ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 80159 din 01/07/2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 960 din 01/07/2026

În scopul: Elaborare PUZ pentru modificari reglementari urbanistice si parcelare in vederea construirii de locuinte si dotari sportive

Ca urmare a cererii adresate de **Muresan Crucian Tiberiu**, cu domiciliul în judeţul **Alba**, municipiul **Alba Iulia**, satul -, sector -, cod poştal -[redacted]

pentru imobilul ☒ teren şi/sau ☐ construcţii situat în judeţul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **VALEA POPII**, nr. **46**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 119347, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 119347,

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotarârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014, prelungită valabilitatea cu Hotarârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, faza PUZ aprobată prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

[redacted]

3. Servituţile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemţiune, zona de utilitate publică: - nu este cazul

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

1.Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism: TP, TERENURI IMPADURITE, puz_23, L3 PUZ Extindere perimetru intravilan Calea Motilor HCL.108-2008, LM2v, EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA

2.Folosinţă actuală: arabil, S=8997mp

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:

HCL_108_DIN_2008_ART_1_LM2V

Capitolul I - Generalitati

Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale

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

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

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:

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

Articolul 2 – Functiunea dominanta a zonei

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

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

Autorizarea in zona a constructiilor se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor.

Se vor respecta prevederile art. 14 din R. G.

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

Caracteristicile functionale ale zonei rezidentiale sunt definite de subzonele:

- z l – Locuinte
- zv zona apartinand domeniului privat , destinata spatiilor verzi , cu interdictie de construire
- zva – zona apartinand domeniului privat , destinata accesclor, spatiilor verzi , si amenajarilor de incinta

Subzona ofera posibilitate utilizarii optime a terenurilor intravilane pe criterii urbane, cu conditia sa nu se depaseasca procentul maxim de ocupare aferent zonei predominant rezidentiale.

Articolul 3 - Functiunile complementare admise zonei

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI.

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

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

Capitolul II - Utilizare functionala

Articolul 4 - Utilizari permise

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

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

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditionari

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

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

Articolul 6 - Interdictii temporare

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

Articolul 7- Interdictii permanente

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

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special:

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

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Valea Popii cu profil de 6 m
Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada - min 6 m la strada Valea Popii

HCL_108_DIN_2008_ART_1_LM2V

Capitolul III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

.

.

III I. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art. 17 din R. G.
Orientarea favorabila a construcţiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe curbelor de nivel.
Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire.

Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

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

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

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

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

- Garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban:
- insorirea si iluminatul natural;
- intimitatea de locuire;
- conditii de vizibilitate;
- accesul vehicolelor.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
Se respecta prevederile art. 25 din R. G.

Articolul 13 - Accese pietonale

Se respecta prevederile art. 26 din R.G.

III 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Se respecta art. 27 din R.G.
Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

Se respecta art. 28 din R.G.
La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare.
Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Se respecta art. 29 din R.G.

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Articolul 17 – Parcelarea

Se respecta art. 30 din R.G.
Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.
LM2V - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii
- Dimensiuni minime conform:
Regimul de construire: Insiruit Dimensiune minima Suprafata (mp.): 400 Dimensiune minima Front (m.): 8
Regimul de construire: Cuplat Dimensiune minima Suprafata (mp.): 600 Dimensiune minima Front (m.): 12
Regimul de construire: Izolat Dimensiune minima Suprafata (mp.): 600 Dimensiune minima Front (m.): 12
Regimul de construire: Parcela de colt Dimensiune minima Suprafata (mp.): 650 – reducere cu 50mp Dimensiune minima Front (m.): 12 reducere front cu 25% pentru ficcare fatada
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 20% (ceea ce, adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80 mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata).
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.
Lotizarile existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si pastrate in PUZ 602/2004, determinand si preluarea regulilor de amplasare si conformare a constructiilor in interiorul parcelei.

Articolul 18 - Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:
Inaltimea maxima a cladirilor admisa este: P + 1 (M).
Alte inaltimi admise: -S(D) + P -S(D) + P+1(M)
Regimul de inaltime este reglementat pe zone functionale si este marcat pentru toate zonele in plansa de reglementari.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.
Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.
In sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:
Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Articolul 21 – Parcaje

respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:
Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:
1. parcarea la destinatie
2. parcarea la domiciliu dupa cum urmeaza:
- functiunea de locuire, care presupune in special parcarea la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcarea la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator;
- pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Articolul 22 - Spatii libere si spatii plantate

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.
Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei:
- Constructii de locuinte - in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor;
- Constructii comerciale de interes local + servicii la parterul locuintelor;
- Spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului;
- Aliniamente simple sau duble cu rol de protectie;
- Pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil
L M2v - in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

Articolul 23 - Imprejmuiri

se respecta art. 35 din R.G.
In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m inaltime si minim 1.80 m inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;
Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

POSIBILITATI MAXIME DE OCPUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul20 - Procentul de ocupare al terenului (POT) ; coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Denumirea zonei: LM2v
P.O.T. (AC/mp.teren): 20%

C.U.T. (AC/mp.teren): 0.40
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

4. REGIM ACTUALIZARE:

INTRUCAT SE SOLICITA O MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE
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 documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:
2) necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;

În vederea analizei oportunității elaborării PUZ se va întocmi și depune la primarie o documentație compusă din piesele scrise și desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:
a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

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

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

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

Acordurile și Avize necesare pentru P.U.Z. vor fi transmise prin avizul de oportunitate.

Avizul de oportunitate împreună cu planșa conceptul propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă a certificatului.

Informarea și consultarea publicului se va realiza in toate etapele de elaborare a PUZ cf Ordinului 2701/2010 art. 35-art.40, respectiv HCL 450/11.2021 si HCL 78/2022.
Daca este cazul se va tine cont de prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL451/2021.

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

"Elaborare PUZ pentru modificari reglementari urbanistice si parcelare in vederea construirii de locuinte si dotari sportive"

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 condiţii:

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 situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE
- va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi 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** ☐ **gaze naturale - Delgaz Grid SA Alba** ☐ **Alte avize/acorduri**

APA CTTA ALBA | Iulia

☐ 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 | ☐ Sistemul de Gospodarire a Apelor Alba

☐ 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)**:

☒ **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,
Georgeta Ranghet

Arhitect Şef,
urb. Alexandru Damian

[redacted]

Intocmit: Pripon Alina

Achitat taxa de: **101.97** lei, conform Chitanței nr. _____ din **18/06/2026**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 02/07/2026.

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 poștă.



29.06.2026

Certificat de urbanism

Retele Orange

Retele apa - canal principal

Tip

Constatare Politia Locala

Tip constatare

Zona Restrictii

Amenajari urbane

Monumente istorice

Protectie monumente

Situri arheologice

PUZ

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ALBA IULIA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 960 din 01.07 2026

[redacted]

[redacted]