

Romania
Județul Harghita
Comuna Tușnad
Nr. 23 din 22.05.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 15 din 18.06.2018

În scopul: Elaborare PUZ - pentru zona turistică Várnyaka locul numit Veresviz

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ SC RAFI SRL, reprezentat prin RAFAIN ZOLTAN-administrator cu domiciliul/sediul ²⁾ în județul HARGHITA, municipiul/orașul/ comuna TUȘNAD, satul TUȘNAD, cod poștal 537335, str. nr. 146, bl., sc. .., et. .., ap. .., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 23 din 22.05.2019, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul HARGHITA, municipiul/orașul/comuna TUȘNAD, satul, TRUP VARGYAS, sectorul, cod poștal, str. nr. F.N., bl., sc., et., ap. sau identificat prin ³⁾

Plan de încadrare în zonă sc. 1:2000

Extras Carte Funciară nr.50920

Extras din Proces Verbal încheiat la Adunarea Consiliului Director al Asociației Composesorat Tușnad la data de 29.03.2019 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 94/2011, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Tușnad nr. 63/20.11.2018

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: - Conform P.U.G, terenul aferent a obiectivului se află în intravilanul comunei Tușnad, UTR NR. VII TRUP VARGYAS în suprafața de 20.000 mp în proprietate privată și 27.000 mp este deținut de către Asociației Composesorat Tușnad.

2. REGIMUL ECONOMIC: Folosință actuală: pășune.

Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de 47.000 mp.

Conform PUG-ul al Comunei Tușnad

UTR NR. VII TRUP VARGYAS

DESCRIEREA Cuprinde zona UTR VII trup Vargyas zona centrală cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, IS construcții parter, funcțiuni complementare sunt C, SP cuprind zona pentru agrement și sport SP.

DELIMITARE Cuprinde zona trup Vargyas delimitat la nord, sud și est de limita intravilanului iar la sud vest de limita intravilanului și limita unității teritoriale administrative de bază a orașului Băile Tușnad.

REGLEMENTĂRI

Permisuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale P, P+M, D+P+M și servicii
- locuințe cu caracter sezonier, case de vacanță cu regim de înălțime D+P+M
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit în zona delimitată pentru centru localității:

construcții administrative pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ minimum 15% din suprafața terenului.

Construcții financiar bancare pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din suprafața totală a terenului

Construcții comerciale; comerț nealimentar și alimentară, pentru aceste se vor prevedea spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului

Alimentație publică, se admite amplasarea și la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aerului, mirosului și zgomotului

Construcții de cultură,

amenajări sportive, pârtii de schi, patinoare, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement și sport

Construcții de sănătate

dotări pentru instituții și servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit

se pot autoriza în zona centrală instituții și servicii administrative ISa, sănătate și asistență socială ISs, cultură ISc, comerciale ISco, financiar bancare ISf, sport turism ISst și prestări servicii Isps

se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al alinamentului propus.

Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră și lemn)

Drumurile nou propuse vor avea două sensuri de circulație și cu trotuar obligatoriu de o parte de minimum 1,20m.

Restricții - este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură sau alte funcțiuni în afara celor de la permisiuni

este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip șarpantă la frontul stradal

în zona drumului public este interzis amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitază siguranța circulației pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos

este interzisă amplasarea de anexe gospodărești de genul grajduri, fânare, depozite etc.

Zonele de protecție pentru DN 12 sunt de 22m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului se va avea în vedere crearea de străzi colectoare în zona DN 12

Regim de înălțime - parter, parter și mansardă, demisol parter și mansardă

- regim de înălțime mediu R_{mh} = aria desfășurată/aria construită

Aliniament - pentru zona nou inclusă în intravilan se vor practica retrageri de la marginea drumului de 5m iar parcelele vor avea minimum 500 mp.

Amplasarea în interiorul parcelei

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil

Măsuri P.S.I

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu

distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale pompierilor se va face prin ganguri

cu lățime minimă de 3,80 m și o înălțime de 4,20 m

accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 și se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea

incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbușirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice.

Toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului pentru zona de locuințe

P.O.T. suprafață construită/suprafață totală

C.U.T. suprafață desfășurată/suprafață totală

Pentru loturi până la 300 mp POT=40% și CUT=0,8

Pentru loturi între 300-500 mp POT=30% și CUT=0,6

Pentru loturi peste 500 mp POT=25% și CUT=0,40

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții și amenajări sportive va fi de : - 50% pentru construcții și amenajări

sportive

20% pentru alei, drumuri și parcaje

30% pentru spații verzi

Procentul de ocupare al terenului delimitat pentru zona centrală mixtă în cadrul planșei de reglementări zonificare: (dar numai pentru

zona delimitată)

P.O.T. = 70% și C.U.T.=1,2

Îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor monotone, realizare iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban,

plantații și zone verzi pentru confort vizual

Interdicții temporare de construire

interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat

pentru zona nouă cuprinsă în intravilan se vor respecta POT și CUT în funcție de mărimea loturilor

realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind

amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

Observații:

În zona U.T.R VII se regăsește situl arheologic Vargyas în a cărui perimetru pentru eliberarea autorizației de construire se va

solicita degrevarea de sarcina arheologică.

Pentru zona nou inclusă în intravilan la elaborarea P.U.Z. se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp și drumuri

proapse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar și de partea opusă șanț. Dimensiunile și categoria drumului se vor stabili în funcție de

destinația zonei și densitatea traficului din zonă.

Elaborare PUZ - pentru zona turistică Várnyaka locul numit Veresviz

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:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA,

Str. Márton Áron Nr. 43, Miercurea Ciuc Jud. Harghita

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.

F.6

(pag. 3)

5. 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);

Drept de execuție a lucrărilor de construcții

Dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare:

-dreptul real principal: drept de proprietate, uz, uzufruct, superficie, servitute dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească

-drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune.

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

X D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie -

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie

☐ transport urban

Termică

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

Alte avize/acorduri:

-Declarație pe propria răspundere a titularului real de proprietate, din care să rezulte că imobilul-teren și/sau construcții - nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanței judecătorești.

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

- AVIZ DRDP Brașov

d.4) studii de specialitate:

X Studio goe -verificat Af.

X Studiu topo

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR
GYÖRGY JÓZSEF



SECRETAR
KOVÁCS MÁRIA-ZENÓBIA

REFERENT
GYÖRGY ANNA

Achitat taxa de: 1.157,00 lei conform Chitanței nr. 1515 din 22.05.2019
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 18.06.2020 până la data de 18.06.2021

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
GYÖRGY JÓZSEF

L.S.



SECRETAR
KOVÁCS MÁRIA-ZENÓBIA

CONSILIER
GYÖRGY ANNA

Data prelungirii valabilității: 26.05.2020
Achitat taxa de: 71,00 lei, conform Chitanței nr. 1035 din 26.05.2020
Transmis solicitantului la data _____ de direct/prin poștă.

*) 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.

***) Se completează, după caz:

- președintele consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului al municipiului București;
- primar.