

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA GALDA DE JOS

PRIMAR

Nr.898.... din ..09.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. ..8..... din ..09.02.2024..

În scopul: Elaborarea documentației pentru autorizarea executării
lucrărilor de construcții privind „Construire cămin pentru persoane vârstnice și
împrejmuire”

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **Asociația de îngrijire și recuperare persoanelor
BALNEOMED GRUP, reprezentată de LAZĂR IOAN BOGDAN – director general**, cu
sediul în județul Alba, municipiul Alba Iulia, satul, sectorul..., cod poștal.....,
strada **Calea Moșilor**, nr. 107A, bl... sc..., et, ap. telefon/fax: 0729881394, e-
mail:....., înregistrată la nr., din **09.02.2024**,

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Alba, comuna **Galda de
Jos**, satul **Benic**, sectorul ..., cod poștal....., strada **Principală**, nr. 52A, bl., sc.,
et., ap. sau identificat prin^(*)3) **plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral,
extras CF nr. 79875 Galda de Jos cu nr. cad. 79875, nr. top 359/a/1.**

- în temeiul reglementarilor Documentației de urbanism nr. 60/2006, faza
PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea **Consiliului Județean/Local Galda de Jos**
nr. 80/2023,

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

- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de
amplasament și delimitare a imobilului, extras CF nr. 79875 Galda de Jos cu nr.
cad. 79875, nr. top 359/a/1;
- imobil: fânață și arabil în suprafață de 5000 mp;
- amplasament: intravilan satul Benic, strada Principală nr. 52A, comuna Galda de
Jos;
- drept de proprietate/administrare: Lazăr Ioan în cotă de 1/1 părți;
- servituti/sarcini: conform contractului de constituire a dreptului de suprafață cu
încheiere nr. 100/26.01.2024, Asociația de îngrijire și recuperare persoanelor
BALNEOMED GRUP este titulară a dreptului de suprafață
- terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de
protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: fânață și arabil în suprafață de 5000 mp;
- destinația conform PUG și RLU aprobate ale comunei Galda de Jos - LMe1-
subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni Agricole integrate;
- pentru soluționarea problemelor urbanistice este necesară elaborarea unui plan
urbanistic de detaliu (PUD) de către proiectant/arhitect înscris în Registrul
Urbaniștilor din România conform Ordinului MLPAT 37/N/2000, avizat și aprobat

potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare

- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul;

3. REGIMUL TEHNIC

- imobil: fâneață și arabil în suprafață de 5000 mp cu acces din DJ107K;
- asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special;
- lucrări propuse a se executa: *construire cămin pentru persoane vârstnice și împrejmuire*;
- rețele existente în zonă: *electricitate, gaze naturale, telefonie, apă și canalizare*
- autorizația de construire va putea fi utilizată inclusiv pentru executarea lucrărilor de racorduri și bransamente la rețelele publice din zonă, cu acordul / autorizația administratorului drumului; avizele obținute pentru lucrările de bază sunt valabile și pentru racorduri/bransamente la rețelele publice

Conform P.U.G.-ului Galda de Jos: **conform PUG-ului comunei Galda de Jos, R.L.U. : pentru construcțiile noi - POT max va fi de 15% și C.U.T. max va fi de 0,3; înălțimea construcțiilor va fi de maximum P+1 sau P+M.**

-funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire; funcțiunile complementare admise: comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, păduri, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, construcții și amenajări de echipare edilitară; utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, camping-uri, cabane, terenuri de sport, ștrandfuri, trenuri de joacă pentru copii, spații verzi, locuințe și case de vacanță P+1 sau P+M, construcții de cult, ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante, unități de alimentație publică și mărfuri industriale independente, străzi ; utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu iar acolo unde este necesar acestea vor fi realizate conform PUZ-uri sau PUD-uri aprobate pentru fiecare obiectiv

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

**Elaborarea documentației pentru autorizarea executării
lucrărilor de construcții privind „Construire cămin pentru persoane vârstnice și
împrejmuire”**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE ȘI NU CONFERĂ 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. 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 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 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.

5. 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) documentația tehnică – D.T., după caz (2exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

- documentația tehnică (faza DTAC + DTOE), va respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, Anexa 1, precum și a Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu viza verifcătorilor de proiect atestați și precizarea opțiunii proiectantului – arhitect- referitoare la destinația taxei de timbru de arhitectură (OAR/UAR).

-până la autorizare, solicitantul va obține un drept asupra terenului care să îi confere dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente, autorizația de construire, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare - Anexa 2

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:

- **avizul tuturor deținătorilor de rețele din zonă afectați de lucrări (după caz);**
- **acordul vecinilor**

d.2) Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu (dacă este cazul conf.HG 571/2016)
conf. HG 862/2016)

☒ sănătatea populației

☒ protecția civilă (dacă este cazul)

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

-acordul administratorului drumului (Consiliul Județean Alba)

d.4) Studii de specialitate:

- studiu geotehnic (însoțit de referat cerința Af)
- elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (PUD)
- PUD va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale în vigoare cu informarea și consultarea prealabilă a publicului interesat, conform Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- studiu privind posibilitatea utilizării sistemelor alternative de energie

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

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie) :

- taxa emitere autorizație de construire ;
- taxa timbru de arhitectură.

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

PRIMAR,
RAICA ROMULUS

SECRETAR,
SIBIȘAN EMIL IOAN

L.S.

ARHITECT ȘEF,
PERSOANA CU RESPONSABILITATE
ÎN DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI
ȘI URBANISMUL,
GIORGIU FLOARE

Achitat taxa 29,5 lei, conform Chitanței nr. 1518 din 09.02.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.02.2024

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,

L.S.

PERSOANA CU
RESPONSABILITATE
ÎN DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI
ȘI URBANISMUL,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

.....
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.