

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 92820 din 06/08/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1214 din 06/08/2025

În scopul: ELABORARE PUD ȘI DTAC PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE
COLECTIVE

Ca urmare a cererii adresate de SC NARCIS CONT SRL prin PUICAN STEFAN, cu domiciliul în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA, satul -, sector -, cod poștal [REDACTED] înregistrată la nr. 89123 din 29/07/2025, pentru imobilul [REDACTED] teren și/sau [REDACTED] construcții situat în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA, satul -, sector -, cod poștal -, strada CALEA MOȘILOR, nr. 240, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCARĂ 125486, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 125486,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014, prelungită valabilitatea cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, faza PUZ aprobată prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1, faza PUZ aprobată prin HCL 148 din 29/05/2020

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:

1. Situarca imobilului în intravilan sau în afara acestuia: Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia

2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF:privata a persoanelor juridice

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale Referințe

Act Notarial nr. 2470, din 15/07/2025 emis de TEODORESCU DAN;

B1 Se înființează cf. 125486 a imobilului cu nr. cad. 125486/Alba Iulia ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:

--- nr.cad.105871\cf.105871;

--- nr.cad.122591\cf.122591; A1

Act Notarial nr. AUT.NR.393, din 15/05/2025 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRIȚA;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1500/2787, cota inițiala 1500/2787 A1

1) NARCIS CONT SRL

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105871/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 35238 din 16/05/2025;

Act Notarial nr. 2009, din 31/05/2025 emis de TEODORESCU DAN;

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1287/2787, cota inițiala 1287/2787, A1 / B 4

1) NARCIS CONT SRL

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 122591/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 38849 din 02/06/2025;

Act Notarial nr. 2010, din 31/05/2025 emis de TEODORESCU DAN;

B4 Se notează beneficiul dreptului de servitute de trecere în favoarea imobilului de sub A1, fond dominant, asupra imobilului din CFE 122583 fond aservit A1

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 122591/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 38856 din 02/06/2025;

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

NU SUNT

3. Serviriile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: - nu este cazul

4. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora - nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: ZM2, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA

2. Folosință actuală: arabii - 2787 mp

3. Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023

4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: se va respecta HCL nr 451/12.2021

În baza HCL 451/2021 atât la faza de documentație de urbanism cât și la autorizația de construire se va ține cont de prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia:

Administrația publică locală consideră că este necesară o clarificare a modului de construire și a parametrilor în care pot fi autorizate locuințele colective în Municipiul Alba Iulia. În acest sens se stabilesc următorii parametri:

a) Inserția locuințelor colective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, în corelare cu Anexa nr.2 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism după cum urmează:

- i. Pentru construirea de locuințe colective P, P+1, P+2, P.O.T. maxim este de 35%;
- ii. Pentru construirea de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri, P.O.T. maxim este de 20%;
- iii. Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente, P.O.T. maxim de 40%.

În acest sens prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism se solicită "Construire locuințe colective și dotări aferente". Dotările aferente locuințelor colective sunt cele definite la Art.5 litera j). Pentru a beneficia de P.O.T. 40% se va alege una din variantele de mai jos, recomandabil ambele.

- Pentru dotările exterioare se va asigura un procent de 15% din suprafața terenului, amenajărilor detaliate în articolele prezentului regulament.
- Pentru dotările interioare se va asigura un procent de 10% din suprafața construită desfășurată. Aceste dotări se vor amplasa la parterul clădirilor cu acces facil din circulația principală și nu pot fi modificate pe perioada de existență a clădirii.

b) frontul la stradă va fi de minim 22 m, dacă nu există alte reglementări impuse prin PUG sau PUZ-uri aprobate, specific pentru tipologia de locuințe colective.

c) pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă. Pentru cazurile în care zona funcțională în care este permisă locuirea de tip colectiv se învecinează direct cu o altă zonă funcțională în care este permisă locuirea individuală, atunci noua clădire se va retrage de la limita de separație a zonelor funcționale cu minim înălțimea la cornișă.

d) vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare:

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp. Dintre acestea, maxim 1/2 vor fi realizate la nivelul solului, conform art. 14 din prezentul regulament.
- 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;
- Câte o 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeurilor pentru fiecare lot construit, cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației

2. Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare 10 unități de locuit.

3. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare /garare nerealizat, pentru maxim 20% locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice,

deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcarilor publice din Alba Iulia.

4. Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2m pătrați/locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat. Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiale a amplasării construcțiilor, căilor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp/locuitor.

HCL 108 DIN 2008 ART 1 ZM2

ZM-ZONA MIXTA

ZM2 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri cu subzonele:

IS 1 – institutii si servicii de interes local (comert, servicii, educatie, invalidant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic);

Lm2a – locuire;

ZMv – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi,

Capitolul I – Generalitati

Zona este constituita din mixarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie.

In aceasta zona se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa reprezinte cel putin 30% din ADC pentru asigurarea coerentei imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

- IS 1 – institutii si servicii de interes local;

- LM – locuire;

- ZMv – zona apartinand domeniului privat , destinata spatiilor verzi.

Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- ZM1 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1+m;

- ZM2 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri;

- ZM3 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime peste P+3 niveluri;

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei

INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES LOCAL INDEPENDENTE SAU CUPLATE CU LOCUINTE + LOCUINTE - CU CLADIRI DE TIP URBAN

Autorizarea in zona a constructiilor se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor.

Se vor respecta prevederile art. 14 din R. G.

Articolul 3 - Functiunile complementare admise zonei

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acestora; anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

Capitolul II – Utilizare functionala

Articolul 4 - Utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- constructii pentru servicii si institutii publice de interes local, independente(conform art. 2):

- institutii, servicii si echipamente publice;

- lacasuri de cult;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective si personale;

- comert cu amanuntul,

- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;

- restaurante, cofetarii, cafenele etc;

- loisir si sport in spatii acoperite;

- parcaje la sol si multietajate;
- constructiile de locuinte;
- locuinte cu pariu obisnuit;
- locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de 30% din aria construita desfasurata continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditionari

Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici.

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune.

Terenuri destinate construirii de locuinte sunt conditionate de respectarea cumulativa pentru fiecare lot in parte a urmatoarele conditii:

- suprafata lotului si front la strada;

- LM2a1 locuinte individuale in ZM2:

Inaltime maxima: P+1+m Regim de construire: Insuirit Suprafata minima parcela (mp): 200 Front minim la strada (m): 8 P.O.T. max. admis (%): 40 C.U.T. maxim admis: 1,2

Inaltime maxima: P+1+m Regim de construire: Cuplat Suprafata minima parcela (mp): 300 Front minim la strada (m): 12 P.O.T. max. admis (%): 40 C.U.T. maxim admis: 1,2

Inaltime maxima: P+1+m Regim de construire: Izolat Suprafata minima parcela (mp): 350 Front minim la strada (m): 12 P.O.T. max. admis (%): 40 C.U.T. maxim admis: 1,2

Inaltime maxima: P+1+m Regim de construire: Parcela de colt Suprafata minima parcela (mp): 350 reducere cu 50mp Front minim la strada (m): 12 P.O.T. max. admis (%): 40 C.U.T. maxim admis: 1,2

- LM2a2 locuinte colective mici in ZM2:

Inaltime maxima: P+2 Regim de construire: Cuplat Suprafata minima parcela (mp): 700 Front minim la strada (m): 25 P.O.T. max. admis (%): 35 C.U.T. maxim admis: 1,2

Inaltime maxima: P+2 Regim de construire: Izolat Suprafata minima parcela (mp): 800 Front minim la strada (m): 25 P.O.T. max. admis (%): 35 C.U.T. maxim admis: 1,2

Inaltime maxima: P+3 Regim de construire: Cuplat Suprafata minima parcela (mp): 800 Front minim la strada (m): 30 P.O.T. max. admis (%): 35 C.U.T. maxim admis: 1,4

Inaltime maxima: P+3 Regim de construire: Izolat Suprafata minima parcela (mp): 1000 Front minim la strada (m): 30 P.O.T. max. admis (%): 35 C.U.T. maxim admis: 1,4

- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare;

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- terenuri destinate construirii pentru functiuni admise conform art.3, in constructii independente permise daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

ZM2 - zona mixta IS. local: Inaltime maxima: P+3 Suprafata minima parcela (mp): 800 Front minim la strada (m): 30 P.O.T. max. admis (%): 35 C.U.T. maxim admis: 1,8

- Distana pana la limitele de proprietate de jumatate din inaltimea la cornisa (minim 3,00 m);

- Distana dintre o cladire cu alta functiune si o locuinta vecina este egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri;

- Distana pana la limitele de proprietate conform norme sanitare;

- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens;

- sa nu polueze chimic si fonic;

- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari;

- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare;

- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii;

- sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, fum, gaze toxice sau iritante;

- unitatile comerciale sau prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatatea populatiei si disconfort se vor amplasa in constructii independente la distanta de minim 15 m fata de ferestrele locuintelor;

- se adauga in plus fata de cele enuntate mai sus reglementarile prevazute de studiile de impact;

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor.

Pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D. - uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU

al prezentului PUZ. (- aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT, precum și HCL 92/2006).

Articolul 6 - Interdicții temporare

- pînă la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicate și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică

- pînă la obținerea avizelor specifice

În această situație se găsesc terenurile care:

1. Nu au aliniament la drumurile de acces fie că:

- se găsesc în interiorul parcelelor mari care sunt cuprinse între drumuri existente;
- drumurile nu sunt definite pe teren și nici nu au reglementat regimul juridic pentru lucrări de interes public;
- interdicția temporară se poate ridica funcție de necesitățile de dezvoltare a zonei de locuit, dacă nu contravine caracterului general enunțat prin prezentul regulament de urbanism; în acest caz sunt obligatorii P. U.D - uri avizate conform legii pentru parcelare în vederea realizării unor accese în regim de servitute, care respecta reglementările și RLU al prezentului PUZ. - aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT.

2. Terenurile sunt cu interdicție temporară de construire pînă la obținerea avizelor specifice pe baza cărora se vor defini regulile de urbanism.

Zonele de protecție față de rețelele tehnico-edilitare sunt supuse interdicției temporare de construire pînă la obținerea avizului specific distanțele minime față de rețelele edilitare magistrale de transport sunt următoarele:

- 10 m față de rețeaua de transport apă – Alba Iulia – Barabant. În această zonă este necesară obținerea avizului proprietarului de rețea pentru stabilirea potențialului de poluare a activității propuse. Această zonă poate fi redusă pînă la incidenta a 3 m la clădirile cu subsol;

- LEA medie tensiune conform norme;

- 20 m față de magistrală de gaz metan (conform aviz beneficiar și norme).

Se stabilește interdicție de construire fără obținerea avizului de rețea

Acest tip de interdicție este specific pentru fiecare subzonă componentă și este evidențiată pe planșele de REGLEMENTARI 3/2 și 3/3.

Articolul 7- Interdicții permanente

(stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Această interdicție se referă la:

- Interdicție de construire pe fașia de teren aflată la aliniament notată în <m> pe planșă de REGLEMENTARI 3/2 și 3/3 la fiecare caz în parte reprezentând fașia de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public. 2,0 m-20,0 m în funcție de configurația terenurilor și amplasarea lor ;

- Interdicție de construire fașia de teren aflată în fața aliniamentului. Evidențiată în planșă de REGLEMENTARI 3/2 și 3/3 la fiecare caz în parte, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public, aparținând domeniului privat și al cărui statut juridic se va schimba conform reglementărilor legale;

- Interdicție de construire de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor atât în zona rezidențială cât și în zona mixtă.

- Interdicție de construire pentru funcțiuni industriale cu funcțiuni ce pot genera riscuri pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10069 – Acustica urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului – aplicabilă în zona mixtă;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros;

- stații de înrețire auto;

- curățatorii chimice;

- depozitari de materiale refotosibile;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice,

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

- ori de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Interdicție de construire pentru funcțiuni în construcții independente permise conform articol 2 dacă nu se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața lotului egală sau mai mare de 500 mp;

- front la strada minim 15 m;

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare în conformitate cu prevederile legii.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: nu e cazul

2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995). Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente - la strada Calea Motilor cu profil transversal de 31 m și la strada Fenes cu profil de 10 m
Regimul de retragere a construcțiilor față de strada - la min 21,00 m de la strada Calea Motilor, minim 3 m față de strada Fenes

HCL 108 DIN 2008 ART 1 ZM2

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii -ZM1 + ZM2 + ZM3

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art. 17 din R. G.

Orientarea favorabilă a construcțiilor este determinată de orientarea loturilor astfel cum este determinată de trama stradală orientată pe direcția N-S.

Construcțiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atentă care să permită o bună însorire.

Se evită orientarea spre nord a dormitoarelor

Pentru servicii și instituții orientarea va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

Articolul 9 - Amplasarea față de drumuri publice

va respecta prevederile art. 18 din R. G. și planșa 2 și 3.

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza, fașiile de siguranță) și a lucrărilor de utilitate publică amplasate pe traseul drumului.

Respectarea aliniamentului stabilit prin planșa de reglementări face posibilă realizarea în condiții de economie maximă , a tuturor lucrărilor de utilitate publică , în condițiile rezervării pentru etapa de perspectivă a terenurilor destinate acestor lucrări.

Articolul 10- Amplasarea față de aliniament

Se va autoriza cu respectarea distanței minime obligatorii admise notate în metri pentru fiecare zonă pe planșa 2 și 3 de REGLEMENTARI.

Se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea că:

- termenul de distanță minimă nu impune alinierea construcțiilor la această limită, ca urmare se admite amplasarea construcțiilor în adâncimea loturilor la distanță mai mare decât valoarea minimă explicitată;
- fac excepție zonele cu PUD-urile avizate,
- orice derogare de la această regulă presupune și argumentare susținută de un PUD.

Clădirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform planșei de reglementări 2/1 pentru a crea:

- protecția locuirii față de calea publică în cadrul zonei rezidențiale;
- aliniament de protecție cu rol de organizare a accesului carosabil și a parcajelor la destinație cu rezolvarea acestora în afara domeniului public;
- în unele cazuri regimul de aliniere este impus de limita de protecție tehnică față de rețelele de transport (apă , gaz , energie electrică) explicitat pe planșa.

Distanța minimă față de aliniament trebuie respectată dar se admit amplasări ale construcțiilor în adâncimea loturilor numai dacă:

- înălțimea construcției nu depășește distanța pe orizontală din orice punct al construcției până la aliniamentul opus.

Aliniamentul stradal este stabilit prin împrejuriri.

Articolul 11- Amplasarea în interiorul parcelei

În zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Pentru locuințele colective și alte funcțiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile ale caror prevederi să respecte reglementările și RLU

al prezentului PUZ: aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT precum și HCL 92/2006.

Retragerea construcțiilor față de aliniament are la bază rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Distanțele minime față de o limită laterală, conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unei distanțe de 1,90 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere față de limită de proprietate sau minim 60 cm pentru întreținere (când nu sunt ferestre)

Distanțele minime față de limită posterioară, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului dar nu mai puțin de 3,00 m.

Distanțele minime față de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mică de 3,00 m.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu:

- acces al autospecialelor la o fatadă vitrată de la drumul public, treceri pietonale cu lățime minimă de 1,5 m pentru forțele de intervenție

Distanțele minime față de rețelele edilitare magistrale de transport conform avize și norme specifice. Se stabilește interdicție de construire fără obținerea avizului de rețea.

Pentru funcțiuni în construcții independente permise conform articol 2 se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții.

În funcție de necesități vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele magistrale din zonă.

- față de rețeaua de transport apă – Alba Iulia – Barabant (conform aviz beneficiar și norme);

- LEA medie tensiune conform aviz și norme ;

- magistrală de gaz metan (conform aviz beneficiar și norme).

Retragerile cu caracter minimal prevăzute în Codul civil (privind servitutea de vedere) și în normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea următoarelor exigente de confort urban.

- Însoțirea și iluminatul natural;

- intimitatea de locuire;

- condiții de vizibilitate;

- accesul vehiculelor;

- protecția contra zgomotului și a poluării.

Se interzice construirea pe limită parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu, în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise.

Clădirile se vor retrage față de limită posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10.0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

se respecta prevederile art. 25 din R. G. cu precizarea:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se permit construcții în loturile aflate la interiorul parcelelor cu asigurarea unor accese semi-carosabile (accese de servitute), ce permit creșterea valorilor de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Realizarea acestor accese necesită elaborarea PUD, pentru stabilirea amplasamentului și configurației care ca urmare a solicitării beneficiarilor pentru fiecare caz în parte.

Accesele de servitute carosabile care debusază în str. Calea Motilor vor avea sens unic de circulație conform (acces de dreapta și înainte).

Numarul și configurația acceselor carosabile se determină, după cum urmează:

- Constructii comerciale:
- accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare, alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Constructii de sanatate:
- accesele carosabile de legatura cu circulatia majora se va face prin:
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.;
- alei carosabile in interiorul amplasamentului;
- accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.
- Constructii de locuinte:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate;
- accese carosabile la parcaje si garaje;
- Toate categoriile de constructii:
- vor avea asigurate accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu; accesole si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Articolul 13 - Accese pietonale

se respecta prevederile art. 26 din R.G.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale precum si constructii de acces si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.
- Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

se respecta art. 27 din R.G.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile interbato;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

se respecta art. 28 din R.G.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

se respecta art. 29 din R.G.

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Articolul 17 - Parcelarea

se respecta art. 30 din R.G.

Realizarea parcelarii si executarea constructiilor se poate autoriza cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor pentru locuinte in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 12 m;
- suprafata minima a parcelei de 500 mp;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Autorizarea executarii parcelarilor pentru celelalte categorii de functiuni in constructii independente conform

articol 2, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- suprafața lotului egală sau mai mare de 800 mp;
- front la strada minim 20 m;
- distanța până la limitele de proprietate conform norme sanitare;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

În funcție de necesități vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

se respectă art. 31 din R. G. cu precizarea:

Înălțimea maximă a clădirilor admisă este P + 3.

Regimul de înălțime este reglementat pe zone funcționale și este marcat pentru toate zonele în planșa de reglementări.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile învecinate.

În sensul prezentului Regulament clădiri învecinate sunt acelea amplasate alături de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic de detaliu local aprobat conform legii.

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

În cazul clădirilor de coș situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:

Asigurarea caracterului urban al zonei rezidențiale va condiționa eliberarea autorizației de construire.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 21 – Parcaje

respectă prevederile art. 33 din R.G. cu precizările:

Se evidențiază cele 2 tipuri de parcaje:

- parcare la destinație
- parcare la domiciliu după cum urmează:
 - funcțiunea de locuire, care presupune în special parcare la domiciliu, va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinație are în vedere deplasări ocazionale, vizite, etc. și poate fi preluat de zona cailor de comunicație rutieră dimensionată corespunzător se va asigura 1 loc de parcare pt fiecare apartament în incintă;
 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri înălțime
 - toate dotările de interes public general vor avea în limita proprietății și conform reglementărilor din PUZ – planșa A2 – rezolvate parcaje – pentru personal propriu și public.

Articolul 22 - Spații verzi

se respectă art. 34 din R. G. cu precizările:

Terenurile aferente subzonei LM, după caz, vor prezenta la autorizare soluțiile de amenajare de spații verzi pentru zona aferentă locuințelor diferențiate în funcție de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise aflată la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate în metri în planșele 2 și 3 cu evidențierea rolului decorativ și de protecție;
- zona construibilă cu rol auxiliar în realizarea amenajărilor, circulațiilor și acceselor la construcțiile propuse;
- zona lotului aflată în adâncime până la extremitatea sa posterioară cu rol principal în cadrul amenajărilor de agrement, recreere;
- în vederea protejării spațiilor verzi și plantate prezentul regulament a instaurat interdicția de construire conf

art. 6 al R.L.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației conș. lor art. 34. R.G.U..

- Construcții de locuințe - în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
- Construcții comerciale de interes local + servicii la parterul locuințelor - spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
- Construcții de sănătate, asistență de specialitate și alte unități vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, aliniamente simple sau duble cu rol de protecție.
- Creșe și grădinițe de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copii.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurată cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

Articolul 23 - Împrejmuiri

se respecta art. 35 din R.G. - conform P.U.Z. cu următoarele condiții:

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Zona funcțională: LM2a1 - locuințe individuale în ZM2; Regim de construire: Însiruit; Înălțime maximă: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;

Zona funcțională: LM2a1 - locuințe individuale în ZM2; Regim de construire: Cuplat; Înălțime maximă: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;

Zona funcțională: LM2a1 - locuințe individuale în ZM2; Regim de construire: Izolat; Înălțime maximă: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;

Zona funcțională: LM2a1 - locuințe individuale în ZM2; Regim de construire: Parcela de colț; Înălțime maximă: P+1+m; P.O.T. max. admis (%): 40; C.U.T. maxim admis: 1.2;

Zona funcțională: LM2a2 - locuințe colective mici în ZM2; Regim de construire: Cuplat; Înălțime maximă: P+2; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.2;

Zona funcțională: LM2a2 - locuințe colective mici în ZM2; Regim de construire: Izolat; Înălțime maximă: P+2; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.2;

Zona funcțională: LM2a2 - locuințe colective mici în ZM2; Regim de construire: Cuplat; Înălțime maximă: P+3; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.4;

Zona funcțională: LM2a2 - locuințe colective mici în ZM2; Regim de construire: Izolat; Înălțime maximă: P+3; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.4;

Zona funcțională: ZM2 - zona IS.local; Regim de construire: -, Înălțime maximă: P+3; P.O.T. max. admis (%): 35; C.U.T. maxim admis: 1.8;

4. REGIM ACTUALIZARE:

Cererea pentru elaborare DTAC pentru: "ELABORARE DTAC PENTRU 2 TRONSOANE LOCUINȚE COLECTIVE" nu se încadrează la Autorizare Directă în baza RLU aferent PUG și PUZ aprobat.

Conform RLU al PUG la condiții de constructibilitate:

5.6. Pentru parcelele situate în afara zonei protejate cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp., cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.7. Pentru parcelele situate în afara zonei protejate cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z. pentru întreaga insulă cuprinsă între străzi, cuprinzând și fronturile opuse

- imobilul pentru care se solicită prezentul C.U. se încadrează în articol 5.6 din PUG

Conform RLU al PUZ aprobat pentru zona ZM2, la art 5 (Articolul 5 - Utilizări permise cu conditionari), anterior depunerii documentației DTAC în scopul solicitat, e necesară aprobarea unei documentații PUD pentru amplasarea și conformarea construcției în parcelă. Conf art din PUZ aprobat cu HCL nr 108/2008: "Pentru locuințele colective și alte funcțiuni admise sunt obligatorii P. U.D. - uri avizate conform legii pentru delimitarea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile ale caror prevederi să respecte reglementările și RLU al prezentului PUZ.(- aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelă, front minim, POT, CUT"

- Cererea se poate încadra în prevederile art. 32 alin.1 litera d) din legea 350/2001, iar autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (conform reglementări aprobate în zonă).

Conform art. 19 din Ordinul 233/2016 Planul Urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

(4) Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare a PUZ cf Ordinului 2701/2010 art. 35-art 40, respectiv HCL 450/11.2021 și HCL 78/2022.

Prezentul certificat de urbanism **POATE fi utilizat** în scopul declarat pentru:

"ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE DE LOCUINTE COLECTIVE"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. 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 – STR. Lalelelor, nr. 7b, cod 510217, Alba Iulia**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) 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 emisie 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 emisie 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.

6. 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, copie cf. cu originalul);

c) D.T.A.C./D.T.O.E./D.T.A.D., după caz (2 exemplare originale)

☒ c1) documentația tehnică:

D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă (cf. art.7 alin 1 din Legea 50/1991 modif. cu Legea 7/2020)

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☒ alimentare cu apă - SC
APA CTTA ALBA

☒ gaze naturale - Delgaz Grid SA Alba
Iulia

☐ Alte avize/acorduri

☒ canalizare - SC Apa CTTA
SA Alba

☒ telefonizare - Orange Romania
Communications SA/ Digi, RCS-RDS SA
Sucursala Alba/ Vodafone Alba Iulia SA

☐ Administrația Națională a
Îmbunătățirilor Funciare

☒ alimentare cu energie
electrică - DEER

☐ salubritate - RER VEST SA

☐ Societatea de Gospodărire
a Apelor

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 (copie):

☒ Contract de preluare și transport a deșeurilor din construcții- faza DTAC;

☒ AVIZ PSI- dacă este cazul conform HGR nr 571/2016

☒ Aviz apărare civilă dacă este cazul, cazul conform HGR 862/16.11.2016

☒ Acord Administrator Drum pentru acces la parcea

☒ Acord Administrator Drum pentru bransamente la utilități publice existente

☒ Aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei

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

- ☒ Plan topografic vizat OCPI însoțit de procesul verbal de recepție în scopul solicitat - elaborare DTAC/DTOE/PUD;
- ☒ Studiu privind performanța energetică a clădirii conform Legii Nr. 372/2005 (RAPORT NZEB conform Mc001 REVIZUITĂ);
- ☒ Studiu geotehnic și verificare a studiului la etapa de realizare a lucrării, conform NP 074 – 2022;
- ☒ Referatele de verificare a documentației privind asigurarea cerințelor esențiale de calitate în construcții, corespunzător categoriei de importanță a construcției
- ☒ P.U.D. - Elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul - cadru, indicativ GM - 009 - 2000 emisă de MLPAT.
- ☒ CONSULTAREA POPULAȚIEI - conform HCL NR. 450/2021 și HCL NR. 78/2022.
- ☒ Avizele solicitate la punctele d1, d2 și d3, vor fi prezentate și la faza P.U.D., după caz, conform legii.

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

☒ f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România.

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

☒ Taxa RUR;

☒ Taxa AC/AD;

☒ Taxa timbru arhitectură;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia

Primar,
Gabriel Codru Pleșa

Secretar general,
Marcel Jeler

Arhitect Șef,
urb. Alexandru Damian

Intocmit: S Nicolae

Achitat taxa de 38.87 lei, conform O.P. nr. BT din 24/07/2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 11, 08, 2025

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,

Arhitect-Sef,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

