

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 43113 din 09/04/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 464 din 09/04/2025

În scopul: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE CALE DE ACCES

Ca urmare a cererii adresate de SC SIRON SRL prin ANGHEL RAZVAN CLAUDIU, cu sediul în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA (OARDA), satul -, sector -, cod poștal -, strada [REDACTED] înregistrată la nr. 35986 din 25/03/2025,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA- OARDA, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 122444, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 122444,

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

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

2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF:

B1. Se înființează cartea funciara 122444 a imobilului cu numărul cadastral 122444 / UAT Alba Iulia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 116460 înscris în cartea funciara 116460

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu cumpărare,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 :

1) SOCIETATEA CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ SIRON

C. Partea III. SARCINI : Nu sunt

3. Servituțiile 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: L6A, SUBZONA LOCUINTELOR RURALE CU ANEXE GOSPODAREȘTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC

2. Folosință actuală: arabil-3504mp

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:

L6A**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

locuințe individuale în regim de construire de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1;

anexe gospodărești în mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pășuni, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

se admite utilizarea terenului din grădini pentru producție agricolă;

se admite în anexele gospodărești dispuse și construite în mod tradițional, adăpostirea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri.

se admite mansardarea clădirilor parter existente și construirea unor noi clădiri P+M – P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30- 40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate la intersecții de străzi și pe străzi principale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 capete porcine și 4 capete bovine
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale reutilizabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze stabilitatea terenului denivelat din parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA TRANSGAZ PROTECȚIE (200 m)

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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilărie 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 -la strada Victoriei

L6A**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)**

parcelele se consideră construibile dacă au o suprafață de minim 500 mp. și un front la strada de minim 8,0 m. în țesut existent și 12,0m în (re)lotizări

parcelele sunt construibile dacă sunt accesibile direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținute de minim 3,0 m. lățime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

clădirile de tip ardelenesc și clădirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la construcțiile vecine. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor gospodărești se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale existente;

clădirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri dacă nu lasă vizibile calcanele

cladirilor invecinate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim 3,0 metri precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;

cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;

surile care delimiteaza cladirile si curtile fata de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;

cladirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniate la constructiile vecine;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
distanța minimă dintre cladirile de locuit de pe aceeași parcelă va fi de minim de 4.0 metri;
se vor respecta distanțele sanitare de minim 10,0 metri fata de fantani.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

inaltime maxima admisibila la cornise - 7.0 metri (P+1+M)

acoperisul va fi in doua ape iar inaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 30- 40 ° pornind de la linia cornisei sau stresinei;

anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; inaltimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietatii (bucatarii de vara, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80m de la cota terenului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cladirile noi si modificarile sau reconstrutiile de cladiri existente vor respecta arhitectura traditionala de tip ardelenesc, se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

rezolvarile punctuale traditionale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apa potabila si se va lua in considerare racordarea la viitoarele retele publice de apa si canalizare;

toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice prin rigole sau prin retea publica de canalizare pluvială;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

gardurile la strada, cele laterale si posterioare vor respecta traditia locala;

se va prelua inaltimea si elemente traditionale de la imprejmuirile vecine, pentru a avea o imagine unitara;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 25 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,75 mp.ADC/mp.

4. REGIM ACTUALIZARE:

INTRUCAT SE SOLICITA O MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT P.U.G. APROBAT CU HCL 158/2014, prelungită valabilitatea cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT PENTRU ÎNȚIEREA UNUI PUZ ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

PENTRU ELABORAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM FAZA PUZ SE VOR RESPECTA PREVEDERILE LEGII 350/din 6 iulie 2001 ,PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, REFERITOR LA: ART. 31

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:

2) necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;

În vederea analizei oportunității elaborării PUZ se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Pentru identificarea oportunității planului în interes public, se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice .

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 Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise.
- acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Acordurile și Avize necesare pentru P.U.Z. vor fi transmise prin avizul de oportunitate.

Avizul de oportunitate împreună cu planșa conceptul propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă a certificatului.

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 PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE CALE DE ACCES "

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 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.

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-edilărită 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

☐ salubritate - RER VEST SA

☐ Societatea de Gospodărire

electrică - DEER

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):

☒ **Aviz de Oportunitate.**

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

☐ 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 Aviz de Oportunitate.**

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

Întocmit: Dan Crisan

Achitat taxa de: **46.04** lei, conform O.P. nr. **77** din **22/04/2025**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 16 / 04 / 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.



Consultare publica
Certificat de urbanism

Tip constatare

Procès Verbal de Constatation

Proces Verbal de Constatare s

Referat

Zero Defect!!!

Zona Restridicta

ZONA ADMINISTRATIE MAPIN

ZONA DE PROTECȚIE REȚEA

 ZONA DE PROTECCIE CONFO



ZONA INTERDITTA MAPA

	ZONA INTERDICTIE AUTOSTRADA
	ZONA INTERDICTIE STATIE METEO
	ZONA INUNDABILA
	ZONA PROTECTIE CR (100 m)
	ZONA PROTECTIE CIMINTIRE
	ZONA PROTECTIE FERME
	ZONA PROTECTIE FERME CONFORM STUDIUL DE IMPACT
	ZONA PROTECTIE LEA 110 Kv
	ZONA PROTECTIE LEA 220 Kv
	ZONA PROTECTIE MAJN
	ZONA PROTECTIE STATIA METEO
	ZONA TRANSGAZ INTERDICTIE (20m)
	ZONA TRANSGAZ INTERDICTIE (5m)
	ZONA TRANSGAZ INTERDICTIE (5m)
	ZONA TRANSGAZ PROTECTIE (200 m)
	Zona revarsare PUZ

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ALBA IULIA

ANEXA
LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

nr. 464 / din 09.04.20
