

ROMÂNIA
Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Nr. 41690 din 07.04.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 668 din 07.04.2022

în scopul: REPARATIE CAPITALA LA GARAJUL CURTII DE APEL ALBA IULIA

Urmare a cererii adresate de **CURTEA DE APEL ALBA IULIA** prin presedinte **LIVIU GHEORGHE ODAGIU** cu sediul în **Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada I. C. BRĂTIANU**, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **34489** din **23.03.2022**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada I. C. BRĂTIANU, nr. 1,**

nr. CF. **72670**, nr. topo/cadastral cad : **72670, 72670-c1, 72670-C2**, top : **1300/2/1/2, 1037/1/1/2, 1038/1/2**, sau identificat prin **Plan de situație, extras CF.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **716/2012**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014;**

faza **PUZ** _____ aprobată prin hotărârea Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. **402**, art 1. / **30.10.2018;**

faza **PUD** _____ aprobată prin hotărârea Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. ____ / _____.

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:

Amplasamentul se afla în intravilanul localității Alba Iulia.

Natura proprietății : proprietate privată a persoanelor juridice : **STATUL ROMÂN - DOMENIUL PUBLIC - ÎN ADMINISTRAREA MINISTERULUI JUSTITIEI PENTRU CURTEA DE APEL ALBA IULIA**

Imobilul este situat în zona de sit arheologic de interes local, conform **PUG**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: **Palat administrativ, garaj, curți construcții - 3642mp**

Destinația stabilită prin documentația de urbanism **PUG** aprobat **UTR = CA2-** zona centrală situată în exteriorul ariei protejate, iar conform **PUZ** aprobat cu **HCL 402**, art 1/30.10.2018 zona **ZCA1**.

Z.C.A.1 zona centrală constituită - în care regulamentul urmarește să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă.

UTILIZĂRI ADMISE

Z.C.A.

- se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri;
- birouri pentru administrația regională, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare;
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- unele insertii de instituții și servicii publice supramunicipale și municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- bibliotecă-mediătecă;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- centre de expoziții, galerii;
- alimentație publică
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterane multietajate și parcaje subterane
- hoteluri;
- locuințe colective;
- locuințe individuale
- funcțiuni culturale
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- funcțiuni culturale
- comerț cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale construcțiilor;
- parcaje publice;
- spații verzi, amenajări peisagice - platete, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Z.C.A.

se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;

- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuințe de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de școli și de lacășele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

- pentru clădirile noi se va elabora PUD în funcție de prevederile specifice ale fiecărei subzone funcționale cu scopul de a demonstra încadrarea în cerințele prezentei documentații și relaționarea cu fondul construit învecinat.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

stații de benzină și ateliere de întreținere auto

spalatorii chimice (cu excepția punctelor de primire-predare)

depozitare en gros;

activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

depozitari de materiale refolosibile;

ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate fără compensare echivalentă.

Reglementări fiscale - se raportează la zona A de impozitare - coeficientul de corectare de 2,40 prevăzut de Legea nr.351/2001 se aplică la regularizarea taxelor de autorizare.

3. REGIMUL TEHNIC:

Regimul de aliniere a terenului este la strazile I.C. Bratianu, Bucuresti si Tribunalului

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Z.C.A.

- o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;

- nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi și/sau piete publice echipate edilitar care să facă accesibil mijlocul insulei;

Z.C.A.1.

se va păstra parcellarul existent

operațiunile de parcelare sau comasare se vor putea efectua doar în urma documentației de urbanism PUD sau PUZ care să prezinte intențiile de utilizare a terenului.

parcelele provenite din dezmembrarea sau comasarea terenurilor după data intrării în vigoare a prezentei documentații vor deveni neconstruibile dacă operațiunea nu a fost făcută în baza unui PUD.

se admite utilizarea parcelelor ramase libere pentru construirea de clădiri noi doar în baza unor documentații de urbanism PUD cu scopul de a evidenția relația cu fondul construit existent.

excepție de la obligativitatea întocmirii documentației PUD fac:

locuințele individuale

locuințele individuale având o altă funcțiune la parter și care nu depășește 30% din ADC a clădirii;

birouri de proiectare sau cabinete avocatura

acestea putând fi autorizate direct dacă parcela are o suprafață minimă de 350 mp și un front la stradă de minim 12m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Z.C.A.1.

se va studia și respecta aliniamentul constituit în zona.

pentru construcțiile exceptate de la întocmirea PUD se va evidenția în cadrul proiectelor de autorizare a construcției, în planul de situație, aliniamentul existent pe toată strada. De asemenea, pentru construcțiile la care este obligatorie întocmirea unui plan urbanistic de detaliu, aliniamentul se va evidenția în plansa de reglementări urbanistice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - se pastreaza prevederile PUG;

Z.C.A.

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferinta izolat dar, de la caz la caz, si in regim continuu sau discontinuu;
- in cazul constructiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage fata de limitele laterale a parcelei cu h/2 din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3 m.
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

Z.C.A.1. Pentru constructii de locuinte individuale:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii: distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - se pastreaza prevederile PUG ZCA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CIRCULATII SI ACCESE - se pastreaza prevederile PUG ZCA

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - se pastreaza prevederile PUG ZCA

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;
- pentru restul functiunilor se vor evidentia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub plata pietonala Iuliu Maniu si plata Consiliului European;
- se propun parcaje subteran si suprateran multietajat in ZCA1 in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu European.
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

ZCA2a: Se impune realizarea unui parcaj subteran pe intreaga suprafata a zonei, conform normativelor in vigoare 1 loc parcare /50 mp suprafata de vanzare (spatii sau birouri)

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

ZCA

ZCA1 - se va stabili prin PUD cu conditia de nu a depasi regimul maxim din zona;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru locuinte 40%
- pentru restul functiunilor 75%

Conform PUZ aprobat cu HCL 402/2018 pentru zonele Z.C.A.1, Z.C.A.2.a, Z.C.2.b.- In cazuri justificate, in care proprietatea este delimitata pe doua sau trei laturi de domeniul public si se doreste un accent de inaltime sau o inchidere a unui front continuu, un racord a doua fronturi de pe doua strazi perpendiculare, se accepta utilizarea intregului teren pentru constructii.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)-10,5 mp Sd/ mp teren

Dat fiind caracterul investitiei si natura juridica si urbanistica a imobilelor studiate, indicatorii urbanistici (POT, CUT), vor respecta situatia existenta in teren, precum si cea propusa prin PUD aprobat (plansa reglementari urbanistice- planșa mobilare)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- se pastreaza prevederile PUG

ZCA

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.
- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;
- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.
- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadelor;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZCA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZCA

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatii neocupate si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu;
- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

IMPREJMUIRI

ZCA

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- in cadrul proiectelor de urbanism(PUD) sau de autorizare(DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

REPARATIE CAPITALA LA GARAJUL CURTII DE APEL ALBA IULIA

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA DE PROTECTIA MEDIULUI ALBA IULIA - 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 acestora 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.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE 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);

c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex. originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☒ D.T.O.E.

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

☐ alimentare cu apă: S.C. Apa CTTA S.A. Alba Sucursala Alba Iulia

☐ canalizare: S.C. Apa CTTA S.A. Alba Sucursala Alba Iulia

☐ alimentare cu energie electrică: SDEE Alba

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale: DELGAZ GRID Alba Iulia

☐ telefonie: S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. sau alt operator, existent în zonă

☒ salubritate - orice operator, la alegere

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ prevenirea și stingerea incendiilor.

☐ sănătatea populației

☐ aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare (A.N.I.F.).

☐ apărarea civilă.

☐ aviz S.G.A.

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

VERIFICARE CONFORM LEGII nr.10/1995

EXPERTIZA TEHNICA

RAPORT DE AUDIT ENERGETIC

CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA

AVIZ/ACORD DIRECTIA JUDETEANA DE CULTURA ALBA - daca este cazul

ACORDUL LEGALIZAT AL VECINILOR DIRECTI - conform cod civil daca lucrarile se realizeaza la distanta mai mica de 0,60 m fata de limita de proprietate

d.4) studii de specialitate:

☐ e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

*Pentru emiterea autorizației de construire/desființare sunt necesare avizele/acordurile de la punctele d.3., d.4. și cele marcate cu X la punctele d.1., d.2. și e.

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.



Primar,
Gabriel Codru Plesa

Secretar general,
Marcel Jelea

Arhitect Șef,
urb. Alexandru Damian

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de 15.04.2022

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,

Arhitect Șef,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct**.