



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Primar



Nr. 6888/ 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 86 din 18.04.2023

În scopul:

**Reabilitare instalații electrice interioare și înlocuire corpuri de iluminat la Biblioteca
Municipală Gheorgheni**

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL GHEORGHENI
cu sediul în municipiul Gheorgheni, cod poștal 535500, piața Libertății, nr. 27, județul Harghita,
repr. prin Csörgő Tibor-András în calitate de primar, identificată prin CUI: 4245070, telefon 0266-
364650, fax 0266-364753, e-mail: primaria@gheorgheni.ro, înregistrată cu nr. 6888 din
17.04.2023

Pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Harghita, municipiul
Gheorgheni, cod poștal 535500, strada Kossuth Lajos, nr. 25, sau identificat prin plan extras din
plan cadastral la scara 1: 750, cu coordonatele cuprinse în sistemul Stereo 70, CF nr. 57012
Gheorgheni, nr. cad. 57012.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 312/2017, faza PUG, aprobată
cu Hotărârea Consiliului Local Gheorgheni nr. 137/2018.

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

Teren cu construcții în intravilan proprietatea solicitantului.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: curți, construcții
- destinația: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, comerț, alte servicii, învățământ, industrie, centru
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare conf. Legii 227/ 2015 și Anexa 1 a HCL nr. 214/2022.

3. REGIMUL TEHNIC

Certificatul de urbanism s-a solicitat ptr. suprafața de 2774 mp.

UTR 14 subzona 4. Imobilul se află în intravilan, care este zona mai valoroasă a străzii Kossuth, o dezvoltare coerentă de la începutul sec. XX., cu construcții cu valori arhitecturale și ambientale. Zona este în imediata vecinătate a centrului istoric. Adiacent acestei zone se află latura nordică a străzii Belchiei. Sunt trei zone de instituții intercalate în țesutul urban format de locuințe.

Utilități existente: canal menajer, apă potabilă, curent electric, gaze naturale, telefonie.

Locuințe majoritar existente: P+2

Locuințe majoritar propuse: P+2

POT=40% și CUT=1

Pentru construcțiile noi se menține regimul de înălțime maximă existentă pe lot, înălțimea coamei și panta acoperișului rămâne neschimbată.

Funcțiuni păstrate și propuse: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, comerț, alte servicii, învățământ, industrie, centru.

În acest UTR nu se acceptă reclame pe fațadă. Suma inscripționării firmelor de pe o fațadă nu poate fi mai mare decât 5% din suprafața fațadei respective. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Sisteme de captare a energiei solare pot fi realizate doar în planul acoperișului, fără să depășească coama acestuia. Sunt clădiri istorice, construcții de epocă. Se pot autoriza lucrări de renovare, reabilitare, precum și amenajarea mansardei la clădirile existente, precum și extinderea construcțiilor existente. Extinderile vor respecta situl, dar vor fi realizate într-un limbaj contemporan. Pentru această zonă se aplică codul C.

COD A - Planul de situație se va prezenta la scara de 1:500. Pe lângă parcela vizată, se va prezenta parcelarul caracteristic (loturile construite cele mai apropiate, câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite), cu toate construcțiile existente, cu regimul de înălțime al acestora și materialele folosite. Se va prezenta P.O.T. și C.U.T., separat pentru fiecare parcelă. Va fi prezentată situația existentă, precum și modul în care contextul este respectat de intervenția propusă.

Amenajarea lotului se va prezenta suplimentar, pe un plan detaliat, la scara 1: 200.

Se pot accepta abateri justificate de la P.O.T., (în general prevăzut pentru asemenea situații (20 % sau 30 % pentru zone „rurale”), numai o singură dată pe un teren în perioada de valabilitate P.U.G.. Depășirea P.O.T. trebuie aprobată și de comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local.

Construcțiile respectă sau se înscriu în regimul de înălțime, înălțimea maximă și înălțimea la streșină a construcțiilor învecinate. Aceste date sunt figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

COD B - Construcțiile din zonă au valoare arhitecturală sau ambientală, sau zona afectează silueta orașului. Se dorește păstrarea valorii ambientale/ arhitecturale a zonei (odată cu „termoizolarea” fațadelor și montarea geamurilor termopan simpliste se pierd componente artistice și arhitecturale ale fațadelor.

Pe lângă măsurile necesare pentru codul „A” se vor prezenta și desfășurata străzii prin fotomontaj cu poze color sau fotografie panoramică, care să ilustreze explicit situația existentă (câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite.).

Alături de fotomontaj / fotografie panoramică, se va realiza releveul exact al fațadelor construcțiilor imediat învecinate, pe o fâșie verticală de câte cca. doi metri, inclusiv materiale, culori, iar fațada propusă va fi prezentată în acest context, ilustrând modul de preluare a liniilor de forță din vecinătăți.

Va fi prezentată situația existentă, precum și situația propusă, cu accent deosebit pe modul de integrare a fațadei și a împrejuririi propuse în imaginea urbană. (Racordul la înălțimea de cornișă, respectarea înălțimii maxime a construcțiilor, materiale utilizate etc.) În cazul clădirilor cu fațade modificate, se propune revenirea la starea inițială a fațadelor, sau la o situație intermediară mai bună. În acest caz va fi prezentă evoluția clădirii și un studiu de parament.

Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindowi. În cazul tâmplăriei se propune revenirea la starea inițială – sau copii fidele ale tâmplăriilor de epocă. Se vor păstra ornamentele fațadei, detaliile de acoperiș etc. Este interzisă termoizolarea exterioră a fațadelor cu ornamente valoroase.

COD C - Construcțiile sunt monumente istorice, sau are impact vizual major asupra unui monument istoric. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale. Se respectă cerințele codurilor A și B. În plus, se va prezenta profilul străzii.

Intervenția propusă va fi prezentată suplimentar, prin mijloace adecvate, în perspectivă de pe trotuarul de vis-a-vis cu suport fotografic real. Intervenția se va face pe bază de studiu de parament și pe bază de studiu istoric. Nu se acceptă decât materiale tradiționale pentru zona istorică (inclusiv în cazul reclamelor), nu se acceptă reclame și nu se acceptă inscripționări de firme mai mari decât 5% din suprafața fațadei. Pentru amplasarea acestor firme este necesar avizul Ministerului Cultelor și al Culturii. Nu se acceptă abțibilduri lipite pe geamurile vitrinelor.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: Reabilitare instalații electrice interioare și înlocuire corpuri de iluminat la Biblioteca Municipală Gheorgheni.

Conform art. 11, alin. (1), lit. h, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aceste lucrări nu necesită emiterea unei Autorizații de Construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: legate de protecția mediului:—
Respectarea cerințelor minime de performanță energetică.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificat 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)

DTAC DTAD DTOE

- elaborat conf. Anexa I din Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, verificat conf. legii de verificatori atestați

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

d).2. Avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor apărarea civilă

sănătatea populației

- Alte acorduri/ avize:

- declarație pe propria răspundere privind inexistența unui litigiu asupra imobilului dvs.

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

d).4. Studii de specialitate (1 ex. în original)

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

f) conform HCL nr. 192/2019, beneficiarul lucrării are obligația de a încheia un contract de prestări servicii, încheiat cu operatorul de salubritate, pentru colectarea deșeurilor rezultate din lucrări.

g) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 ex. în original)

h) documentele de plată ale următoarelor taxe:

- taxa AC

- taxă timbru de arhitectură (conf. art. 1, alin. 1, lit g, al Legii 35/1994)

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

PRIMAR

(numele și prenumele,
semnătura)

Csörgő Tibor-András

SECRETAR GENERAL AL U.A.T.

(numele și prenumele,
semnătura)

Selyem-Hideg Norbert-Vencel

ARHITECT ȘEF

(numele și prenumele,
semnătura)

Arh. Kosután Attila

Scutit de taxă, conf. art. 476 lit. (f), din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

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

Redactat de insp. Opreș Cristian