ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 36835 din 26/03/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 393 din 26/03/2025

În scopul: ELABORARE PUZ - MODIFICARI REGLEMENTARI PRIN RECONVERSIE ZONA L3A IN ZONA MA3 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME

Ca urmare a cererii adresate de **ANGHEL NICOLAE COLEA**, cu domiciliul în judeţul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -[redacted]
ap. -[redacted],
pentru imobilul – teren şi/sau – construcţii situat în judeţul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **MIRCEA ELIADE**, nr. 51, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ **113635, 113636, 113637, 113638, 113639, 113640, 113641** , NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **113635, 113636, 113637, 113638, 113639, 113640, 113641**,

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotarârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014, prelungită valabilitatea cu Hotarârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, faza PUZ aprobată prin HCL 184 din 27/4/2021 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situarea imobilului în intravilan sau în afara acesnia: Imobilul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia

2. Natura proprietăţii sau titlul asupra imobilului, extras CF: conform extraselor CF
[redacted]
este cazul

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

1.Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism: PUZ_130, L3 PUZ EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA SEICAU-SCHIT ZONA TERASA VIILOR PODEI, puz 23, L3 PUZ Extindere perimetru intravilan Calea Motilor HCL.108-2008, L3A, P.U.Z. -P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI P.U.Z. - APROBAT CU HCL 195, ART. 8 DIN 28.06.2013 PRIN REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. MIRCEA ELIADE, NR 51.

2.Folosinţă actuală: (2212 2225 1882+321+510-529+328) mp 8007 mp

3.Reglementări ale administraţiei publice centrale şi/sau locale cu privire la obligaţiile fiscale ale

investitorului: Zona D conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023,Zona C conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023

4.Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau judetean cu privire la zona în care se află imobilul: nu e cazul

HCL_184_DIN_2021_ART_1_L3A

L3A – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat si isiruit
Utilizare functionala
Utilizari permise:
Sunt admise urmatoarele utilizari:
- locuinte familiale;
- constructii cu conformare,volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat , insiruit si amenajarile complementare acestora.
Utilizari permise cu conditii
- anexe gospodaresti definite conf. Legea 50, anexa nr.2 art. 3.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.
Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:
- 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 pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului,mirosurilor,vaporilor,focului
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact
Utilizari interzise:
- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- Interdictia permanenta de construire se refera la:
- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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,ZONA PROTECTIE LEA 110 Kv,ZONA TRANSGAZ PROTECTIE (200 m),ZONA PROTECTIE UNITATE MILITARA - MAPN, CONFORM PUZ,ZONA PROTECTIE LEA 110 kV, CONFORM PUZ

2. Echiparea cu utilităţi existente (la mai puţin de 30m): reţea canal, reţea gaz, reţea apa. La solicitarea Autorizaţie de Construire se va prezenta soluţia de racordare/ branşare sau extindere la utilităţile publice (obligatoriu apă, canal). Recepţia la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuinţe individuale şi colective, construcţiilor de utilizare publică şi căilor de acces (cf. art. 22 lit. f, Legea 10/1995).

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Mircea Eliade, strada Nicolae

Linca cu profil redus la 7 m si la strada Stefan Pascu cu profil de 8 m; pe tern e prevazuta o strada interioara, reglementata in forma de U prin HCL nr 195, ART 8/06.2023. Strada care a fost anulata prin HCL nr . 184/27.04 .2021, ramanand doar strada de legatura propusa de 8,00 m intre strazile M. Eliade si N. Linca

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada - conform PUZ aprobat cu HCLnr nr . 184/27.04 .2021

HCL_184_DIN_2021_ART_1_L3A

L3A – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat si isiruit

Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

Regul: de amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strazile Nicolae Linca, Stefan Pascu si strada propusa a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m. Fata de strada Mircea Eliade retragerea este data de zona de protective a LEA 110 kv.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasare in spatele retragerii fata de aliniamentele reglementate, ci obligatoriu alin ate la retragerea fata de aliniament.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0,60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.

- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.
- In cazul cladirilor cuplate sau insiruite acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de fasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.
- Fata de limita spate a lotului se va respecte o retragere de minim 3.00 m, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea maxima a cladirii propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor in interiorul parcelei :

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de gen: garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, foisoruri, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limile laterale , 3 m fata de limita spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.

Reguli referitoare la conformarea la teren:

Terenul studiat prezinta o panta generala de 6-7% dinspre strada Nicolae Linca catre strada Mircea Eliade, cu o zona de cadere mai accentuata dinspre strada Nicolae Linca, si o panta mai lina catre strada Mircea Eliade. In functie de lotizarea propusa se recomanda amplasarea locuintelor cu latura lunga perpendicular pe panta terenului. Pentru varianta de loturi cu panta terenului natural perpendiculara pe latura scurta a lotului se reglementeaza sistematizarea permisa:

In cadrul viitoarelor zonelor reglementate prin prezentul PUZ constructiile vor urma panta naturala a terenului, fiind interzisa "modelarea" semnificativa a terenului.

Prin modelare semnificativa se intelege:

- realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinatatilor (inclusiv a strazii) sau sapaturi care pot produce destabilizari ale terenului, cu exceptia lucrarilor de sistematizare permise in prezentul regulament.
- ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai putin de 2.00 m de limitele laterale/posterioare de proprietate si la mai putin de 5.00 m de aliniamentul parcelelor; cu exceptia celor care permit sistematizarea terenului cu maxim plus sau minus 50 cm fata de CTN, realizate pe limitele de proprietate, sistematizari care vor fi dublate de realizarea zidurilor de sprijin/imprejmuire aferente, realizate pe limita de proprietate, in conditiile legii - cu acord notarial conform Cod civil .

Ziduriile de sprijin si terasarile realizate in conditiile alineatului prezent vor avea inaltimi de maxim 0,60 m peste/sub cota terenului natural; iar diferenta intre zidul de sprijin/terasare va fi de minim 10 cm. (0.60 m zid de sprijin/0.50 m teren sistematizat fata de teren natural).

- prezentul alineat nu include conditionari referitoare le realizarea de ziduri de sprijin necesare corectiilor de panta ale drumurilor publice;

umpluturi care sa ridice nivelul gradinii de fatada peste nivelul trotuarului, peste nivelul de 0,60 m zid de sprijin(imprejmuire la strada)/0.50 m teren sistematizat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele

distincte si se va schimba categoria de folosinta din ''arabil'' in ''drum''.
Accese carosabile
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.
Accese pietonale
Autorizarea executarii constructiilor si 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,precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Strazile propuse spre modernizare sau strada noua propusa prin actualul PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.
Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.
Circulatia majora in zona se va desfasura pe reteaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (Str.Baba Novac, Mircea Eliade, Stefan Pascu, Nicolae Linca, etc.)
Prin PUZ SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:
Pentru toate cai e rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:
- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmari:
- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.
Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU precum si propunerea unei strazi de legatura intre STR. Mircea Eliade si Nicolae Linca cu un proptil de 8.00m (6.00m carosabil si cate un trotuar de 1.00m de o parte si alta a carosabilului).

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente
Autorizarea executarii construcțiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil
Realizarea de retele edilitare
Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.
Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
a. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
b. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
c. Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca afara in cartea funciara.
Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Subzona L3A - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot, in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
a. dimensiuni minime conform:
Regim de construire: Izolat Suprafata minima: 450 mp Front minim: 12 m - pentru lot
Regim de construire: Cuplat Suprafata minima: 250 mp Front minim: 12 m - pentru lot
Regim de construire: Insiruit Suprafata minima: 150 mp Front minim: 8 m - pentru lot
b. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
c. pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
d. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent .
- adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia
Proprietarul va accepta conditiile de construire, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.
Înălțimea construcțiilor
Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 7.50 m.
Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 11.00m
Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota 0.00 a cladirii.
Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.
Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucrari. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.
Aspectul exterior al construcțiilor
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acesteia și nu depreciază aspectul general al zonei.
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
Aspect volumetric si invelitoare:
Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:
- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- acoperis in doua ape pentru cladirile insiruite
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila
Finisaje exterioare:
Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, marmorat.
Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter – etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra
Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri si spatii verzi
Parcaje.
Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.
Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:
- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;
Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.
Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.
Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.
Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.
Împrejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.
Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea H min =1.50 m si H max. 2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m și pot fi dublate de gard viu;
Gardurile spre limitele separative vor avea H min =1.80 si H max =2,20m, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.
Depozitarea si colectarea gunoiului.
In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.
Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.
POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.
Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota =0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.
Autorizarea lucrarilor de reconstructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de

ocupare a terenului sa nu depaseasca 40% (POT max.).
CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.
Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de 1.2 (CUT max.)

4. REGIM ACTUALIZARE:

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

- Cererea dumneavoastră se încadrează în prevederile art. 32 alin.1 litera c) și art. 32 alin 7 - 8 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 PUZ , elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

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 acesteia 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

Prezentul certificat de urbanism **POATE fi utilizat** în scopul declarat pentru:
"ELABORARE PUZ - MODIFICARI REGLEMENTARI PRIN RECONVERSIE ZONA L3A IN ZONA MA3 - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME"

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-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 Nationala a Imbunatatirilor Funciare
☐ alimentare cu energie electrică - DEER	☐ salubritate - RER VEST SA	☐ Societatea de Gospodarire 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 Oportunitate**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii. Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile inaintea expirarii acestuia.

Primar,
Gabriel Codru Pleșa

Secretar general,
Marcel Jeler

Arhitect Șef,
urb. Alexandru Damian

[redacted]

Întocmit: S. Nicolae

Achitat taxa de: **91.07** lei, conform O.P. nr. **BT** din 07/03/2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 02 / 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

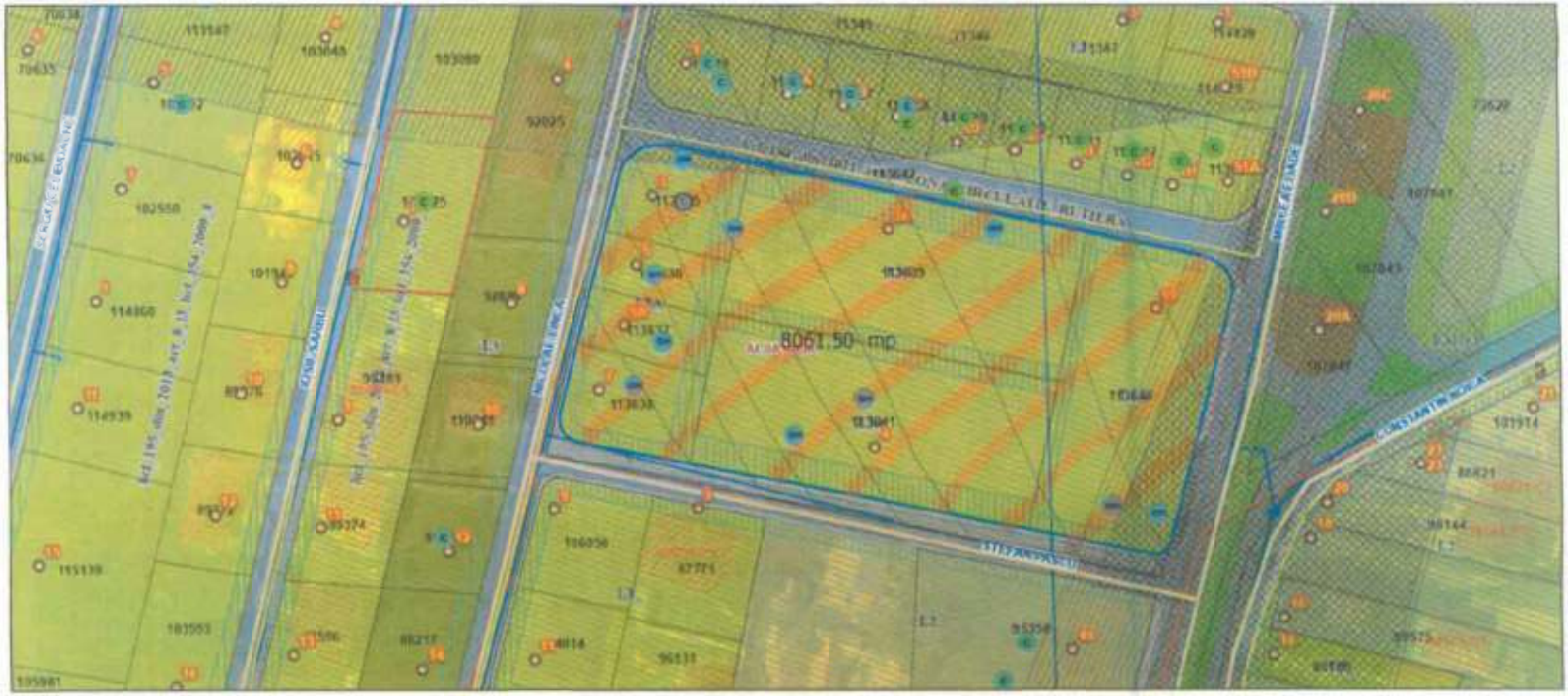
de la data de _____/_____/_____ până la data de _____/_____/_____

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-Șef,

_____ _____ _____

Data prelungirii valabilității: ____/____/_____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din _____/_____/_____
Transmis solicitantului la data de _____/_____/_____ direct/prin poștă



March 26, 2025

Certificat de urbanism

Constatare Politia Locala

Tip constatare

Zona Restricti

Situri arheologice

PUZ

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ALBA IULIA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

[redacted]

– zonă PUZ aprobat cu HCL 184/2021

– zonă propusă spre modificare

conf. cu nr. 393/2025