ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 25259 din 03/03/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 242 din 03/03/2025

În scopul: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUIRE, SERVICII (ADMINISTRATIV, MEDICAL) SI COMERT SI AMENAJARI EXTERIOARE

Ca urmare a cererii adresate de EURO HOUSE ALBA SRL prin TEIUSAN FLORIN , cu domiciliul în județul ALBA, municipiul ALBA IULIA, satul -, sector -, cod poștal [redacted] registra[redacted] 18/02/2025,

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **ALBA** , municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **URANUS**, nr. 20, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 120538, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 120538,

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 PUZ aprobată prin HCL 133 din 28/4/2015 articolul 14

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: privata a persoanelor juridice : [redacted]

[redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC:

1.Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism: Imobilul este identificat în PUZ_1, L3 (conform PUG aprobat cu HCL 158/2014) - PUZ EXTINDERE INTRAVILAN ZONA CIGAŞ HCL.159 art 45/2006 si se suprapune cu zonele funcţionale:
UTR 1 - zona de locuinte individuale , P.U.Z. - "CIGAS" MICESTI,
UTR 2 -zona prestari servicii, P.U.Z. - "CIGAS" MICESTI
2.Folosinţă actuală: arabil, Steren=2600 mp

3.Reglementări ale administraţiei publice centrale şi/sau locale cu privire la obligaţiile fiscale ale investitorului: 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: HCL NR. 451/2021

privind aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL privind investiţiile private şi publice în domeniul urbanismului şi construcţiilor în Municipiul Alba Iulia

Art.18. Detalierea tipologiei locuinţelor colective

Administraţia publică locală consideră că este necesară o clarificare a modului de construire şi a parametrilor în care pot fi autorizate locuinţele colective în Municipiul Alba Iulia. În acest sens se stabilesc următorii parametri:
a)Inserţia locuinţelor colective este condiţionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici şi celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălţime, retrageri, volum construit, în corelare cu Anexa nr.2 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului
general de urbanism după cum urmează:
i. Pentru construirea de locuinţe colective P, P+1, P+2, P.O.T. maxim este de 35%;
ii. Pentru construirea de locuinţe colective cu mai mult de trei niveluri, P.O.T. maxim este de 20%;
iii. Pentru construirea de locuinţe colective cu dotări aferente, P.O.T. maxim de 40%.
În acest sens prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism se solicită "Construire locuinţe colective şi dotări aferente". Dotările aferente locuinţelor
colective sunt cele definite la Art.5 litera j). Pentru a beneficia de P.O.T. 40% se va alege una din variantele de mai jos, recomandabil ambele.
- Pentru dotările exterioare se va asigura un procent de 15% din suprafaţa terenului, amenajărilor detaliate în articolele prezentului regulament.
- Pentru dotările interioare se va asigura un procent de 10% din suprafaţa construită desfăşurată. Aceste dotări se vor amplasa la parterul clădirilor
cu acces facil din circulaţia principală şi nu pot fi modificate pe perioada de existenţă a clădirii.
b)frontul la stradă va fi de minim 22 m, dacă nu există alte reglementări impuse prin PUG sau PUZuri aprobate, specific pentru tipologia de locuire colectivă.
c) pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale si posterioare cu minim jumătate din înălţimea la cornişă. Pentru cazurile în care zona funcţională în care este permisă locuirea de tip colectiv se învecinează direct cu o altă zonă funcţională în care este permisă locuirea individuală, atunci noua clădire se va retrage de la limita de separaţie a zonelor funcţionale cu minim înălţimea la cornişă.
d)vor fi prevăzute în documentaţia tehnică de autorizare:
- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafaţă utilă mai mică de 66 mp şi minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafaţă utilă mai mare de 66 mp. Dintre

acestea, maxim 1/2 vor fi realizate la nivelul solului, conform art. 14 din prezentul regulament.
- 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;
- Câte o 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deşeuri pentru fiecare lot construibil, cu respectarea normelor de igienă şi sănătate a populaţiei.
2. Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare 10 unităţi de locuit.
3. 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% locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparţinând administraţiei publice, deschis prin dispoziţie de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia.
4. Spaţiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puţin 2m pătraţi/locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creşterea calităţii vieţii în ansamblurile de locuinţe, în Municipiul Alba Iulia aceste spaţii se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinaţie strictă de spaţiu verde amenajat. Spaţiile verzi adiacente circulaţiilor carosabile şi pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spaţiale a amplasării construcţiilor, căilor de circulaţii, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp/locuitor.

Art.14. Amenajarea parcărilor
1. a) Pentru orice tip de locuinţe nou construite, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafaţă utilă mai mică de 66 mp şi minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafaţă utilă mai mare de 66 mp.
- Acestea vor fi asigurate şi amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deţine un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conţinând şi amenajarea parcărilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiţia de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.
- În cazul locuinţelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, maxim 60% dintre locuri vor fi la nivelul solului, în afara amprentei construcţiilor.
- Pentru construirea/amenajarea de noi locuinţe colective pe terenuri amplasate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecţie a monumentelor, se va aplica o reducere de 20% din numărul total de parcări menţionat mai sus. Şi în aceste zone, pentru locuinţele colective cu peste 5 unităţi de locuit, maxim 60% vor fi dispuse la nivelul solului, în afara amprentei construcţiilor.
- În cazul în care nu există spaţiu 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 distanţă de maxim 250m. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare, şi se vor menţine pe toată durată de folosinţă a construcţiei. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori şi nu se pot concesiona locuri de parcare ce sunt esenţiale 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. Faţă de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) şi b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuinţe de peste P+2 nivele şi cu minim 6 unităţi de locuit, rastele pentru biciclete având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.
3. În cazul ansamblurilor rezidenţiale noi, se va prevedea o staţie de încărcare autovehicule electrice, la ficcare 20 de locuri de parcare/garare.
4. În cazul locuinţelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. şi C.U.T, cu excepţia lucrărilor de modernizare/reabilitare necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996***republicată, legea locuinţei, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentului regulament privind numărul minim de locuri de parcare.
5. În cazul schimbărilor de destinaţie, se va face dovada asigurării doar a locurilor de parcare suplimentare necesare, generate de noua funcţiune, dacă e cazul, aşa cum rezultă din calculul realizat conform normelor de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcţiuni şi a alin. 1 din prezentul articol pentru locuinţele colective. În cazul în care noua funcţiune nu generează creşterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizaţia de construire se emite cu menţinerea situaţiei existente referitoare la parcări.
6. Pentru construcţii cu alte funcţiuni decât locuinţe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcţiuni, prin asigurarea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcţiuni în parte şi amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.
7. În cazul construcţiilor noi cu alte funcţiuni decât locuinţe şi cu un necesar de peste 15 locuri de parcare, maxim 60% dintre locurile de parcare vor fi la nivelul solului, în afara amprentei

construcţiilor. În cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare pentru amplasamente situate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecţie 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 distanţă de maxim 250m. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor
dezvoltatori/investitori şi nu se pot concesiona locuri de parcare care sunt esenţiale pentru dotările publice pe care le deservesc.
8. Clădirile publice sau de utilitate publică, pieţele agroalimentare, târgurile, autogările şi staţiile de cale ferată ce deservesc trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcarea cu dispozitiv anti furt a minimum 10 biciclete.
9. În mod explicit se va institui interdicţia de a schimba destinaţia locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existenţă a imobilelor, interdicţie care se va nota în cartea funciară în condiţiile legii şi 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 aparţinând administraţiei publice, deschis prin dispoziţie de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia. Această prevedere poate fi aplicată doar pentru cel de-al 2-lea loc de parcare/ unitate locativă (apartamentele peste 66mp).

HCL_159_DIN_2006_ART_45_UTR_1

U.T.R-1
Funcţiune dominantă:
Locuirea.
Funcţiunile complementare:
comerţ, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodaresti.

Reglementări:
Permisiuni:
Fiind o zona propusa a fi introdusa in intravilan, construcţiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor studii de fezabilitate. Dotările comerciale şi cele privind serviciile se pot autoriza cu obţinerea acordului de mediu.
Utilizări permise:
- locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de înălţime de maxim P+1 sau P+M;
- terenuri de sport, ştranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spaţii verzi;
- constructii pentru productie şi prestari de servicii nepoluante.
- gradiniţe, centre de supraveghere copii;
Restricţii:
- este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuinţele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă.
- este interzisă amplasarea anexelor gospodăreşti la frontul străzii.
Utilizări interzise:
- spaţii de producţie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibraţii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale.
Loturile contin o interdictie de constructie - de 3m fata de aliniamentul loturilor - vezi plansa: Situatie propusa.

HCL_159_DIN_2006_ART_45_UTR_2

U.T.R.2
Funcţiune dominantă:
- prestari servicii.
Funcţiunile complementare:
- locuirea.
Reglementări:
Permisiuni:

Fiind o zona propusa a fi introdusa in intravilan, construcţiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor studii de fezabilitate. Dotările comerciale şi cele privind serviciile se pot autoriza cu obţinerea acordului de mediu.
Utilizări permise:
- constructii pentru productie şi prestari de servicii nepoluante P+2+M.
- dotări de învăţământ şi cultură, gradiniţe, centre de supraveghere copii;
- constructii de cult;
- unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de înălţime de maxim P+1 sau P+M;
- terenuri de sport, ştranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spaţii verzi;
Restricţii:
Este interzisă amplasarea anexelor gospodăreşti la frontul străzii.
Utilizări interzise:
- spaţii de producţie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibraţii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale.
Loturile contin o interdictie de constructie - de 3m fata de aliniamentul loturilor- vezi plansa: Situatie propusa.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special:

2. Echiparea cu utilităti existente (la mai putin de 30m): retea gaz, retea 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).

HCL_159_DIN_2006_ART_45_UTR_1

U.T.R-1 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Orientarea fata de punctele cardinale:
- pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de constructii se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice şi a anexelor,
- pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât să se asigure însorirea spaţiilor pt. public şi a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud — Vest sau Sud — Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia Nord - Sud cu abatere de maximum 15 * spre vest sau spre est.
Amplasarea faţă de drumurile publice:
- se va asigura o retragere de 3 m fata de limita de proprietate inspre aliniament.
Amplasarea faţă de aliniament:
- se vor respecta retragerile stabilite prin planşa: Situatie propusa;
- nu se permite ca înălţimea cladirii să depăşească distanţa masurată pe orizontală din orice punct al cladirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când constructia este retrasă faţă de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
Amplasarea in interiorul parcelei:
- distanţa dintre clădiri va fi cel puţin egală cu înălţimea celei mai inalte dintre ele;
- faţă de limita posterioară si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor pastra distantele minime necesare intervenţiilor in caz de incendiu.
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile:
- toate locuinţele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spaţiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.
Accese pietonale:
- se vor prevedea accese pietonale la toate locuinţele; se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu

handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotarile minime privind încaperile sanitare şi bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 936 11997), precum şi prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puţin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, depozit de gunoi);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puţin 15 m de ferestrele locuinţelor.

CONFORM AVIZ NR. 449/24 mai 2006, eliberat de MINISTERUL SĂNĂTĂŢII, DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ, în baza documentaţiei tehnice PUZ, alimentarea cu apă a ansamblului de locuinţe se va face din reţeaua de distribuţie existentă pe drumul Miceştiului având Dn 400 mm, printr-o conductă de distribuţie principală din ţeavă de polietilenă de înaltă densitate cu Dn 250 mm, până la cartierul Cigaş, iar de acolo prin reţele inelare cu Dn 125 mm pe care vor prevedea hidranţi de incendiu supraterani din 120 in 120 m conform planului de situaţie anexat (Pl. H2). Apele menajare rezultate de la ansamblul de locuinţe vor fi deversate într-o staţie de epurare biologică de 1500 locuitori (etapa I), iar apele epurate vor fi deversate în Valea Ampoiului.

CONFORM MEMORIULUI TEHNIC (pentru obţinerea avizelor necesare aprobării PUZ), Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor locuinţe se va face prin extinderea reţelei existente în zonă. Instalaţiile electrice se vor realiza de personal calificat şi atestat pe baza unui proiect de specialitate. Alimentarea cu apă pentru necesităţiile cotidiene se va asigura din reţeaua de apă de distribuţie existentă în drumul miceştiului având Dn 400 mm printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate PE - 80 Dn 160 mm pentru un debit ore de consum maxim de 31,4 l/s. Canalizarea apelor menajere de la ansamblul de locuinţe propus vor fi preluate prin reţele de canalizare stradale şi conduse spre staţia de epurare care se va dimensiona pentru un Quz zi max = 40.3 mc/h = 11.2 l/s. Apele menajare epurare şi apele pluviale vor fi deversate în Valea Ampoiului.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor şi executarea noilor strazi interioare;
- frontul la strada a unei parcele va fi de minimum 12 m;
- parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.

Înălţimea constructiilor:

- P+1 sau P+M
- inaltimea maximă la cornişă este de 6 m.

Aspectul exterior al constructiei:

- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetric si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si impreimuiri

Parcaje:

- parcajele vor fi amenajate in incintele locuintelor, astfel încât sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi:

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

Imprejmuiri:

- împrejmuirile spre spaţiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi în concordanţă cu elementele construcţiei;
- elementele functionale (porţi de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălţimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăşi 1,5 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la constructiile noi va fi de 30 %.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să

fie permeabile la apele meteorice.
P.O.T. maxim = 30 %
Coeficientul de utilizare a terenului
C.U.T. maxim = 1

HCL_159_DIN_2006_ART_45_UTR_2

U.T.R.2 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Orientarea fata de punctele cardinale:
- pentru toate categoriile de constructii se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice şi a anexelor,
- pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât să se asigure însorirea spaţiilor pt. public şi a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud — Vest sau Sud — Est;
- pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia Nord - Sud cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
Amplasarea faţă de drumurile publice:
- se va asigura o retragere de 3 m fata de limita de proprietate inspre aliniament.
Amplasarea faţă de aliniament:
- se vor respecta retragerile stabilite prin planşa: Situatie propusa;
- nu se permite ca înălţimea cladirii să depăşească distanţa masurată pe orizontală din orice punct al cladirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când constructia este retrasă faţă de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
Amplasarea in interiorul parcelei:
- distanţa dintre clădiri va fi cel puţin egală cu înălţimea celei mai inalte dintre ele;
- faţă de limita posterioară si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor pastra distantele minime necesare intervenţiilor in caz de incendiu.
Requli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile:
- toate unitatile de prestari servicii vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spaţiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.
Accese pietonale:
- se vor prevedea accese pietonale la toate unitatile de prestari servicii si locuintele; se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara
- dotarile minime privind încaperile sanitare şi bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum şi prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puţin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, depozit de gunoi);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puţin 15 m de ferestrele locuinţelor.
Requli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
Parcelarea:
- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor şi executarea noilor strazi interioare;
- frontul la strada a unei parcele va fi de minimum 12 m;
- parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.
Înăltimea constructiilor:
- cu regim de înălţime de maxim P+2+M

- inaltimea maximă la cornişă este de 9 m.

Aspectul exterior al constructiei:

- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii;

Requli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje:

- parcajele vor fi amenajate in incintele unitatilor de prestari servicii si locuintelor, astfel încât sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi:

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

Imprejmuiri:

- împrejmulirile spre spaţiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanţă cu elementele construcţiei;
- elementele functionale (porţi de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălţimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăşi 1,5 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la constructiile noi va fi de 60 %.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc.

Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

P.O.T. maxim = 60 %

Coeficientul de ocupare a terenului

C.U.T. maxim = 2,5

4. REGIM ACTUALIZARE:

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUIRE, SERVICII (ADMINISTRATIV, MEDICAL) SI COMERT SI AMENAJARI EXTERIOARE

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 oportunităţii 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 oportunităţii planului în interes public, se va iniţia 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 planşa conceptul propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă a certificatului.

Informarea şi 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 MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUIRE, SERVICII (ADMINISTRATIV, MEDICAL) SI COMERT SI AMENAJARI EXTERIOARE"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legatură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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**	☐ **Administratia 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 putin 15 zile inaintea expirarii acestuia.

Primar,
Gabriel Codru Plesa

Secretar general,
Marcel Ieler

Arhitect Șef,
urb. Alexandru Damian

[redacted]

Întocmit: Alina Pripon

Achitat taxa de: **35.54** lei, conform Chitanței nr. **102001930** din **18/02/2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 05/03/2025.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

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

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



March 3, 2025

Consultare publica

Certificat de urbanism

- In lucru
- Expirat
- Valabil
- Finalizat
- < 30 zile
- Certificat multiplu
- Certificat de informare
- Cerere emitere certificat
- Adrese
- Artere

Retele apa - canal propuse

Tip

- Retea apa propusa
- Retea canalizare propusa
- Conducta gaz
- Bransament gaz
- Vana
- Statie gaz
- Obiecte conectare
- CO tehnice
- Conducta apa
- Conducta canal
- Guri de scurgere canalizare
- Camin canalizare
- Dispozitiv apa
- Vana apa
- Camin apa
- Cisterna apa
- Pompa apa
- Rezervor apa
- Hidrant
- Limita Intravilan
- Constructii OCPI
- Imobile OCPI
- Blocuri

Constatare Politia Locala

Tip constatare

- Proces Verbal de Constatare
- Proces Verbal de Constatare si Sanctionare a Contravantilor
- Referat

Zona Restrictii

- ZONA ADMINISTRATIE MApN
- 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)
- UTR Calata

Ansambluri urbane

- Existent
- Propus
- Parcelar

Monumente istorice

- LMI

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ALBA IULIA

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 243 din 03.03.2025

[redacted]