

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL ALBA IULIA
NR. 77941 din 03/07/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 998 din 03/07/2025

In scopul: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, SI AMENAJARI EXTERIOARE

Cu urmare a cererii adresate de **EUROSTYLE INVEST SRL**, cu domiciliul în județul **ALBA**, municipiul **ALBA IULIA**, satul - sector - cod postal

pentru înlocuirea terenului și/sau a construcției situate în județul ALBA, numele prin ALBA IULIA, satul -, sector -, cod poștal -, strada **TOPORASIILOR, nr. 14A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 90086, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 90086.

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

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

[illegible]

3. Servituțile 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:

Ansamblu situri: Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: L3A, SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

2. Folosință actuală: curți construcții, S 494mp, arabil, S=358mp

C1- casa de locuit

C2- magazie

C3- coteț

3. Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona A conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023

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

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special:

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

L3A**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafață mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

2) Proportia 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 strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă 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 CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și de 5,0 metri pe străzi 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 străzi (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 CLĂDIRILOR FATA 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 insiruită

- 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 alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea culcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea culcanului 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 ACEEASI 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 aliniamentului 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 detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regiun de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, 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 institui 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, accesul din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi);
 - a) cele cu o lungime de 30m 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 manevre 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 afara 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 construcțiile 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 vecinătatea imediată;
- 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 ECHIPARE 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 trotuare 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 CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor 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 acces 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/ locuitor; 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 (nulegalizat) 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;

gărdurile 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 înalțimi P – 0,4 mp.ADC/mp.teren
 CUT maxim pentru înalțimi P+1 –M – 1,2 mp.ADC/mp.teren

4. REGIM ACTUALIZARE:

Cererea dumneavoastră se încadrează în prevederile art. 32 alin.1 litera c) și art. 32 alin 7 - 8 din legea 350/2001, iar autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUZ , elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

În vederea analizei oportunității elaborării PUZ se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Pentru identificarea oportunității planului în interes public, se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 și HCL 450/2021, 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

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 împrejurare 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 pe 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 parcare 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. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune 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 deservește.
- 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 6 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 parcare.
- 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. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune 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 deservește.
- 8. Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată ce deservește 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 funciuară 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 parcan 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 parcarii.

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 parcarii.

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 porților în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

Art.18. Detalierea tipologiei locuințelor colective

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

- MA - Zona mixtă situată în afara ariei protejate

• MA 1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P 10 niveluri

• MA 2 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri

• MA 3 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P-3 niveluri

este permisă, deși nu este detaliată, pe lângă funcțiunile mixte, realizarea de locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Această tipologie de locuire cu partiu obișnuit/partiu special a fost interpretată în practica locală ca fiind și de tip colectiv, aprobându-se documentații de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. și eliberându-se Autorizații de Construire pentru ansambluri și corpuri de clădire pentru locuințe colective.

Administrația publică locală consideră că este necesară o clarificare a modului de construire și a parametrilor în care pot fi autorizate locuințele colective în Municipiul Alba Iulia. În acest sens se stabilesc următorii parametri:

a) Inserția locuințelor colective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POI, CUT, regim de înălțime, 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 locuințe colective P, P+1, P-2, P.O.T. maxim este de 35%;

ii. Pentru construirea de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri, P.O.T. maxim este de 20%;

iii. Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente, P.O.T. maxim de 40%. În acest sens prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism se solicită "Construire locuințe colective și dotări aferente". Dotările aferente locuințelor 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 suprafața terenului, amenajărilor detaliate în articolele prezentului regulament.

- Pentru dotările interioare se va asigura un procent de 10% din suprafața construită desfășurată. Aceste dotări se vor amplasa la parterul clădirilor cu acces facil din circulația principală și nu pot fi modificate pe perioada de existență 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 și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă. Pentru cazurile în care zona funcțională în care este permisă locuirea de tip colectiv se învecinează direct cu o altă zonă funcțională în care este permisă locuirea individuală, atunci noua clădire se va retrage de la limita de separație a zonelor funcționale cu minim înălțimea la cornișă.

d) vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare:

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit 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. 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 deșeurilor pentru fiecare lot constructibil, cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.

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 unități 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 aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcarilor publice din Alba Iulia.

4. 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 inițiatorului documentației de urbanism conform Art.49 și Art. 50.

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

"ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONȘTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, SI AMENAJARI EXTERIOARE"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA – STR. Lalelelor, nr. 7b, cod 510217, Alba Iulia**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată, copie cf. cu originalul);

c) D.T.A.C./D.T.O.E./D.T.A.D., după caz (2 exemplare originale)

☐ e) 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 Gospodărire
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. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

Primar,

Secretar general,
Marcel IeleșArhitect Șef,
urb. Alexandru Damian

Întocmit: Alina Pripon

Achitat taxa de: 21 lei, conform Chitanței nr. _____ din 17/06/2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 09/07/2025.

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.

