

CERTIFICAT DE URBANISM

NR.12 din 19.08.2025

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: „PARCELARE ÎN DOUĂ LOTURI A IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN CF 77552 - GÂRBOVA”

Ca urmare a Cererii adresate de¹ PENSIUNEA CASA BUNĂ S.R.L. cu domiciliul ²/sediul în județul ALBA, municipiul/orașul/comuna ALBA IULIA, sat -, sectorul -, cod poștal 510094, strada PIAȚA IULIU MANIU, nr. 1, bl. 31 DE, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax: 0729902006, e-mail: -, înregistrată la nr. 3366 din 08.08.2025,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, municipiul/orașul/comuna GÂRBOVA, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada extravilan, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin³ **plan de încadrare în zonă, plan de ansamblu, extras CF nr. 77552 Gârbova, nr. cadastral 77552, extras de plan cadastral pentru imobil cu IE 77552, UAT Gârbova/Alba, plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de parcelare;**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 20/2004, faza PUG, aprobată prin hotărârea **Consiliului Local Gârbova. nr. 67/29.11.2023,**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUZ — Construire pensiune turistică, aprobată prin hotărârea **Consiliului Județean/Local Gârbova, nr. 52/ 21.02.2008,**

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de ansamblu, extras CF nr. 77552 Gârbova, nr. cadastral 77552, extras de plan cadastral pentru imobil cu IE 77552, UAT Gârbova/ Alba, plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de parcelare;
- imobil: teren în suprafață de 25549 m²;
- amplasament: intravilan, localitatea GÂRBOVA, comuna GÂRBOVA, județul Alba;
- dreptul de proprietate: B2 - întăbulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 - A1 - Pensiunea Casa Bună SRL; B6 - Întăbulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 - A1.1 - Pensiunea Casa Bună S.R.L.; B7 - se radiază interdicțiile de sub B3 și B5 înscrise în baza actului aut. nr. 620/2015 în favoarea Băncii Transilvania S.A. - A1, A1.1;
- sarcini/servituți: C4 - se radiază dreptul de ipotecă de sub CI și C3 înscris în baza actului aut. nr. 620/2015 în favoarea Băncii Transilvania SA și notarea de sub C2 înscris în baza actului aut. nr. 2083/2018 - A1, A1.1;
- terenul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC:

¹ Numele și prenumele sol ic i tantul ui

² Adresa sol ic itantului

³ Date de identi ficare a imobi lului — teren și/sau construcții—i conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

- folosință actuală: arabil, A1.1 77552-C1 — construcții industriale și edilitare - 1.063 m² - cu acte - nr. niveluri: 1; Sconstruita la sol: 1 063 m² - pensiune turistică; construcție extratabulară, situată pe lot 2, conform plan de amplasament și delimitaie a imobilului cu propunerea de parcelare;
- destinația conform Documentației de urbanism faza PUZ — Construire pensiune turistică, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Gârbova, nr. 52/ 21.02.2008;
- reglementari fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona unde se afla imobilul;

3. REGIMUL TEHNIC:

- imobilul: teren în suprafață totală de 25549 m²;
- rețele existente în zonă: — energie electrică, apă și canalizare în regie proprie;
- lucrările propuse a se executa: parcelare în două loturi a imobilului înscris în CF 77552 - Gârbova;
- conform Documentației de urbanism faza PUZ — Construire pensiune turistică, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Gârbova, nr. 52/ 21.02.2008-sunt prevăzute următoarele reglementări:

Reglementări:

Se propune:

Construirea unui corp de clădire format din 3 volume principale: unul parter+ etaj, unul parter și celalalt parter +mansardă,

-amenajările exterioare — dalaje, zone verzi, accese carosabile, parcaje.

Sunt asigurate— 16 parcaje pentru turiști și pentru personal.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- număr de niveluri . - P. P+1 ,P+M

Funcțiunea:

Clădirea propusă permite rezolvarea și repartizarea noilor cerințe funcționale astfel cazare —12 camere, 28 locuri, 10 camere cu 2 paturi, 2 apartamente;

La parter - accesul prin holul de recepție comun cu restaurantul și apoi printr-un culoar închis. Grupurile sanitare pentru public sunt comune cu ale restaurantului.

Camerele de cazare sunt prevăzute fiecare cu băi .

Există prevăzute 2 spații pentru lenjerie curată, murdară.

Alimentația publică are spațiile distribuite la parter. Parter - restaurant - un salon cu o capacitate de 56 locuri.

- bar amenajat în restaurant,

- bucătăria. caldă, rece, preparări, spălător vase, veselă, oficiu

aprovizionarea se face la parter

depozitare ambalaje și gunoi în curtea de serviciu

- spații cazare (apartament) pentru administrator

- vestiare și grupuri sanitare pentru personal separate pe sexe

- depozit de alimente separate pe sortimente, materii prime

Accesul personalului și aprovizionarea se face prin curtea de serviciu,

Evacuarea resturilor menajere de la preparare și spălător veselă se face în curtea din spatele pensiunii la o platforma de gunoi impermeabilizată dotată cu pubele etanșe

Capacitatea, suprafață desfășurată

Suprafață construită la sol = 1082 mp

Suprafață desfășurată = 1635 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcțiile sunt amplasate în așa fel încât să permită accesul auto și realizarea unui parcaj în incintă.

La amplasarea volumelor construite s-a ținut cont de însoțire morfologia terenului.

Dimensiunile și amplasarea clădirilor în teren respectă prevederile codului civil și nu creează servituți asupra unor viitoare construcții în zonă.

- asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special altul decât cel prevazut prin PUG, RLU și PUZ elaborat și aprobat;
- se va asigura accesul din drum public la parcelele create.

- terenul se învecinează cu drumul local

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / în scopul declarat

„PARCELARE ÎN DOUĂ LOTURI A IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN CF 77552 - GÂRBOVA”

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE
MONSTRU IRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE
CONSTRUCTII

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 Iulia, str. Lalelelor nr. 7B, cod poștal 510217);

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Den umirca și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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 formulărilor 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 autoritatea 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 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 funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ,
- c) Documentația tehnică-D.T., după caz

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize / acorduri :

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea

populației

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

d.4. Studii de specialitate

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.



PRIMAR,
MUNTEAN IOAN

SECRETAR GENERAL,
CÎLNICEAN TEREZA GABRIELA

RESPONSABIL URBANISM,
PLITEA MIRELA-MARIA

Achitat taxa de 262,00 lei, conform chitanța nr. 2431 din 19.08.2025

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,

RESPONSABIL URBANISM,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

DATE DE IDENTIFICARE ALE EMITENTULUI

ROMANIA

jud. ALBA

PRIMARIA COMUNEI GÂRBOVA

BIROU IMPOZITE SI TAXE

Cod fiscal : 4562044

REGIM SPECIAL - MODEL ITL 1
CHITANTA PT. CREANTELE BUGETELOR LOCALE

G1 19080002431

S-a primit de la PENSIUNEA CASA BUNA S.R.L

Localitatea RECIU (Com. GARBOVA)

Str. DE 113 RECIU Nr. /

Cod fiscal 39144290

ROL 138

Felul încasarii	Sume încasate			
	Curent *)	Ramasita **)	Majorari	Total
[taxa certificat urbanism] -	262.00			262.00
TOTAL	262.00		0.00	262.00

262 (douasutesasezecisidoi) lei si bani

Am platit

DATA INCASARII: 19/08/2025

ORA INCASARII: 09:02:30

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A INCASATORULUI	LEGITIMATIA NR.	Birlea Roxana Claudia (numele si prenumele)	(semnatura)
---	-----------------	--	-------------

*) S-a acordat bonificatie de 0.00 lei.

*) Obligatii principale cu termene de plata in anul curent

**) Obligatii principale restante la 31.12 a anului precedent

Exemplar 1