Regim de inaltime pentru locuinte si vile turistice : P+1- P+2+M

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat.

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

Conform Legii 350/2001 actualizata, elaborarea PUZ se va face 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 investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acestora in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptual propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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 și maxime).
- 4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

5. Capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și încărcărilor estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții.

6) operațiuni cadastrale în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea PUZ se va face cu informarea și consultarea publicului - obligatoriu, în următoarele etape: etapa premergătoare - anunțarea intenției de elaborare, etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, etapa aprobării PUZ - conform Legii 52/2003 și Legii 544/2001.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin PUZ se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (număr de nivele, dimensiuni în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități edilitare, circulații, accese, număr de locuri de parcare necesare investiției.

Se va studia accesul la amplasament, care va fi dimensionat corespunzător deservirii investiției propuse. Se va asigura suprafața minimă necesară de spații verzi, potrivit legislației în vigoare.

Aprobarea PUZ se va face ulterior obținerii acordurilor și avizelor legale, prin Hotărârea Consiliului Local.

Nu se va putea elibera autorizație de construire până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- obținerea avizelor și acordurilor necesare pentru extinderea, respectiv acucerea utilitatilor necesare funcționării, la terenul pentru care s-a aprobat PUZ.

- obținerea avizelor și acordurilor necesare pentru amenajarea drumului de acces - dimensionat corespunzător PUZ aprobat

Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.

La elaborarea Regulamentului de urbanism aferent PUZ vor fi avute în vedere următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

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

- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului

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

- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;

- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf), iar planșa de reglementări în format CAC sau GIS, pe suport topo Stereo 70.

Pentru obținerea autorizației de construire se va solicita alt certificat de urbanism.

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

ELABORARE PUZ — CONSTRUIRE CABANA TURISTICA

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:

Agencia de Protecție a Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, conf. Legii nr. 137/95 republic., modif. și compl. prin L. 294/2003;

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 emiteră 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 emiteră 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

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.

*Conducătorul autorității
Administrației publice emitente ***),*

.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,

.....
(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef****)*

.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

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:

a) certificatul de urbanism (copie);

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 (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☒ P.U.Z.

☐ P.U.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (de amplasament și racordare):

☒ alimentare cu apă- canalizare (RajaSA)

☒ gaze naturale (Distrigaz)

☐ telefonizare (Telekom)

☒ alimentare cu energie electrică (Electrica Brasov)

☒ salubritate (Romprest)

Alte avize/acorduri: ☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu și protecția civilă

☒ sănătatea populației

☒ Protecția mediului

☒ Ministerul Economiei – Autoritatea Națională pentru Turism

☐ Drumurile Naționale

☒ Aviz Garda Forestieră pentru construcții situate la mai puțin de 50 m. față de liziera pădurii

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

☒ Dovada titlului asupra imobilului

☐ Gospodăria Apelor Române

☐ M.A.D.R. – Direcția pentru agricultură județeană Brașov

☐ Ministerul Culturii și Cultelor și patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov

☒ Aviz Consiliul Județean Brașov

☒ H.C.L. de aprobare PUZ

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ P.U.Z.

☒ Studiu topo: documentația topografică vizată O.C.P.I. Brașov cu încadrarea în teritoriul UAT Predeal

☒ studiu geotehnic verificat la cerința AF

☒ Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției

- plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scarile 1:2000, 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100, după caz, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

Alte avize/acorduri:

☐ - acord proprietari terenuri, exprimate în formă autentică.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (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.



Secretar General,
PINTEA OVIDIU

Arhitect sef,
TRANDAFIR VIOLETA

Achitat taxa de: 12 lei, conform Chitanței nr. 06 din 15.06.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.06.2023