ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 60461 din 18/05/2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 731 din 18/05/2026

În scopul: ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA

Ca urmare a cererii adresate de **Morar Razvan Dorel, Joldos Titus Samuel, Mates Dumitru si Mates Maria Costinela, Mates Danut Constantin si Mates Margareta Magdalena, Muresan Simona Andreea, Stan Gheorghe si Stan Loredana Alina**, cu domiciliul în județul [redacted] omun[redacted] sector -, cod poștal -, strada [redacted] înregistrată la nr. **54775** din **06/05/2026**,

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **TARNITA**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ **120292, 120102, 94666, 119490, 119408, 103341** , NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **120292, 120102, 94666, 119490, 119408, 103341**,

În temeiul reglementărilor Documentației 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 PUD aprobată prin HCL 241 din 22/06/2018 articolul 4

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

2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, extras CF:
B. Partea II-119408. Proprietari și acte
[redacted]

B. Partea II-103341. Proprietari și acte
[redacted]

C. Partea III. SARCINI:Nu sunt

B. Partea II- 120292.Proprietari și acte
[redacted]

B. Partea II- 120102 .Proprietari și acte
[redacted]

1/1, cota initiala 1/1, A1:

B. Partea II- 119490.Proprietari şi acte

B. Partea II- 94666.Proprietari şi acte

B5 Intabulare, drept de PROPRIETAT

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: L7, SUBZONA CASELOR DE VACANTA (P, P+ 1), MATES DUMITRU, MATES MARIA COSTINELA, CONSTRUIRE CASA DE VACANTA SI ÎMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. TARNITA, NR. 48

2.Folosinţă actuală:
CF 119408-pasune-876mp
CF 103341-neproductiv -1061mp
CF 120292-pasune-2100mp
CF 120102-pasune -600mp
CF 119490-pasune-3250mp
CF 94666-curti constructii-300mp, 94666-C1-casa de vacanta
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

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

L7

L7 - SUBZONA CASELOR DE VACANTA (P, P+ 1)

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Cu urmatoarele recomandari:
- case de vacanta
- locuinta de serviciu pantru administrator / paznic
- servicii turistice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Cu urmatoarele recomandari:
- spatiu pentru precolectare deseuri menajere situat la minim 15 metri de casele de vacanta, accesibil masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa, plantatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:
- locuinte permanente
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros;
- statii de benzina si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica

evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pe imobilele care fac obiectul prezentului certificat a fost reglementată urbanistic (parțial) extinderea profilului transversal al străzilor existente.

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECTIE FERME CONFORM STUDIU DE IMPACT,ZONA PROTECTIE FERME

2. Echiparea cu utilități existente (la mai putin de 30m): retea apa. 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-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 Tarnita

L7

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Cu urmatoarele recomandari:

- se considera construibile parcelele in suprafata de 300 – 500 mp. si front la strada de minim 12 m.
- forma parcelelor poate sa fie dreptunghiulara sau libera

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- regimul de construire este izolat;
- fatada cladirilor va fi paralela cu aliniamentul si va fi retrasa cu minim 5,0 metri fata de aliniament.

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

Conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin de 3.0 metri de limitele laterale si la o distanta de minim 5.0 metri de limita posterioara a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform PUD cu urmatoarele recomandari:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 4,0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Conform PUD cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum". Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru casele de vacanta cu acces si lot propriu accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Cu urmatoarea conditionare:

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Cu urmatoarea conditionare:

- inaltimea maxima admisibila este P+1.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cu urmatoarea conditionare:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform P.U.D, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice sau vor avea rezolvari independente;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
Cu urmatoarea conditionare:
- spatiul liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI
Cu urmatoarea conditionare:
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Cu urmatoarea conditionare:
POT maxim = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Cu urmatoarea conditionare:
CUT maxim pentru inaltimi P si P+1 = 0,4 mp.ADC/mp.te

4. REGIM ACTUALIZARE:

INTRUCAT SE SOLICITA O MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE AL PUG APROBAT CU HCL.158/2014, valabilitate prelungită cu Hotarârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT PENTRU INIȚIEREA 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 documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenţia sa nu se încadrează în prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:
2) necesitatea obţinerii unui aviz de oportunitate în condiţiile prezentei legi;

În vederea analizei oportunității elaborării PUZ se va intocmi şi depune la primarie o documentaţie compusă din piesele scrise şi desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:
a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor.

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

PUZ se va putea elabora numai în cazul şi după emiterea avizului de oportunitate şi cu respectarea acestuia

Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele:
-teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
-categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;
-indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime;
-dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor;
-capacităţile de transport admise.
-acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.
-obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

Acordurile şi 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 in toate etapele de elaborare a PUZ cf Ordinului 2701/2010 art. 35-art.40, respectiv HCL 450/11.2021 si HCL 78/2022.

Prezentul certificat de urbanism **POATE fi utilizat** în scopul declarat pentru:
"ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

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 si prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legatură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritoriala 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 conditii:

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) documentaţia tehnică:
D.T. şi pentru acordul/autorizaţia 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 şi acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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**	☐ **Administratia Nationala a Imbunatatirilor Funciare**
☐ **alimentare cu energie electrică - DEER**	☐ **salubritate - RER VEST SA**	☐ **Societatea de Gospodarire a Apelor**

☐ **Operator serviciul de iluminat public - SC FLASH LIGHTING SERVICES SA**

d.2) avize şi acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

☐ f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România.
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe **(copie)**:
☒ **Taxa A.O**

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 putin 15 zile inaintea expirarii acestuia.

Primar,	**Secretar general,**	**Arhitect Şef,**
Gabriel Codru Plesa	**Georgeta Râughet**	**urb. Alexandru Damian**

[redacted]

Întocmit: Crisan Dan

Achitat taxa de: **93.87** lei, conform O.P. nr. _____ din **05/05/2026**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 20/05/2026.

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 _____/_____/_____

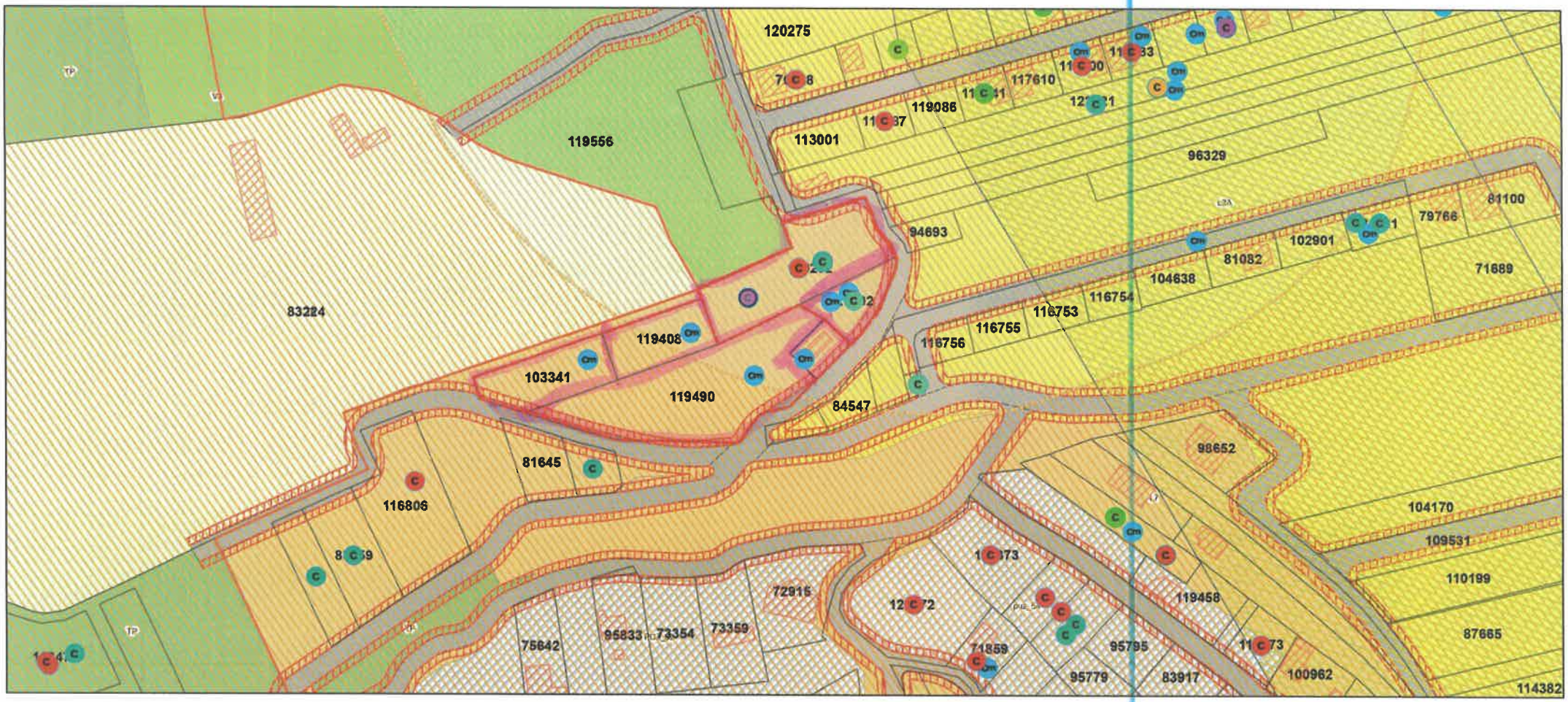
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,	**Secretar General,**	**Arhitect-Sef,**
_____	_____	_____

Data prelungirii valabilității:_____/_____/_____

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

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



18.05.2026

Construcții publice

Certificat de urbanism

- În lucru
- Expirat
- Valabil
- Finalizat
- < 90 zile
- Certificat multiplu
- Cerere emitere certificat
- Limita intravilan
- Construcții OCPI
- Imobile OCPI

Zona Restrictii

- ZONA ADMINISTRATIE MApN
- ZONA CULOAR DE EXPROPRIERE - CENTURA SUD
- ZONA PROTECTIE CANAL ANIF
- ZONA DE PROTECTIE RETEA APA - MAGISTRALA APA
- ZONA DE PROTECTIE CONFORM PUZ
- ZONA INTERDICTIE MApN
- ZONA INTERDICTIE AUTOSTRADA
- ZONA INTERDICTIE STATIE METEO
- ZONA INUNDABILA
- ZONA PROTECTIE CFR (100 m)
- ZONA PROTECTIE CIMITIRE
- ZONA PROTECTIE FERME
- ZONA PROTECTIE FERME CONFORM STUDIU DE IMPACT
- ZONA PROTECTIE LEA 110 Kv
- ZONA PROTECTIE LEA 220 Kv
- ZONA PROTECTIE MApN
- ZONA PROTECTIE STATIA METEO
- ZONA TRANSGAZ INTERDICTIE (20m)
- ZONA TRANSGAZ INTERDICTIE (6m)
- ZONA TRANSGAZ PROTECTIE (200 m)
- Zona retragere PUZ
- PUD
- P.U.Z. Strazi

PUG

- ZONA CENTRALA
- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, SITUATE IN AFARA ARILOR PROTEJATE
- ZONA LOCUINTE JOASE PROTEJATE
- ZONA MIXTA: LOCUINTE SI SERVICII
- ZONA LOCUINTE MEDII+INALTE
- ZONA LOCUINTE JOASE NEPROTEJATE
- SUBZONA CASELOR DE VACANTA (P, P+ 1)
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- ZONA ACTIVITATI ECONOMICE INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICA ZONA CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA MIXTA INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICA ZONA CONSTRUCTII AFERENTE
- LUCRARI EDILITARE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA MApN

[redacted]

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
[redacted]
Nr. 731 din 18.05.2026
Arhitect șef
.....