

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 617 din 27/04/2026

În scopul: ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE
LA UTILITATI.

Ca urmare a cererii adresate de HATEGAN MARIA, cu domiciliul în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA, satul -, sector -, cod poștal -, strad [REDACTED] telefon/fax [REDACTED] e-mail [REDACTED] înregistrată la nr. 43752 din 07/04/2026,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA, satul -, sector -, cod poștal -, strada VALEA POPII, nr. 9, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 126092, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 126092,

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

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

2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF: proprietate privată a persoanelor fizice

Partea a II-a - Proprietari si acte

B1: Se înființează CF / cad nr 126092/ UAT Alba Iulia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu CF / cad nr 110925

TP nr 11380/2822/2000 emis de Comisia Judeteana de Fond Funciar

B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de reconstituire L18/1991, cu înch.nr.5812/15.08.2002, rectificare cu înch.35649/2015 și sistarea indiviziunii inițial reconstituire în baza L18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 A1:

1) HATEGAN A. MARIA

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: puz_23, L3 PUZ Extindere perimetru intravilan Calea Motilor HCL.108-2008, LM2v, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA

2.Folosință actuală :arabil -1450 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; nu e cazul

HCL 108 DIN 2008 ART 1 LM2V

Capitolul I - Generalitati

Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale

ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1+m cu subzonele :

- LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P; P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit;
- LM – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban – locuinte individuale, PE TEREN NORMAL - P; P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit situat in zona mixta ZM1;
- LM2a1 –zona rezidentiala cu cladiri de tip urban – locuinte individuale, PE TEREN NORMAL P+1+M in regim de construire izolat cuplat sau insiruit situat in zona mixta ZM2;
- LM2V –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat) avand inaltimea maxima P+1(M).

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin lotizare si de inlocuire a cladirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri mai inalte de P+1 ; este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versanti; se limiteaza tendinta de realizare a unor false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuinte permanente de tip urban.

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei

PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN in regim izolat ,cuplat sau insiruit.

Functiunea dominanta de locuire si complementarele acesteia vor reglementa modalitatile de construire ale zonei functionale si vor stabili masurile de eliminare a disfunctionalitatilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protectia zonei).

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.

Plansele A2 si A3 evidentiaza zona apartinand domeniului privat alcatuita din terenurile aferente constructiei propriuzise, terenurile pentru spatii verzi, agrement, terenuri pentru acces: de asemenea sunt cuprinse suprafetele de teren ce sunt destinate protectiei sanitare intre locuinta si drumul public, intre locuintele invecinate.

Caracteristicile functionale ale zonei rezidentiale sunt definite de subzonele:

- z I – Locuinte
 - zv – zona apartinand domeniului privat , destinata spatiilor verzi , cu interdictie de construire
 - zva – zona apartinand domeniului privat , destinata acceselor, spatiilor verzi , si amenajarilor de incinta
- Subzona ofera posibilitate utilizarii optime a terenurilor intravilane pe criterii urbane, cu conditia sa nu se depaseasca procentul maxim de ocupare aferent zonei predominant rezidentiale.

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 acesteia, OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI

Se admit alte functiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat:

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.);
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul (profesii liberale –, activitati personale, coafor, frizerie , croitorie, reparatii, max 70% din suprafata parterului.);
- cabinet medical, punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.);
- crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor - max 70% din ad <200mp).

Capitolul II - Utilizare functionala

Articolul 4 - Utilizari permise

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite.

Constructii cu conformare, volumetrie si compositie urbana, in regim izolat, cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora avand functiuni conform articolelor 2 si 3.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditionari

1. Nu se va construi pe pante mai mari de 10% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. Regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat);

3. Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor;
4. Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m;
5. Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
6. Inaltimea maxima recomandata este $P + 1$ (mansarda);
7. Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
8. Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Articolul 6 - Interdictii temporare

(pina la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica ,obtinerea avizelor specifice).

Interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire.

Articolul 7- Interdictii permanente

(stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)

Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la:

- Interdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament notata in <m >pe plansa de REGLEMENTARI A2si A3 la fiecare caz in parte reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fara de drumul public, in functie de conformatia parcelelor;
- Interdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in plansa de REGLEMENTARI 3/2 si 3/3 la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public;
- functiuni comerciale si servicii, profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECTIE MApN

2. Echiparea cu utilitati existente (la mai putin de 30m): retea gaz, retea apa. La solicitarea Autorizatie de Construire se va prezenta solutia de racordare/ branșare sau extindere la utilitatile 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-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 -la strada Valea Popii

HCL 108 DIN 2008 ART 1 LM2V

Capitolul III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

•

III I. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea fata de punctele cardinale

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

Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe curbelor de nivel.

Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire.

Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumuri publice

va respecta prevederile art. 18 din R. G. si plansa 2 si 3.

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public -aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza, fasilile de siguranta) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului.

Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima, a tuturor lucrarilor de utilitate publica, in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa A2 si A 3 de REGLEMENTARI.

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

* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata.

- orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.

Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari A2 pentru a crea:

- protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale.

Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca :

- inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus.

Aliniamentul stradal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejuriri.

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

- Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri, in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.0 metri;

- Garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depasasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2 20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil.

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si noxivitatilor);

- Distanțele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante:

- de 1.90 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate

- minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre)

- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3.00 m.

- Distanțele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului;

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1.5 m pt fortele de interventie;

drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1.5 m pt fortele de interventie;

- Se stabileste interdictie de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare; distantele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice;
- In functie de marimea parcelei, constructiile se vor amplasa in regim :
- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- izolat (cu retrageri fata de vecinatatii)

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutua de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban:

- insorirea si iluminatul natural;
- intimitatea de locuire;
- conditii de vizibilitate;
- accesul vehiculelor.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Se respecta prevederile art. 25 din R. G.

Articolul 13 - Accese pietonale

Se respecta prevederile art. 26 din R.G.

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.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

Se respecta art. 28 din R.G.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de 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 se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

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.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.

LM2V - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii

- Dimensiuni minime conform:

Regimul de construire: Insiruit Dimensiune minima Suprafata (mp.): 400 Dimensiune minima Front (m.): 8

Regimul de construire: Cuplat Dimensiune minima Suprafata (mp.): 600 Dimensiune minima Front (m.): 12

Regimul de construire: Izolat Dimensiune minima Suprafata (mp.): 600 Dimensiune minima Front (m.): 12

Regimul de construire: Parcela de colt Dimensiune minima Suprafata (mp.): 650 – reducere cu 50mp

Dimensiune minima Front (m.): 12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

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

- Limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 20% (ceea ce, adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80 mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata).

- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

Lotizarile existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si pastrate in PUZ

602/2004, determinand si preluarea regulilor de amplasare si conformare a constructiilor in interiorul parcelei.

Articolul 18 - Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

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

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este: $P + I (M)$.

Alte inaltimei admise: $-S(D) + P -S(D) + P+I(M)$

Regimul de inaltime este reglementat pe zone functionale si este marcat pentru toate zoncle in plansa de

reglementari.

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.

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

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

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.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile;

- se interzice folosirea asfocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intra 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 împrejmuiri

Articolul 21 – Parcaje

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

Se evidențiază cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinație

2. 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 căilor de comunicație rutieră dimensionată corespunzător;

- pentru funcțiunile complementare admise care presupun și necesități de parcare la domiciliu, se prezintă la autorizare soluțiile propuse în acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Articolul 22 – Spații libere și spații plantate

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

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele de versanți se recomandă speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației:

- 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 - 2 - 5% din suprafața totală a terenului;

- Alinamente simple sau duble cu rol de protecție;

- Pentru crește de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil

L. M2v - în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Articolul 23 - Împrejmuiri

se respectă art. 35 din R.G.

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime și minim 1.80 m înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu;

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procentul de ocupare al terenului (POT) ; coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Denumirea zonei: LM2v

P.O.T. (AC/mp.teren): 20%

C.U.T. (AC/mp.teren): 0.40

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

4. REGIM ACTUALIZARE:

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE.

(3) În situații deosebite, în funcție de condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității ori al teritoriului, forma terenului) și/sau de importanța și complexitatea obiectivului de investiții și dacă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, ori dacă se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate, emitentul poate cere suplimentar, prin certificatul de urbanism:

a) elaborarea, în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) - numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit și aprobat în condițiile legii - ori a unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), după caz, urmând ca, după aprobare, prevederile acestuia să fie preluate în cadrul P.U.G. ori P.A.T.J.;

SOLICITAREA " ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI. " NU SE INCADREAZA LA AUTORIZARE DIRECTA INTRUCAT FORMA TERENULUI ESTE ATIPICA SI PROVINE DIN DEZMEMBRAREA UNEI PARCELE CU SUPRAFATA MAI MARE DE 5000 mp,

DAR, CERTIFICATUL POATE FI FOLOSIT IN SCOPUL DECLARAT, CU CONDITIA ELABORARII SI APROBARII UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM- PLAN URBANISTIC DE DETALIU, (asa cum s-a mentionat si in certificatul de urbanism de dezmembrare nr 179/16.02.2026) PENTRU REGLEMENTAREA ACCESULUI, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI IN PARCELA.

Conform ORDINUL Nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism prevede următoarele:

Planul urbanistic de detaliu

ART. 19

(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) 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 funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiilor 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 și conform HCL 450/2021, modificat prin HCL 78/28.02.2022

CONFORM art 32, alin. 3 din Ordin 839/2009 - documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C./D.T.A.D.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Dacă scopul solicitării Certificatului de Urbanism se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal și propunerile nu modifică reglementările PUZ aprobat cu HCL nr 108/2008, zona LM2v, atunci procedura de autorizare va respecta prevederile prezentului certificate de urbanism. Dacă nu este respectat se va solicita alt CU, solicitarea fiind de delaborare PUZ în scopul modificării reglementări urbanistice aprobate.

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

"ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI."

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
electrică - DEER

☐ salubritate - RER VEST SA

☐ Societatea de
Gospodărire a Apelor

☒ Operator serviciul de iluminat public - SC FLASH LIGHTING SERVICES SA

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)**:

☒ Acordul în forma autentică al vecinilor direcți - pentru împrejmuire;

☒ Acord Administrator Drum pentru acces la parcela;

☒ Acord Administrator Drum pentru bransamente la utilități publice existente;

☒ Contract de preluare și transport a deșeurilor din construcții;

☒ Aviz MAPN- zona de protecție a unității militare din administrarea MAPN.

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, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

Primar,
Gabriel Codru Pleșa

Secretar general,
Georgeta Rânghet

Arhitect Șef,
urb. Alexandru Damian

Întocmit: Nicolae Silvia

Achitat taxa de: **265** lei, conform O.P. nr. BT din 06/04/2026.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 30 / 04 / 2026.

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-Seș,

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____

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

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

