

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
PRIMĂRIA MUNICIPIUL REȘIȚA
NR. 71291 din 02/09/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: _____ 295 _____ din 03/09/2024

În scopul: EFICIENȚA ENERGETICĂ ÎN CLADIRI REZIDENTIALE , BLD. REPUBLICII NR. 28

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL RESITA PRIN PRIMAR POPA IOAN**, cu domiciliul în județul **Caras-Severin**, municipiul **Resita**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **71291** din **21/08/2024**,

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☒ construcții situat în județul **Caras-Severin**, municipiul **Resita**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Bulevardul Republicii, nr. 28**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ **31776 Reșița, 31776-C1 Reșița, 31620 Reșița, 31620-C1 Reșița** , NR. TOPO **G100/n/8, G100/n/7**, NR. CADASTRAL **31776, 31620**,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4431,145 / 2006 faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local 92/06.04.2011

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. Se va specifica locația terenului/construcției: Terenul/construcțiile se află în intravilanul Municipiului Reșița în afara zonei de protecție a monumentelor istorice.
2. Proprietatea terenului/construcției, din extrasul CF: Condominiu în proprietatea locatarilor

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 1.FOLOSINȚĂ ACTUALĂ, din extrasul CF: Curți construcții

UTR37 LI

UTR37 "L.I." - ZONA DE CLĂDIRI CU REGIM MARE ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME FUNCȚIUNI ADMISE/COMPLEMENTARE

- Locuințe colective și funcțiuni complementare
- Funcțiunile complementare zonelor de LM și LI sunt:
 - comerț alimentară, comerț nealimentară cu mărfuri de folosință zilnică, ateliere meșteșugărești, servicii către populație, pt. Sc < 200 mp
 - birouri și cabinete medicale, stomatologice, meserii liberale, publicitate
 - administrație locală descentralizată
 - funcțiuni de protecție socială
 - circulație pietonală și carosabilă
 - spații verzi de protecție, zona verde aferentă locuințelor, locuri de joacă
 - amenajări ale domeniului public, transport în comun
 - construcții și amenajări de echipare edilitară.

UTILIZĂRI ADMISE

- Art. 1 Funcțiunea dominantă va fi de locuințe colective, cu regimul de înălțime existent;
- Art. 2 Se admit modernizări, îmbunătățirea confortului termic și renovări, refuncționalizări ale spațiilor existente;
- Art. 3 Se admit mansardări ale locuințelor colective, în condițiile asigurării siguranței în exploatare a clădirii, acceptul asociației de locatari.
- Art. 4 Se admit noi amplasamente ale locuințelor colective, cu regim P+4 P+10, cf planșa PROPUNERI
- Art. 5 Se admit amenajări exterioare - spații verzi, locuri de joacă, parcaje, garaje, mobilier urban, terase de alimentație publică pe arterele majore pietonale;
- Art. 6 Se admit dotări necesare deservirii populației, ca de exemplu - școală generală, liceu, grădiniță, creșă,

dispensar uman, farmacii, pe terenuri rezervate, în funcție de raze de deservire și de numărul de locuitori deserviți. Se vor asigura și spațiile de curte și amenajări necesare pentru activitățile de învățământ.

Art. 7 Se admit spații comerciale, prestări servicii, birouri și sedii de firmă în fronturi, pietonale sau la parter de blocuri unde nu se incomodează zonele rezidențiale.

Art. 8 Se admit mici spații de producție nepoluante, care nu afectează din nici un punct de vedere - aer, apă, zgomot, miros, ca și cabinete medicale sau stomatologice, birouri ale meseriilor liberale, cu acordurile necesare de la factorii de resort.

Art. 9 Se admit închideri de balcoane la fațade posterioare, realizate în mod unitar pe întreg tronsonul de bloc.

2. CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

Art. 18 Se recomandă ca apartamentele sau blocurile care nu au fost vândute și pentru care cererea locuitorilor este redusă să fie reținute de către Primărie, ca fond propriu de locuințe sociale. Acestea vor fi gestionate în conformitate cu acest scop și vor fi renovate, amplificate, restructurate. Locuințele sociale cu regim mediu și mare de înălțime se pot amplasa cf propunerilor din planul de investiție în completarea unor cvartale existente, sau pe zone de dezvoltare.

Art. 19 Nu se acceptă transformări de apartamente de la nivele superioare (de la etaj 1 în sus), indiferent de proprietate, în altă funcțiune. Se pot admite modificări de apartamente la parter, cu acces din casa scării comune, în birouri cu număr redus de vizitatori și personal (max 5) după obținerea avizelor specifice noii funcțiuni și cu acceptul asociației de locatari al scării de locuințe. Nu se acceptă transformări pentru alte funcțiuni care aduc un aflus mare de persoane pe palierul scării de locatari, sau care să necesite accese carosabile pentru marfă în detrimentul spațiilor verzi, sau care prin utilajele procesului de producție să producă încărcări suplimentare ale nivelurilor de locuințe colective, zgomot. De asemenea, nu se acceptă funcțiuni care prin procesul tehnologic să influențeze calitatea mediului și a vieții locatarilor prin noxe, mirosuri, sau zgomot.

Art. 20 Nu se acceptă firme luminoase pe paramentele blocurilor, atunci când prin poziționare lumina ar stânjeni apartamentele învecinate

Art. 21. Nu se acceptă închideri de balcoane în afara proiecției balcoanelor de la nivelele superioare, sau închideri de balcoane care să împiedice ventilări prin goluri care au rol de ventilare a unor spații, din apartamentele învecinate, subsoluri.

Art. 22. Nu se admite desființarea unor lucrări de echipare realizate în coloane verticale, care deservesc mai multe apartamente (ghene de ventilație, termoficare, tuburi de gunoi, coloane de apă, canalizare menajeră, pluvială, gaz metan), decât după renunțarea tuturor beneficiarilor la aceea instalație. Nu se admit străpungeri de pereți pentru coșuri de fum ale centralelor termice, suspendări de aparate de climatizare, decât după un studiu de fațadă și ordonarea tuturor acestor intervenții.

Art. 23. Nu se admite modernizarea unui apartament cu modificarea unilaterală a golurilor, culorilor de pe fațade, tipului de tâmplărie, închideri de balcoane sau loggie. Excepție face numai nivel parter, dacă se fac propuneri de intervenție unitară pentru întreg nivelul.

Se admit intervenții unitare de mărire a spațiilor utile apartamentelor de confort redus, prin intervenții unitare de extinderi pe coloane verticale cu structuri adosate, coloane de balcoane suspendate, bowindow-uri, în condiții acceptate de siguranța construcțiilor, cu respectarea regimului juridic asupra terenului și în condițiile în care nu se deranjează trasee de rețele edilitare majore.

Se admit mansardări, acoperirea unitară pe întreg blocul cu șarpantă și formare pod ce revine în cote egale întregii asociații de locatari.

Art. 24. Se interzic împrejmuirii în zona de locuințe colective. Se admit separări de spațiu public-privat, prin garduri vii cu înălțime maximă de 90cm, sau pergole ușoare cu vegetație suspendată.

Prescripții specifice UTR Nr.37

- Permisuni

- Se admit doar renovări, refuncționalizări, remodelări ale clădirilor existente din LI 16, eventual șarpante

- La frontul principal de la B-dul Republicii, cu profil comercial și de alimentație publică, prestări servicii, se admit renovări, subdivizări sau amplificări de spații comerciale, cu asigurarea spațiilor anexe în cadrul construit existent. Se recomandă un studiu general de front comercial, pentru revizuirea aspectului actual, fărămișat inegal, cu studiu de firme, reclame, afișaje.

- Terenul rezervat se va folosi pentru creșă-grădiniță

- Se admit construcții noi, pe terenuri libere din LI 16, în incinte pentru garaje, gospodărie comunală, în condițiile limitării de 10 m de la geamurile de locuințe

- În zona P se admit amenajări de agrement, divertisment sau clădiri la scară mică, cu regim de înălțime P sau PP+1, pentru petrecerea timpului liber, cultură, culte, agrement și sport.

- Restricții

- Se impune păstrarea aliniamentelor existente, fără ieșiri mai mari de 3,0m, sau păstrarea unui gabarit de minim 12m între fronturi la Str. Făgărașului.

- Se impune restricție temporară de construire pentru terenul liber, până la elaborare și aprobare PUD, pentru funcțiunile de învățământ preșcolar sau școlar, sanitar - medical, zona nefiind echipată cu astfel de dotări

- Nu se admit noi amplasamente de chioșcuri sau locuințe în UTR 37, densitatea, fiind prea mare la sol

- Nu se admite transformarea locurilor de parcare existente în garaje sau alte funcțiuni

3. REGIMUL TEHNIC:

Steren = 360.16 mp conform extras C.F. nr. 31776- C1 Reșița, 360.16 mp conform extras C.F. nr. 31620- C1 Reșița

POTMAXIM= 20% - pentru zona de locuințe cu regim mare de înălțime P+5 .. P+10

CUTMAXIM= 2 - pentru regim mare de înălțime P+5 .. P+10

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- * Se admit recompartimentări, amenajări interioare și refuncționalizări în condițiile prescripțiilor generale la locuințele colective cu regim mediu și mare de înălțime cu condiția asigurării rezistenței și stabilității construcției și neafectarea structurii imobilului.
- * Nu se acceptă modificări izolate, ci doar pentru un front compact pe toate tronsoanele.
- * Nu se acceptă acces individual separat din exterior în apartament. Se menține accesul existent din casa scării și se păstrează destinația zonei verzi adiacente.
- * Schimbarea tâmplăriei va respecta configurația actuală a golurilor și a canatelor.
- * Se admit închideri de balcoane cu condiția respectării caracterului general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate. Se vor menține fațadele actuale și orice modificare, reparație și reabilitare se va subordona axelor fațadei existente și ansamblului învecinat al străzii.
- * Nu se acceptă închideri de balcoane în afara proiecției balcoanelor de la nivelele superioare sau închideri de balcoane care să împiedice ventilări prin goluri care au rol de ventilare a unor spații din apartamentele învecinate, subsoluri.

4. REGIM ACTUALIZARE:

NOTĂ *

Se va respecta Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism HG 525/ 1996 republicat, cât și toate legile și normativele aplicabile obiectivului.

- * Se vor respecta prevederile tuturor Hotărârilor Consiliului Local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.
- * Se vor respecta prevederile Codului Civil.
- * DTAC/DTOE/DTAD va fi întocmit, semnat, verificat și avizat conform legislației în vigoare.
- * Documentațiile se vor prezenta în 2 exemplare cu semnături și stampile în original.
- * Se va prezenta tabel cu indicii caracteristici și breviarul de calcul POT și CUT, conform legii.
- * Avizele și acordurile solicitate prin CU se vor prezenta în original și copie.

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

"EFICIENȚA ENERGETICĂ ÎN CLADIRI REZIDENȚIALE , BLD. REPUBLICII NR. 28"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. 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 PROTECTIA MEDIULUI CARAS-SEVERIN cu sediu in Resita, str. Petru Maior, nr.73**

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

competență 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.

6. 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) D.T.A.C./D.T.O.E./D.T.A.D., după caz (**2 exemplare originale**)

☐ c1) documentația tehnică - D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

☒ 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 (**copie**):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ -

☐ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ -

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ -

☐ -

d.2) avize și acorduri privind: cf. Legea 307/2006, HG 571/2016, HG 862/2016, Ordin 129/2016 OMS 119/2014

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☒ BRANTNER SA

☒ ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

☒ DOVADA OAR

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

d.5) Raport de expertiză tehnică pentru lucrări de intervenție la construcții existente - consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație - **DA**

d.6) Raport de audit energetic pentru lucrări de intervenție la clădiri existente în vederea creșterii performanței energetice **DA**

d.7) Referatele de verificare a documentației privind asigurarea cerințelor esențiale de calitate în construcții, corespunzător categoriei de importanță a construcției **DA**

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (**copie**):

☒ Taxa timbru arhitectura

e) Punctul de vedere/Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului **NU**

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (**copie**):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** 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.

Primar,
Ioan POPA



L.S.



Secretar general,
Lucian Cornel BUCUR



Arhitect Sef,
Dan Cristian Radus Junea

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: **SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct 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 ____/____/____ 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.

Primar,

Secretar General,

Arhitect-Sef,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____

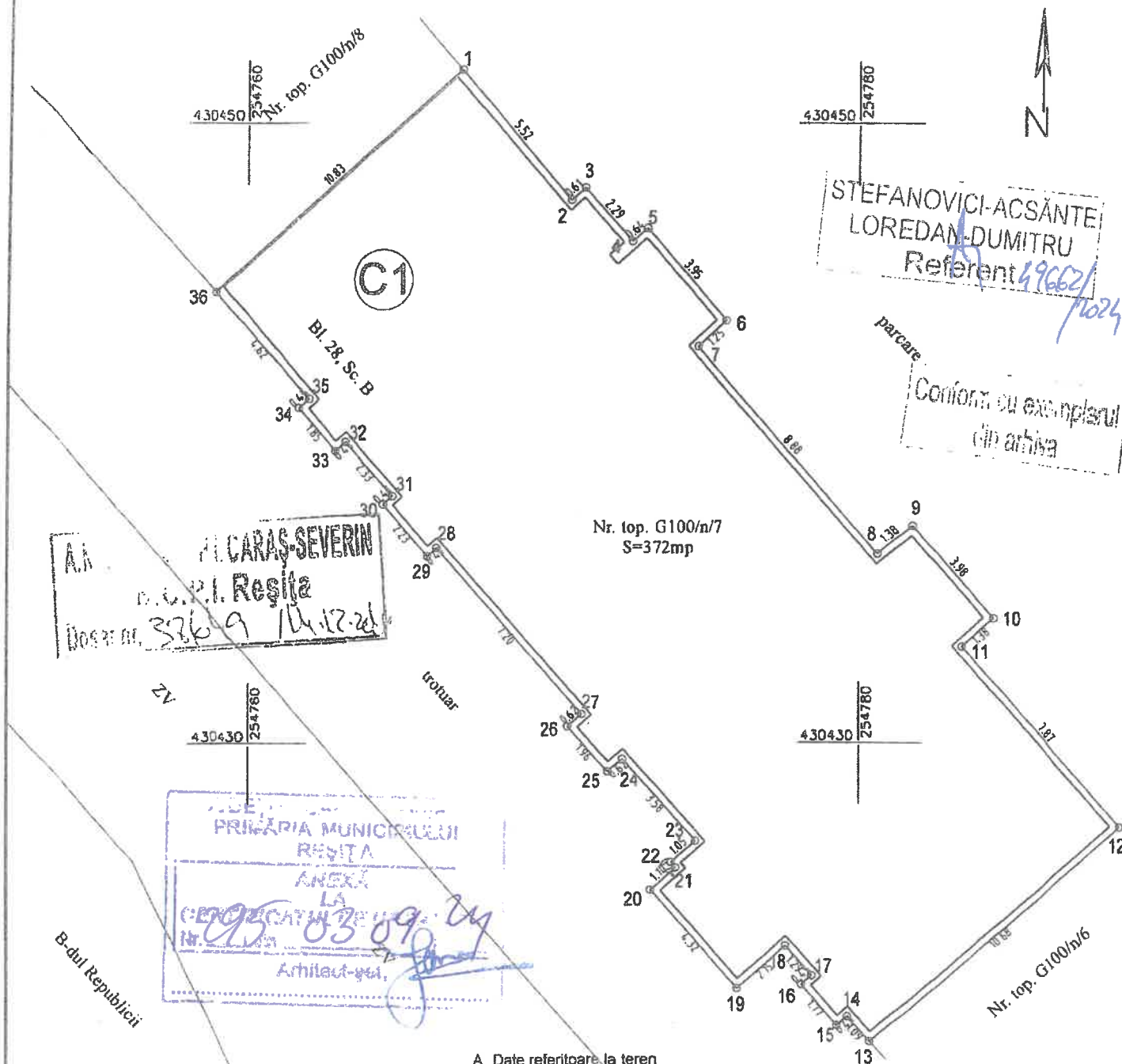
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

ANEXA NR.1 35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
Nr. top. G100/n/7	372	Resita, Bulevardul Republicii, nr. 28, Bl. 28, Sc. B, Jud. Caras-Severin
Nr. Cartea Funciara	31620	UAT Resita



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	372	Teren cu constructia C1, Nr. Top. G100/n/7
Total		372	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	348	C1-Constructie de locuinte cu spatii comerciale la parter, P+8
Total		348	

Suprafata totala masurata a imobilului = 372 mp
Suprafata din act = 372 mp

Executant: NEGOVAN Anu

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și stampila

Data: Decembrie 2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data

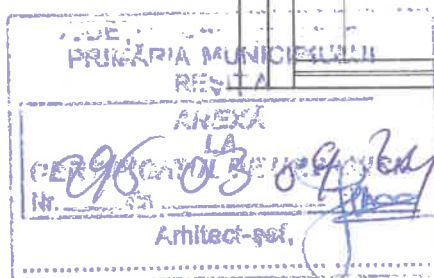
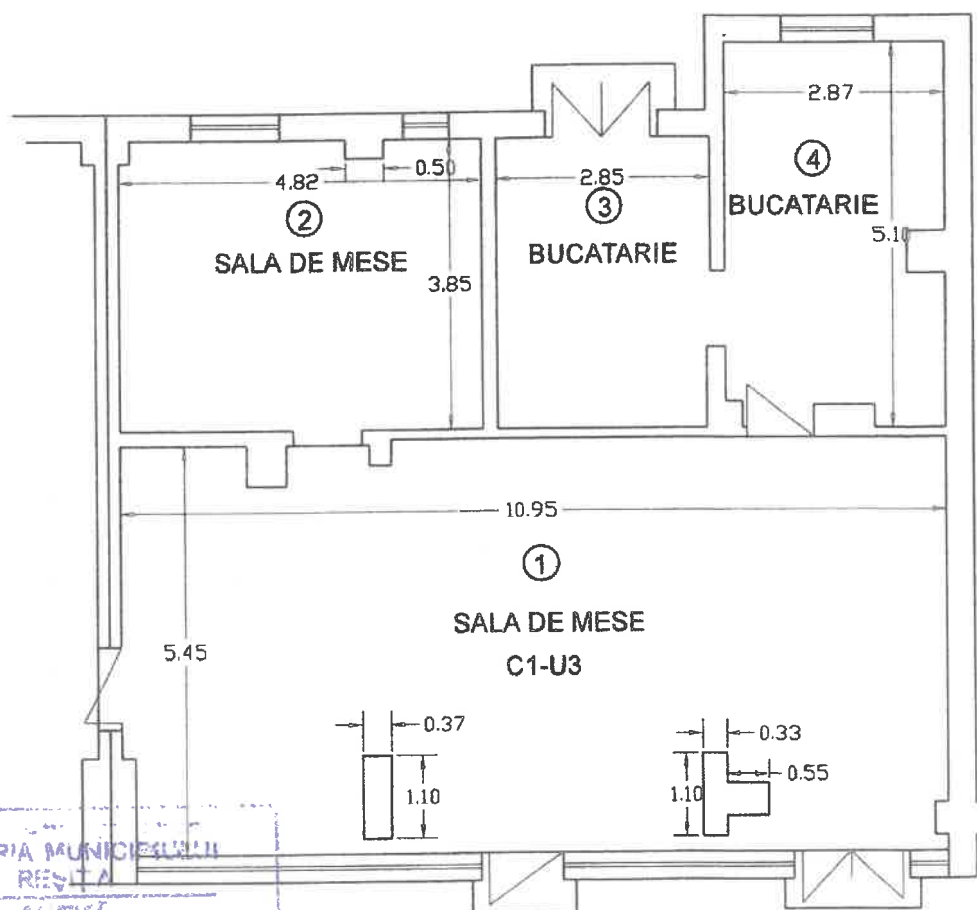
Stampila BCPI

SPATIU COMERCIAL

SCARA 1:100

Nr. Cadastrol al terenului	Suprafata utila(mp.)	Adresa imobilului	
Nr. Top. G100/n/7/p/2	103,00	Resita , Bulevardul Republicii,bloc 28,scara B	
Cartea funciara colectiva nr	31620	UAT	RESITA
Cod unitate individuala (U)	C1-U3	C.F. individual	31620-C1-U3

STEFANOVICI-ACSANTE
LOREDAN DUMITRU
Referent
Conform cu exemplarul
din arhiva



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	SALA DE MESE	58,51
2	SALA DE MESE	18,60
3	BUCATARIE	10,97
4	BUCATARIE	14,51
Suprafata utila=102.59mp.		
Suprafata Totala = 103,00mp.		
Executant		Data
top. Negovan Ana		
Receptionat		

SUPRAFATA CONSTRUITA-122,83 mp.

