

ROMANIA
Judetul Alba
Comuna GARBOVA
Nr.1741 din 25.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.4 din 25.04.2025

În scopul: Elaborarea documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii privind obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINTĂ UNIFAMILIALĂ.”

Ca urmare a Cererii adresate de : DOBRE DAN MARIUS, cu domiciliul/ sediul în județul Alba, comuna GÂRBOVA, sat CÂRPINIȘ, sectorul -, cod po tal 517306, strada VĂRARE, nr. 183, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax: 0720555777, e-mail: dan@smsservices.ro, înregistrata la nr 1741 din 09.04.2025,

pentru imobilul - teren ~~si/sau constructii~~ -, situat în județul Alba, comuna GARBOVA, satul CA.RPINIȘ, sectorul -, cod po tal 517306, strada VARARE, nr. 210, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin ³ încadrare în zona, plan de ansamblu, extras CF nr. 77491 Garbova, nr. cadastral 77491, parcela 732, extras de plan cadastral pentru imobil cu IE 77491, UAT Garbova/ Alba;

în temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 20/2034, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Garbova nr 67/29.11.2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

SE CERTIFICA.:

1. REGIMUL JURIDIC:

- identificare imobil: încadrare în zona, plan de ansamblu, extras CF nr. 77491 Garbova, nr. cadastral 77491, parcela 732, extras de plan cadastral pentru imobil cu IE 77491, UAT Garbova/ Alba;
- imobil: teren în suprafața totală de 787 m²;
- amplasament: teren intravilan, județul Alba, comuna Garbova, satul Cărpiniș, strada Vărare, nr. 210;
- drept de proprietate/administrare: întabulare drept de proprietate, cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală de 1/1 – NĂDĂBAN DOBRE BIANCA MARILENA, născută Nădăban, căsătorită cu DOBRE DAN MARIUS;
- servituti/sarcini: nu sunt;

imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/ sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: fâneță;
- destinația actuală: în intravilan - conform PUG și RLU aprobate ale comunei Gârbova, pentru satul Cărpiniș, imobilul este situat în zona L.M.d4 - U.T.R. 4 rezidențială cu clădiri de tip rural, care conțin 100% din locuințele prezente în localitate și au un regim de înălțime de parter;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare,
- nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul;

3. REGIMUL TEHNIC:

- imobil: teren în suprafața totală de 787 m².

>Numele + prenumele solicitantului

>Adresa solicitantului

>Date de identificare a imobilului

- amplasament: teren intravilan, județul Alba, comuna Gârbova, satul Cărpiniș, strada Vărare, nr. 210;
- asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special;
- la realizarea soluției proiectate pentru obiectivul "Construire locuință unifamilială" se vor respecta prevederile PUG și RLU la nivel de unitate teritorială de referință (UTR) pentru localitatea Cărpiniș, comuna GÂRBOVA, ale Codului Civil, precum și prevederile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu privire la amplasarea și conformarea construcției pe parcela beneficiarului;
- conform RLU a comunei GÂRBOVA, imobilul având CF nr. 77491 Gârbova este amplasat în zona L.M.d.4 - U.T.R. 4 - rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține 100% din locuințele prezente în localitate și au un regim de înălțime pe parter;

Reglementări:

Permisuni:

L.M.d.4 - se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele.

Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

Restricții:

L.M.d.4 - este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari.

Se interzice de asemenea depozitarea reziduurilor menajere. Se va desființa depozitul de gunoier existent.

Indici de control:

P.O.T. maxim = 30 °A

C.U.T. maxim = 0,5

- accesul la imobil se realizează din drum local;
- dacă pentru realizarea bransamentului la rețeaua de alimentare cu energie electrică este necesară extinderea acesteia, fiind afectate inclusiv imobile proprietate privată, se va solicita un alt certificat de urbanism în acest scop;
- alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor realiza în regie proprie.
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- vidanjabul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴ pentru Elaborarea documentației pentru executarea lucrărilor de construcții privind: „CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ”.

Scopul conținut în certificatul de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu fine loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferea 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: Agenția pentru Protecția Mediului Alba (Alba Iulia, str. Lălelelor nr. 7B, cod poștal 510217),

(autoritatea competentă pentru protecția mediului adresă)

(Denumirea gradărea acestei se personalizează prin grua autorității administrativ-teritoriale)

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 informații a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligatia de a contacta autoritatea competentă de necu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului în planul public prevăzută în lista proiectelor care subiect 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 administrativ-teritorială competentă.

În vederea stabilirii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesarul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui plan de vedere oficial, cu privire la realizarea investiției în scop de rezolvare a 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 demeritului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării 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 administrativ-teritoriale competente cu privire la menținerea cerinței 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 administrativ-teritoriale competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE 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 funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

- plan topografic vizat de OCPI Alba

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

IXI D.T.A.C.

IXI D.T.O.E.

IXI D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament 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

☐ acordul vecinilor privitor la

împrejmuire

IXI alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ avizul deținătorilor de rețele din

zona

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

(dacă este cazul)

IXI Studiu soluție DEER ALBA S.A. și ATR la rețeaua de energie electrică

IXI avizul/acordul altor deținători de rețele din zona posibil afectate de lucrări,

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu (conf HG 571/2016)

☐ protecția civilă (conf HG 571/2016)

☐ sănătatea

populației

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

IXI acordul/autorizația administratorului drumului - Consiliul Local Gârbova pentru lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zona;

IXI acordul/autorizația administratorului drumului - Consiliul Local Gârbova - realizarea acces la imobil;

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

- studiu geotehnic verificat la cerința Af.

- certificat de performanță energetică a clădirii (se prezintă la recepția la terminarea lucrărilor); studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență conform Legii nr. 372 din 16 decembrie 2006 (republicată), cu completările și modificările ulterioare.

- studiu de înscriere privind amplasarea clădirilor destinate locuințelor, care trebuie să asigure înscrierea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (după caz);
- raport de conformare nZEB care să ateste încadrarea consumului total de energie primară la nivelurile prevăzute în metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor;

- e) Punctul de vedere/acord administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):
 - taxa autorizatie de construire;
 - taxa de timbru arhitectura;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 18 luni de la data emiterii.



PRIMAR,
MUNTEAN IOAN

SECRETAR GENERAL,
CÎLNICEAN TEREZA GABRIELA

RESPONSABIL URBANISM
PLITEA MIRELA-MARIA

Achitat taxa de 9,00 lei, conform Chitanței nr. 1589/25.04.2025

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 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,
MUNTEAN IOAN

SECRETAR GENERAL,
CÎLNICEAN TEREZA GABRIELA

RESPONSABIL URBANISM
PLITEA MIRELA-MARIA

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.