



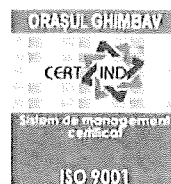
ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075

Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatii publice@primaria-ghimbav



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.187.....din.....02.09.2025.....

ÎN SCOPUL: AMENAJARE INFRASTRUCTURĂ PENTRU EVENIMENTE

Ca urmare a cererii nr. 29322/01.08.2025 adresate de Primaria Orasului Ghimbav, prin Primar Ionel FLIUNDRA , cui 4801362 cu sediul în jud. Brașov, Orasul Ghimbav, str. Lunga, nr.2, telefon/fax 0268/258 006 pentru imobilele-terenuri și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, identificate prin CF nr. 103148, 106344, 108856, 108858,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 1/2007 - faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 229/27.09.2007,

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

- terenuri situate pe teritoriul administrativ al orașului Ghimbav, **intravilan - conform PUZ Transilana II aprobat**
- înscris în Cartea Funciară U.A.T. Ghimbav cu nr. cad. 103148, 106344, 108856, 108858,
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: **conf extrase CF anexate**
- înscrieri privitoare la sarcini: **conf extrase CF anexate**

2. REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosință a terenului – **arabile**
- destinația actuală a terenului – **zonă de mică industrie, depozite, prestări servicii, parțial zonă cu interdicție definitivă de construire (în zonele de protecție a rețelelor)**
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr. 65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

- Procent de ocupare teren maxim admis: **80%**
- Coeficient de utilizare teren maxim admis: **2**
- alinierea construcțiilor: la **15m** din axul străzilor interioare din PUZ
- Regim de înălțime maxim admis- **P+2**
- suprafața minimă spații plantate este de 25% conform HCL nr.87/22.12.2016
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare
- se recomandă dublarea cu gard verde a împrejmuirilor transparente

- *Primăria oraşului Ghimbav are în derulare întocmirea unui PUZ pentru zona Transilana, zonă din care fac parte şi terenul dvs. Vă redăm mai jos câteva din propunerile privind reglementările urbanistice:*

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinaţia terenului stabilită prin documentaţia de urbanism - **Amenajări cu caracter temporar pentru evenimente culturale (concerte)**

ZONA PETRU EXPOZIȚII ȘI CONFERINȚE – IS3, care cuprinde :

POT max=60%, CUT max=4,00

Regim de înălțime: S+P+6E

Condiții:

- se vor prezenta: plan de încadrare în zonă a lucrării emis de O.C.P.I. (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară) Braşov şi plan de situație vizat de O.C.P.I. Braşov, întocmite conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare suprapus pe planşa de reglementări aferentă PUZ;
- 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 şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- se va prezenta acord notarial, în mod obligatoriu cu specificarea că sunt unici proprietari, în caz contrar specificându-se cuantumul din părţile de uz comun pe care le deţin în proprietate, al proprietarilor imobilelor învecinate în cazul amplasării construcţiei pe hotar, cât şi în cazul în care distanţa faţă de limita de proprietate nu permite executarea lucrărilor de finisaj fără afectarea proprietăţii învecinate;
- proiectul pentru organizare de şantier va cuprinde în mod obligatoriu măsurile de protejare a circulaţiei auto şi pietonale prin îmbrăcarea schelelor exterioare montate la faţada stradală cu plase de siguranţă;
- studiu geotehnic verificat de către un verficator de proiecte atestat în domeniul Af, conform prevederilor "Ghidului privind modul de întocmire şi verificare a documentaţiilor geotehnice pentru construcţii" - GT 035/2002;
- verificarea tehnică de calitate a proiectelor se va face conform Legii nr. 50/1991 şi Hotărârii nr. 925/1995;
- documentaţia tehnică va cuprinde Devizul general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- cererea pentru obţinerea autorizaţiei de construire va fi întocmită şi semnată de către proprietarul/ii tabular/i;

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

AMENAJARE INFRASTRUCTURĂ PENTRU EVENIMENTE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Municipiul Braşov, str. Politehnicii nr. 3

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 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 / DESFIINTARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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:

- ☒ SF ☐ 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.
- ☒ canalizare
- ☒ gaze naturale
- ☒ alimentare cu energie electrică.
- ☒ telefonizare
- ☐ contract încheiat cu firma de salubritate COMPREST, pentru lucrările ce urmează a se executa
- ☐ aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public

d.2) Avize și acorduri privind:

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

☒ prevenirea și stingerea incendiilor-Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată (dacă este cazul)

☒ apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 481/2004 republicată și actualizată și H.G nr. 862/2016 (dacă este cazul)

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

☐ aviz Administrator de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, repl. și actualizat, Consilui Județean

☒ 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, Calca Feldioarei, nr. 6A, conform cu H.G. nr. 174/2019

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☐ Aviz unic Consiliu Județean Brașov

d.4) Alte avize/acorduri:

☒ aviz C.N.A.I.R.- D.R.D.P.Brașov

☐ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

☐ MapN prin Stat Major General

☐ MAI

☐ Ministerul Culturii și Identității Naționale (exclusiv pentru terenurile situate în extravilanul UAT)

☐ STS

☒ C.N.C.F.R.

☒ Transgaz SA

☒ SDEE Transilvania Sud – Brasov

☒ Transelectrica - Sibiu

☒ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (dacă este cazul)

d.5) Studii de specialitate:

☒ ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf

☒ studiu geotehnic

☐ studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență

☐ expertiza tehnică dacă este cazul

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 autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

☒ 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 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

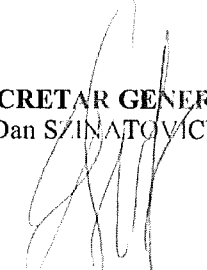
PRIMAR

Ionel FIJUNDRĂ



SECRETAR GENERAL

Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF

Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



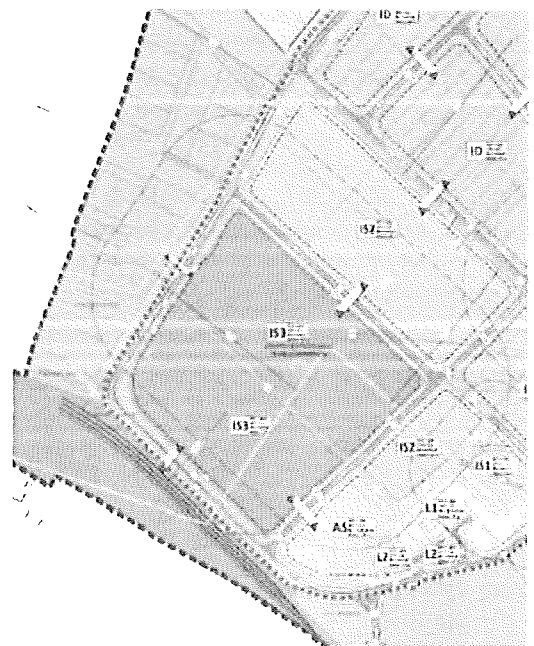
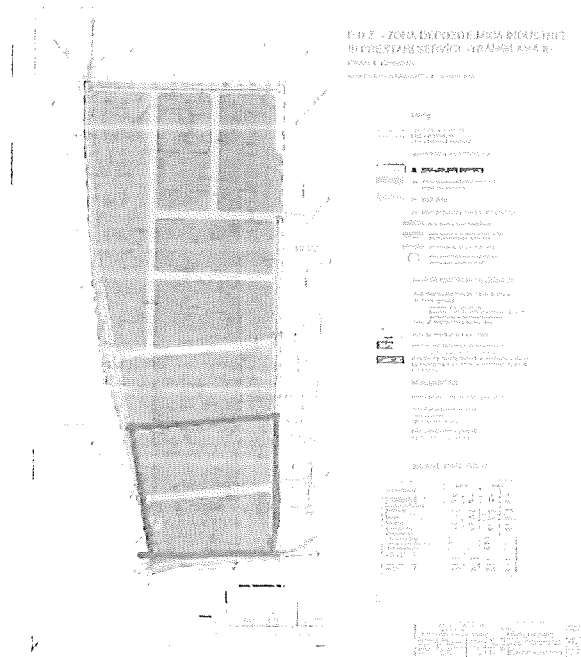
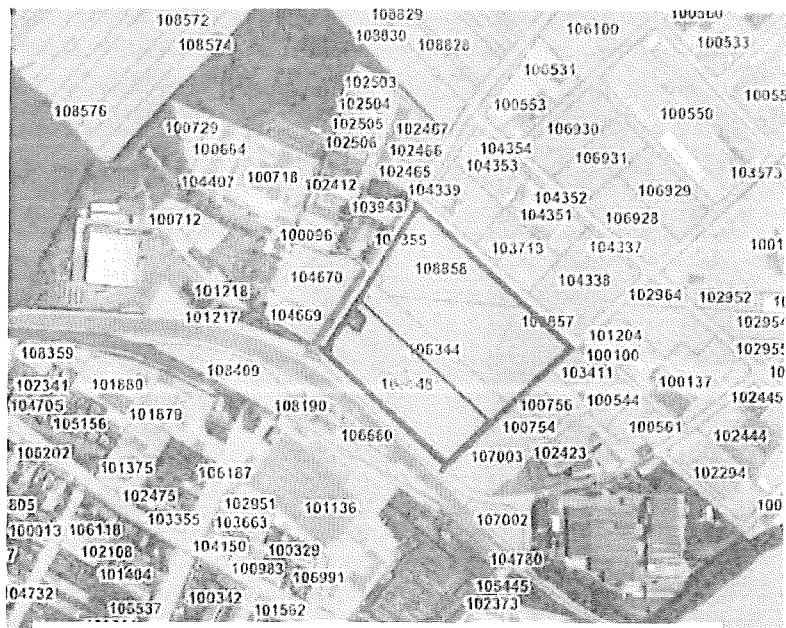
Redactat,

Insp. Andreea BĂȘHARA

2ex/28.08.2025

SCUTIT DE TAXA

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2025.



PUZ Transilana II, aprobat cu HCL nr. 229/27.09.2007

PUZ Transilana în curs de aprobare

