

ROMÂNIA
Județul Alba
Primăria Municipiului Alud
Nr. 287 din 10.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 287 din 10.10.2024

**În scopul: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE**

Ca urmare a Cererii adresate de **HATEGAN DOREL** pentru **CASA HATEGAN SRL** cu domiciliul în
Județul Alba, localitatea Alud, cp. 515200, Strada Marasesti, nr. 23, telefon/fax _____, e-mail
_____ înregistrată la nr. 34110 din 07.10.2024.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în Județul Alba, localitatea Alud, cp. 515200, Strada
Ion Creanga, nr. 49 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, Extras CF

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4057 din 1996, faza PUG, aprobată prin
Hotărârea Consiliului Local Alud nr. 198 din 1999, cu termenul de valabilitate prelungit până la 31.12.2026 cf. HCL
nr. 270/23.11.2023.

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 zona, plan de situație, extras CF nr. 74652,
- imobil situat în: intravilan
- dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată, Casa Hategan SRL, în cota de 1/1
- servituți care grevează terenul: nu sunt;
- teren - curți construcții în suprafața totală de 1986,00mp, cu o construcție tabulară C1
- imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: imobilul are categoria de folosință "curți construcții", conform extras CF nr. 74652,
- destinația stabilită prin PUG și RLU aferent: teren situat în intravilan - zona locuințelor individuale;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se afla imobilul: nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG și RLU aprobat:

- se admit locuințe individuale parter sau parter și un etaj, cu sau fără mansardă, cu sau fără subsol, echipamente publice aferente locuințelor, amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale locuitorilor, amplasarea unor ateliere manufacturiere nepoluante și cu un volum mic de transport;
 - se admit clădiri-anexe menite să adaptească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire;
 - nu se acceptă în zona de locuit amplasarea unor unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii);
 - regimul de aliniere: clădirea se va alinia la construcțiile existente
- Distanțe obligatorii :
- distanța minimă obligatorie față de una din limitele laterale ale parcelei este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3 m;
 - distanța minimă obligatorie față de cealaltă limită laterală este conform Codului civil, adică 2 metri dacă există ferestre pentru vedere orientate către proprietatea vecină sau 60 cm dacă nu există ferestre de vedere;
 - distanța minimă față de clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
 - POT maxim: 40%;
 - regimul de înălțime: max 2 nivele (P+1E), max 7,00 m;
 - împrejurimi: înspre stradă se recomandă garduri având partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,40 m, iar partea superioară transparentă până la înălțimea totală maximă de 1,20 m (fiind eventual dublată spre interior de un gard viu). Gardurile dinspre proprietăți se recomandă să fie de 1,80 - 2,00 m;
 - posibilități de racordare la rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale existente în zona.
 - realizarea parcajelor aferente se face în afara domeniului public;

- imobil: teren si constructii, in suprafata totala de 1986,00 mp are acces din strada Ion Creanga
- pentru parcela de teren inregistrata in CF nr. 74652, situata in intravilanul municipiului Aiud, conform legislatiei in vigoare, se impune intocmirea unei documentatii urbanistice faza PUZ care sa studieze zona, pentru : modificarea reglementarilor urbanistice in vederea construirii unor locuinte colective

4. REGIMUL DE MODIFICARE A PUG SI RLU AFERENT

- pentru realizarea proiectului, este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) prin care sa se modifice functiunea zonei si care sa reglementeze indicatorii urbanistici.
- Documentatia va fi intocmita in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000; Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 si Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare conform Legii nr. 350/2001 actualizata si semnata de profesioniști calificati in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, cu drept de semnatura si inregistrati in Registrul Urbanistilor din Romania.

Avize PUZ: aviz prealabil de oportunitate (solutia propusa va avea in vedere pastrarea integrala sau partiala a frontului construit existent cu incadrarea urbanistica adecvata, prezentare planse de arhitectura 3D), Aviz APM Alba, plan topografic vizat de OCPI, avizul OCPI si Proces verbal de receptia a lucrarii, aviz detinatori de retele posibil afectate de lucrari (dupa caz), aviz administrator drum acces, sanatatea populatiei, studiu geotehnic cu verificare cerinta Af.

Dupa avizare si aprobare PUZ se poate solicita certificatul de urbanism in vederea construirii si se poate intocmi proiectul de executie a lucrarilor de construire, in vederea obtinerii autorizatiei de construire

- toate reglementarile de natura urbanistica (functiunea zonei, indicatori urbanistici, retragerea fata de aliniament, distante fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese etc.), se vor solutiona prin planul urbanistic zonal (PUZ);

Avizele/acordurile, studiile obtinute in baza CU 273 din 05.10.2023 aflate in perioada de valabilitate raman valabile.

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

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE**

1. În vederea analizei oportunității PUZ se va întocmi și depune la Primărie piesele scrise și desenate indicate în art. 32 alin 3 din L350/2001
2. Pentru identificarea oportunității planului de interes public, se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ conf. art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice.
3. PUZ se va putea elabora numai în cazul și după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea acestuia. Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti, indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor; capacitățile de transport admise; acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ; obligațiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare, consultare a publicului.
4. Acordurile și Avizele necesare pentru PUZ vor fi transmise și prin avizul de oportunitate
5. Avizul de oportunitate împreună cu planșa conceptul propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă a certificatului.
6. Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare PUZ conform Ordinului 2701/2010 art. 35-art. 40

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
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:

**AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI ALBA IULIA
STR. LALELELOR, NR.7B, COD 510217, ALBA IULIA**

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 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b.1) 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);

b.2) plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI Alba;

b.3) dovada înregistrării proiectului la OAR și taxa de timbru;

c) documentația pentru autorizarea lucrărilor de construire/desființare, după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

Proiectul va respecta prevederile Legii 50/1991 și ale Legii 10/1995, cu viza verficatorilor de proiecte atestați.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu,

☐ protecția civilă,

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

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

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Iulia Adriana Oana Badea



Întocmit: Ovidiu Boanca

Secretar general,
Elisabeta Manea

p. Arhitect-șef,
Simona Nicoara

Achitat taxa de: 29 lei, conform Chitanței nr _____ din _____

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,

L.S.

p. Arhitect-șef,

Întocmit:

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**