

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 44887 din 09/04/2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 515 din 09/04/2026

În scopul: **CONSTRUIRE IMOBIL CU 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNSIRUIT ȘI ETAJAT, REALIZARE ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI.**

Ca urmare a cererii adresate de **ANTOFIE FLAVIU-EMIL**, cu domiciliul în județul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poștal [REDACTAT]

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poștal - strada **APUSENI**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CARTEA FUNCİARĂ 89965**, NR. **TOPO** -, NR. **CADASTRAL 89965**,

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 185 din 27/04/2021

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: privată a persoanelor fizice [REDACTAT]

1) ANTOFIE FLAVIU-EMIL, divorțat

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: **L3A, SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNSIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFĂRA ARIILOR PROTEJATE**

2. Fotosința actuală: arabii, S=697mp

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. Alie prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul:

L3A
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului 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 în intersecții de străzi, 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;

pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantărilor;

la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

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 deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale reutilizabile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- 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 și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce 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 PROTECȚIE FERME

2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizației de Construire se va prezenta soluția de racordare/ bransare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995).

Regimul de aliniere al terenului - la strada Valea Aurului cu profil de 9m și la strada Apuseni cu profil de 8m

Regimul de aliniere a construcției - la min 3m de la ambele străzi

Conform proiectelor de modernizare a străzilor Apuseni și Valea Aurului, pe imobilul înscris în C.F. nr. 89965 a fost reglementat urbanistic (parțial) extinderea profilului transversal al străzilor.

În vederea obținerii Autorizației de Construire, documentația se va elabora ținând cont de prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

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

Art.13. Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier)

În completarea prevederilor legale, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire / demolare DTOE pe raza Municipiului Alba Iulia vor conține următoarele:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului;
- platformă de curățare a roților automobilelor la ieșirea din șantier;
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

Art 14. Amenajarea parcarilor

1. a) Pentru orice tip de locuințe nou construite, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp.

- Acestea vor fi asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real ne o rază

de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcarilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.

- În cazul locuințelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, maxim 60% dintre locuri vor fi la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor.

- Pentru construirea/amenajarea de noi locuințe colective pe terenuri amplasate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor, se va aplica o reducere de 20% din numărul total de parcuri menționat mai sus. Și în aceste zone, pentru locuințele colective cu peste 5 unități de locuit, maxim 60% vor fi dispuse la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor.

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250m. Concesionarea locurilor nu se va suprapune cu alta concesionare pentru alte dezvoltări imobiliare, și se vor menține pe toată durata de folosință a construcției. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și nu se pot concesiona locuri de parcare ce sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deservesc.

b) Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.

2. Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 5 unități de locuit, rastele pentru biciclete având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.

3. În cazul ansamblurilor rezidențiale noi, se va prevedea o stație de încărcare autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare.

4. În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de modernizare/reabilitare necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996***republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentului regulament privind numărul minim de locuri de parcare.

5. În cazul schimbărilor de destinație, se va face dovada asigurării doar a locurilor de parcare suplimentare necesare, generate de noua funcțiune. Dacă e cazul, așa cum rezultă din calculul realizat conform normelor de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni și a alin. 1 din prezentul articol pentru locuințele colective. În cazul în care noua funcțiune nu generează creșterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizația de construire se emite cu menținerea situației existente referitoare la parcuri.

6. Pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni, prin asigurarea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.

7. În cazul construcțiilor noi cu alte funcțiuni decât locuințe și cu un necesar de peste 15 locuri de parcare, maxim 60% dintre locurile de parcare vor fi la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare pentru amplasamente situate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250m. Concesionarea locurilor nu se va suprapune cu alta concesionare pentru alte dezvoltări imobiliare. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și nu se pot concesiona locuri de parcare care sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deservesc.

8. Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogăurile și stațiile de cale ferată ce deservesc trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcare cu dispozitiv anti furt a minimum 10 biciclete.

9. În mod explicit se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.

10. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcarilor publice din Alba Iulia. Această prevedere poate fi aplicată doar pentru cel de-al 2-lea loc de parcare/ unitate locativă (apartamentele peste 66mp).

Art 15. Plantarea de arbori în parcarile de la nivelul solului

a) Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcuri amenajate la nivelul solului, a câte 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului.

b) Arborii vor fi plantați lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcarilor.

c) În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea arborilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcarilor.

d) Vor fi exceptate de la alin. 1 al prezentei hotărâri situațiile în care există deja 1 arbore plantat la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv în cazul în care parcarile sunt acoperite.

e) Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați în

funcție de numărul de locuri de parcare

f) Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

Art.17. Definirea tipologiei locuințelor semicolective

1. Conform PUG aprobat, în unitățile teritoriale de referință:

- L3 – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri

- L3 P – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 niveluri în regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, înșiruit, cuplat și izolat situate în arși protejate

- L3 A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, înșiruit, cuplat și izolat situate în afara arșilor protejate

este considerată din punct de vedere urbanistic ca fiind posibilă conviețuirea celor două tipuri de locuire – individuală și semicolectivă. Din practica administrativă a rezultat însă că locuirea semicolectivă, este utilizată de către dezvoltatori, în multe cazuri, acolo unde tipologia de locuire individuală de tip înșiruit sau cuplat, nu se încadrează în indicatorii urbanistici minimali aprobați prin RLU aferent PUG Alba Iulia raportați la nevoile unei locuințe de tip individual pe lot propriu.

Întrucât legislația specifică nu detaliază noțiunea de locuire semicolectivă în sensul stabilirii unor parametri pentru autorizarea acestor tipuri de investiții, prezentul regulament propune definirea acestora cu următoarele specificații:

2. Pentru locuința semicolectivă se stabilesc următorii parametri:

a) Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit.

b) frontul la stradă va fi de minim 16 m (în cazul în care se propune o locuință semicolectivă cu două unități de locuit amplasate la sol, acestea se vor cupla în adâncimea lotului).

c) suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit.

d) locuința semicolectivă va avea maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, înșirire) și organizarea incintei;

e) pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă.

f) vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

- 1 loc de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp. Parcățile vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției, după caz, conform art. 14 din prezentul regulament.

- Câte o 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deșuri pentru fiecare lot constructibil, cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.

3. Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru locuințele semicolective cu 6 unități de locuit.

4. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare /garare nerealizat, pentru maxim 2 locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcarilor publice din Alba Iulia.

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

În baza HCL 450/2021 privind Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de Urbanism și Amenajarea teritoriului vor fi respectate obligațiile și responsabilitățile initiatorului documentației de urbanism conform Art.49 și Art. 50.

L3A

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire dimensiune minimă conform RGU suprafața mp front metri înșiruit 1508 cuplat 20012 izolat 20012

2) Proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

- pentru parcela care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni constructibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice - PUD;

- parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul

general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4,0 metri pe strazi de categoria III și de 5,0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior);
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea așeza la limitele laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita amănunțului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism.

PUD pentru delimitarea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POI, CUT

PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Cu următoarele condiționari:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va însuși în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi)

a) cele cu o lungime de 50m o singură bandă de 3,5m lățime

b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevră de întoarcere la capăt.

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Cu următoarele condiționari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în alara circulațiilor publice,
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

Înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

pentru construcție la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;

se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cu următoarele condiționari:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE BCHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CA TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp ;

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

în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin

pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locutor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate; împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40% ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înalțimi P+I +M = 1.2 mp.ADC/mp.teren

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) 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 " CONSTRUIRE IMOBIL CU 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI ETAJAT. REALIZARE IMPREJMUIRE BRANSAMENTE LA UTILITATI " SE INCADREAZA IN RLU AL PUG APROBAT.

PRIN URMARE, PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI FOLOSIT IN SCOPUL DECLARAT, CU CONDITIA ELABORARII SI APROBARII UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM-PLAN URBANISTIC DE DETALIU, conform RLU al PUG.

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 funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

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

Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare a PUZ cf Ordinului 2701/2010 art. 35-art.40 și conform HCL 450/2021, modificat prin HCL 78/28.02.2022

La elaborarea documentatiei de urbanism faza PUD se va respecta detalierea regulamentului PUG prin regulament local aprobat prin HCL nr 451/2021 (anexa la HCL 451/2021):

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 General și propunerile nu modifică reglementările PUG Alba Iulia, atunci procedura de autorizare va respecta prevederile prezentului certificat de urbanism.

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

**"CONSTRUIRE IMOBIL CU 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNSIRUIT ȘI ETAJAT.
REALIZARE ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI."**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conține 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. Lălelelor, 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 opiniilor 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 modificată 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

☐ Administratia Nationala a
Imbunatatirilor 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 directi - pentru împrejmuire;

☒ Acord Administrator Drum pentru acces la parcela;

☒ Acord Administrator Drum pentru bransamente la utilitati publice existente;

☒ Contract de preluare și transport a deșeurilor din construcții;

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

☒ 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.

☒ 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

☒ 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 (dovada plății o reprezintă factura, nu ordinul de plată);

☒ Taxa AC/AD;

☒ Taxa timbru arhitectură;

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

Primar,
Gabriel Codru Pleșa

Secretar general,

Arhitect Șef,
Ing. Alexandru Damian

Întocmit: Pașon Alina

Achitat taxa de: 19 lei, conform O.P. nr. _____ din 23/03/2026.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 10 / 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-Sef.

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____

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

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

