

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6 din 16.06.2025

In scopul: Elaborarea documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii privind obiectivul „ INTRARE IN LEGALITATE PRIVIND CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CONFORM PROCESULUI VERBAL DE CONSTATARE SI SANȚIONARE A CONTRAVENȚIILOR NR 1963 din 28.04.2025."

Ca urmare a Cererii adresate de **SC OCEANIS SEAFOOD EUROPA SRL-reprezentata prin d-nul POP Daniel**, cu domiciliul/ sediul in judetul Ilfov, comuna Ștefăneștii de Jos, sat Ștefăneștii de Jos, sectorul -, cod poștal -, strada Azuga, nr. 3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax: 0749525883, e-mail: -, inregistrata la nr 2496 din 02.06.2025,

Pentru imobilul - teren și construcții -, situat in judetul Alba, comuna GARBOVA, satul CARPINIȘ, sectorul -, cod poștal 517306, strada PRINCIPALĂ, nr. 7, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin³ **plan de încadrare în zonă, extras CF nr. 79409 Garbova, nr. cadastral 79409 nr parcele 11,12,13, ; extras de plan cadastral .**

În temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 20/2004, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Garbova nr 67/29.11.2023,

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata,

SE CERTIFICA:

1.REGIMUL JURIDIC:

- identificare imobil: plan de încadrare in zonă, extras CF nr. 79409 Garbova, nr. cadastral 79409 nr parcele 11,12,13; extras de plan cadastral

- imobil: teren și construcție extratabulară realizată cu nerespectarea prevederilor Autorizației de construire nr.3 din 16.04.2021 emisă de primarul comunei Gârbova (beneficiari: Cerghedean Marius Nicolae si Cerghedean Viorica) și a Proiectului tehnic în suprafata de 1442 m²;

- amplasament: teren intravilan, satul Cărpiniș, comuna Gârbova, judetul Alba,;

- drept de proprietate: OCEANIS SEAFOOD EUROPA SRL, in cotă de 1/1 părți, conform extras CF;

- servituti/sarcini: nu sunt;

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

2.REGIMUL ECONOMIC:

- folosinta actuala: curți construcții; fâneată, arabil și construcție extratabulară realizată cu nerespectarea prevederilor Autorizației de construire nr.3 din 16.04.2021 conform Procesului verbal de constatare si sancționare a contravențiilor nr 1963 din 28.04.2025 ;

- conform PUG și RLU aprobate ale comunei Gârbova, terenul este amplasat in intravilan in zona rezidențială cu clădiri de tip rural, L.M.D1-U.T.R1;

- reglementari fiscale: potrivit prevederilor legale in vigoare;

- nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla terenul;

3.REGIMUL TEHNIC:

- imobilul in suprafata totala de 1442 m² are aliniamet la strada (DC50)

- asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special;

- pe terenul inscris in CF nr.79409 Gârbova, s-a constatat existența unei construcții extratabulare realizată cu nerespectarea prevederilor Autorizației de construire nr.3 din 16.04.2021 conform Procesului verbal de constatare si sancționare a contravențiilor nr 1963 din 28.04.2025;

- se propune intrarea in legalitate privind construire locuință conform Procesului verbal de constatare si sancționare a contravențiilor nr 1963 din 28.04.2025, până la data de **27.04.2026**;

- conform PUG și RLU aprobate ale comunei Gârbova, se pot autoriza construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 niveluri;

- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit;

- POT max=30%;

- CUT max=0,5;

- Se vor respecta fronturile construite existente; dacă nu există un front existent definit, se va asigura o distanță de minim 3 m față de limita proprietății la stradă;
- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare: 0,60 m pentru fațade fără goluri, 1,90 m pentru fațade cu goluri; distanța minimă între clădiri va fi de 3 m;
- Dimensiunile parcelei construibile: front la stradă de minim 12 m, suprafața parcelei de minim 250 m, adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Aspectul exterior conform specificului local;
- Imprejmuiri la stradă transparente sau opace, cu înălțime de 1.50 m; spații verzi de minim 10 mp în cadrul fiecărei parcele;
- accese carosabile la fiecare parcelă de minim 3 m;
- rețele existente în zonă: alimentare cu energie electrică, telefonie;
- alimentarea cu apă și canalizare se vor realiza în sistem propriu;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴ pentru: Elaborarea documentației pentru executarea lucrărilor de construcții privind: „INTRARE ÎN LEGALITATE PRIVIND CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CONFORM PROCESULUI VERBAL DE CONSTATARE ȘI SANȚIONARE A CONTRAVENȚIILOR NR 1963 din 28.04.2025.”

Certificatul de urbanism nu fine loc de autorizajie de construire / desfiintare și nu confera dreptul de a executa lucrari de construcții.

4. OBLIGATII 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 Julia, str. Lalelelor nr. 7B, cod poștal 510217)

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 decida, 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 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 demarării 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 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/DESFIIINTARE 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)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originate);

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

- documentația tehnică (D.T.A.C+D.T.O.E) va respecta prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare- Anexa nr.1, cu specificarea opțiunii proiectantului-arhitect-referitoare la destinația taxei de timbru de arhitectură (OAR/UAR) și dovada luării în evidență la OAR și ale Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu viza verificatorilor de proiect atestați (dacă H>P);
- documentația tehnică pentru obținerea acordului/autorizației administratorului drumului privind bransamentele/racordurile executate **pe domeniul public** la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă (după caz);
- plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I Alba;
- Extras de plan cadastral

d)avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐alimentare cu apa

☐alimentare cu energie termică

☐salubritate

☐canalizare

☐gaze naturale

☐transport urban

☒alimentare cu energie electrica

☒telefonizare

Alte avize/acorduri:

- avizul altor deținători de rețele din zona posibil afectate de lucrări (dacă este cazul);
- acordul vecinilor conform Codului civil (după caz)

d.2) avize și acorduri pentru:

☐securitatea la incendiu

☐protecția civilă

☐sanatatea populației

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

- acordul administratorului drumului de acces (străzi) - Consiliul Local Gârbova

-acordul/autorizația administratorului drumului privind bransamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zona; (energie electrică, etc, după caz);

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

- studiu geotehnic verificat la cerința Af; expertiză tehnică; Raport de audit energetic; Raport de expertiză a sistemelor tehnice; Certificat de performanță energetică a clădirii; Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător, a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență; Raport de conformare nZEB; Studiu de însorire (după caz);

e)punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);- nu este cazul

f)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxa autorizatie de construire;
- taxa de timbru arhitectura;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
MUNTEAN IOAN

SECRETAR GENERAL,
CÎLNICEAN TEREZA GABRIELA

RESPONSABIL URBANISM
PLITEA MIRELA-MARIA

Achitat taxa de: 22,00 lei , conform Chitanței nr. 1977/16.06.2025

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,

SECRETAR GENERAL,

RESPONSABIL URBANISM

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de