ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.**506** din **17.11.2026**

privind aprobarea P.U.Z. pentru:MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE,Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Mircea Eliade, nr. 4A

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

a) Prevederile art.2, alin (2) și art. 8, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) Prevederile art.25, alin (1), art.26, art.47, alin (1),(2),(3),(5), ale art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

c) Prevederile art. 582, alin (1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

d) Prevederile art. 10, art. 11, ale secțiunii a 3-a din capitolul III și ale anexei 1 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 2701/2010 a M.D.R.T., cu modificările și completările ulterioare;

e) Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) Prevederile art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

a) Prevederile cap. III, cap. IV, din Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

b) Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, aprobat prin Hotărârea nr. 451/2021 a Consiliului local al municipiului Alba Iulia;

c) Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat prin Hotărârea nr. 158/2014 și prelungit prin Hotărârea 157/2024, ale Consiliului local al municipiului Alba Iulia;

d) Planul Urbanistic Zonal „EXTINDERE PERIMETRUL INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA ȘEIGĂU - SCHIT ȘI ZONA TERASA VIILOR – PODEI" aprobat prin art. 8 al Hotărârii nr. 195 din 28 Iunie 2013;

e) Planul Urbanistic Zonal „MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI” aprobat prin HCL 148 din 29/05/2020;

f) Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ” aprobat cu HCL 266 din 29.06.2021

Luând act de:

a) Referatul de aprobare al Primarului municipiului Alba Iulia nr. 140334 din 17.11.2026

b) Minuta privind procedura de transparență decizională nr. ..... din 2026

c) Raportul de specialitate nr. 140500 din 2026 al Direcției urbanism, amenajarea teritoriului - Serviciul urbanism din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 97754 din 20.08.2026, conform anexei nr. 1.

Art.2: **Aprobă** Planul Urbanistic Zonal pentru **MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Mircea Eliade, nr. 4A, C.F. nr. 104987 Alba Iulia, elaborat la inițiativa solicitantului **ȘANDRU NICOLAE**, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism prezentate în anexa nr. 2.

Art.3: Se însușește Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor locale, conform anexei nr. 3.

Art.4: Planul Urbanistic Zonal are perioada de valabilitate până la aprobarea unei noi documentații de urbanism.

Art.5: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția urbanism și amenajarea teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.6: Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.7: Prezenta hotărâre poate fi contestata în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8: Hotărârea se comunică spre:

- Primarul municipiului Alba Iulia
- Instituția Prefectului – Județul Alba
- Direcția urbanism, amenajarea teritoriului
- Serviciul comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția tehnică, dezvoltare
- Direcția venituri
- Compartiment sistem informatic geografic, Birou unic
- **ȘANDRU NICOLAE**

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Gabriel-Codru PLEȘA

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Georgeta-Camelia RÂNGHET

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA

REFERAT DE APROBARE

Nr. 140334 din 17.11.2026

*privind **APROBAREA** P.U.Z. pt.* **MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE,**

Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Mircea Eliade, nr. 4A,

I. Expunere de motive

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a Municipiului Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Mircea Eliade, nr. 4A, C.F. nr. 104987 Alba Iulia, elaborat la inițiativa solicitantului ȘANDRU NICOLAE, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism anexate.

II. Descrierea situației actuale

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona Schit Șeigău, cu acces din strada Mircea Eliade nr. 2C, 3B, 4A, FN.

Terenul studiat este identificat prin CF 104987, S = 811,00 mp, avand categoria de folosinta arabil, cu acces din strada Mircea Eliade. Pe amplasament se afla o constructie autorizata cu A.C. Nr. 535/03.07.2018 (doua locuinte individuale in regim cuplat) si prin actualul PUZ se doreste modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in vederea schimbarii destinatiei in imobil locuinte colective (6 apartamente).

- in vecinatate exista magistrale de gaz si LEA 110 Kv marcate de culoarele de protectie conf. Plansa Nr.2 Reglementari Urbanistice, retele edilitare majore nu prezinta riscuri, respectandu-se zonele de protectie.

III. Reglementări anterioare

Suprafața de teren studiată a fost reglementată conform documentațiilor:

- PUG mun.Alba Iulia, aprobat cu HCL 158 din 2014, prelungită valabilitatea HCL 157 din 2024;

- PUZ aprobat cu HCL nr. 195, din 28.06.2013 – PUZ SEIGAU;

- PUZ aprobat cu HCL nr. 148, din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI;

- PUZ APROBAT CU HCL 266 din data de 29.06.2021 – servicii de turism (pensiune).

Terenul care a generat PUZ, conf. PUZ aprobat cu HCL 195/2013 UTR este **L2**, UTR similar cu **L3A** (PUG) - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim D+P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

IV. Baza legală

Prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1) și art.47, alin (1),(2),(3),(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu H.C.L. 158/2014 și prelungit prin Hotărârea 157/2024 ale Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

V. Avize necesare

Au fost obținute favorabil toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 364 din 20.03.2025 și prin avizul de oportunitate nr. 2 din 04.01.2024.

VI. Impactul financiar asupra bugetului municipiului

Nu e cazul.

VII. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare

Se propune: - mentinerea in parte a zonificarii UTR L2 (L3A) - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim S/D+P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat, cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare – subzona UTR L2c locuinte colective (6 ap.) in regim de construire izolat (cu reducere POT, de la POT – 40% existent la POT – 35% propus) in vederea:

- schimbarii destinatiei constructie existente pe amplasament (pentru parcela care a generat PUZ-ul)– teren identificat prin CF 104987 (doua locuinte cuplate) cu regim de inaltime (D+P+1+M) in imobil locuinte colective cu maxim 6 apartamente.

- studierea terenurilor invecinate identificate prin (CF 119878-fostul CF 104368, CF 122840-fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024. In lipsa acordului proprietarilor terenurile nu se reglementeaza.

- reglementarea ca si obiectiv de utilitate publica a dezvoltarii trotuarului de la amplasamentul care a generat PUZ pana la capatul sudic al strazii Mircea Eliade – giratoriu/intersectie cu strazile Francisca, Ana Aslan si Bdul Transilvaniei.

VIII. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre

A fost respectată procedura de consultare stabilită prin:

Ordinul 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

Pentru aceste considerente, propun analizarea proiectului de hotărâre întocmit, în vederea supunerii lui spre dezbatere și aprobare, în proxima ședință a Consiliului Municipiului Alba Iulia.

La redactarea prezentului Referat de Aprobare au fost avute în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse, în temeiul art. 136 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni, în condițiile legii, inițiez prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR

PLEȘA GABRIEL CODRU

_____

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 140500 din 17.11.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism, precizează următoarele:
Prin cererea:

Număr	Din data de
140330	17.11.2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	**ȘANDRU NICOLAE**

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535. 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF nr. 104987
Inițiator	ȘANDRU NICOLAE
Proiectant	S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mirea Iulian
Amplasare	str. Mircea Eliade, nr. 4A
Delimitare	Zona extinsă prin avizul de oportunitate nr. 2 din 2024: -în Nord de proprietăti private, -în Sud de domeniu public (B-dul Transilvaniei) și proprietate privată, -în Est de proprietăti private, -în Vest de str. Mircea Eliade
Suprafață zonă studiată în PUZ	- Parcela care a generat PUZ-ul (CF 104987) S = 811,00 mp Total zonă studiată = 6845,80 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	- zona studiata cuprinde reglementari aprobate prin: PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 - Schit-Șeigău **PUG** aprob prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 _L3A PUZ aprobat cu HCL nr. 148 din 29.05.2020 - străzi PUZ aprobat cu HCL nr. 266 din 29.06.2021- servicii turistice - Terenul care a generat PUZ este situat, conform PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8, in **UTR L2 (L3A) -** zona locuințe individuale si semicolective cu maxim D+P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat și izolat	**UTR L2c** - Subzona locuintelor colective (cu max. S/D+P+1+M), in regim de construire izolat **Pentru loturile** invecinate identificate prin (CF 119878 - fostul CF 104368, CF 122840 - fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024, datorita lipsei acceptului proprietarilor de a modifica reglementarile existente, se mentin reglementarile din PUZ Seigau aprobat cu HCL nr. 195 din 28.06.2013. **Aceste loturi ies din zona reglementata – raman in zona strudiata.**

<table>
<tr><th>Indicatori urbanistici</th><th>Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior</th><th>Prevederi PUZ și RLU propuse</th></tr>
<tr><td>Regim construire</td><td>Înșiruit, cuplat si izolat</td><td>izolat</td></tr>
<tr><td>Funcțiuni predominante</td><td>L2 (L3A) - locuințe individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradină, pergole.
-se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40º ; la locuințele existente suprafața utila de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
-se admit spații comerciale si servicii la parterul locuințelor situate in intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp.ADC, sa aibă o raza de servire de 250 metri, sa nu aibă program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor si plantațiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;</td><td>L2c
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
- locuinte individuale si semicolective cu maxim D+P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- locuinte colective cu max S/D+P+1+M
schimb de destinatie la cladirea existenta, cu pastrarea volumului construit si regim de inaltime, in locuinte colective

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- se admit spatii birouri, si servicii la parterul locuintelor si/sau al imobilelor de locuinte colective, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- se admite conversia unitatilor locative in spatii servicii turistice tip aparthotel
- in sensul prezentului regulament se permite schimbarea integrala de destinatie a cladirilor existente in zona studiata cu orice functiune admisa / admisa cu conditionari, in baza prezentului RLU.</td></tr>
<tr><td>H maxim</td><td>L2 (L3A) - P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.</td><td>L2c - Regimul de inaltime va fi de maxim S/D+P+1+M
- Inaltime maxima va fi de 9.00 m fata de cota ± 0.00.
- se reglementeaza exclusiv lotul care a generat PUZ
- se mentine regimul de inaltime, sistematizarea, si inaltimea existenta</td></tr>
<tr><td>POT maxim</td><td>L2 (L3A) - 40%</td><td>L2c -
POT maxim (propus) = 35%</td></tr>
<tr><td>CUT maxim</td><td>L2 (L3A) - CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren
L2 (L3A) - CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren</td><td>L2c -
CUT maxim (existent/mentinut) = 1,20 mp.ADC/mp.teren</td></tr>
<tr><td>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</td><td>L2 (L3A) - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:
<table>
<tr><th rowspan="2">regimul de construire</th><th colspan="2">dimensiune minima conform RGU</th></tr>
<tr><th>suprafata mp.</th><th>front metri</th></tr>
<tr><td>insiruit</td><td>150</td><td>8</td></tr>
<tr><td>cuplat</td><td>200</td><td>12</td></tr>
<tr><td>izolat</td><td>200</td><td>12</td></tr>
</table>
(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.</td><td>L2c - Se reglementeaza dupa cum urmeaza:
- Lot minim- 750.00 mp
- Front minim la strada – 15.00 m
- Adancimea lotului va fi mai mare sau egala cu latimea acestuia.</td></tr>
<tr><td>Retragere minimă față de aliniament</td><td>L2 (L3A) – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcarea celei de a doua masini si</td><td>- cladirile se vor retrage min 5 m fata de strada Mircea Eliade.</td></tr>
</table>

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.	
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	**L2 (L3A)** - In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fată de proprietățile vecine: **pentru locuința izolată** - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura streșinii: - distanta intre fațada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de cealaltă limită laterală a parcelei si fată de limita posterioară a parcelei; **pentru locuinta cuplată** - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si fată de limita posterioară a parcelei; **pentru locuinta insiruită** - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de limita posterioară a parcelei; - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	- Fata de limitele laterale si posterioare se vor respecta retragerile din plansa A2 – Plan reglementari urbanistice - zonificare - Se vor respecta prevederile HCL 451/2021 - Cladirea existenta autorizata pentru care se doreste schimbarea de destinatie in locuinte colective este amplasata conform plansa reglementari astfel: - retrasa cu 10.00 metri de la aliniamentul la strada propusa (trotuar de 1.50 m) - retrasa cu 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral nord (CF 104986) - retrasa cu 6.07 metri fata de limita de proprietate lateral sud Retrasa fata de limita posterioara din est cu 14.26 m. **Pentru loturile** invecinate identificate prin (CF 119878 - fostul CF 104368, CF 122840 - fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024, datorita lipsei acceptului proprietarilor de a modifica reglementarile existente, se mentin reglementarile din PUZ Seigau aprobat cu HCL nr. 195 din 28.06.2013. **Aceste loturi ies din zona reglementata – raman in zona strudiata.**
Amplasare a cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	**L2 (L3A)** - In cazul in care pe o parcelă construibilă se **amplasează 2 locuinte,** se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fată de proprietătile vecine: **pentru 2 locuinte izolate una fată de alta** - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m; - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de cealaltă constructie. ---- **pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale** - respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de limitele laterale ale parcelei si fată de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fată de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una	- nu este cazul;

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	fată de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă. --- **pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta,la fatada posterioara a primei locuinte** - respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;: - distanta intre fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta fată de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de limita posterioară a parcelei; În cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism: - PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătătile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU - — aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT - PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.	
Circulații și accese	**L2 (L3A)** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare. - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ. -stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; -unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu. -se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.	**L2c** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; - se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati. - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala/apartament, pe terenul propriu. - se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu. - Se vor respecta prevederile HCL 451/2021
Aspectul exterior al cladirilor	- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate; - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;	**L2c** – aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate; - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- imobilul de locuinte colective va avea acoperis tip sarpanta intr-o apa cu invelitoare din table faltuita.
Echipare tehnico-edilitară	- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; - 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, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;	**L2c** – - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; - 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, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.
Spatii libere si spatii plantate	**L2 (L3A)** - spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.	- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. - pentru locuintele colective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor, loc de joaca pentru copii si punct de colectare a deseurilor. - Se vor respecta prevederile HCL 451/2021
Imprejmuiri	**L2 (L3A)** - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.	imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea H max = 1,50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0,30 m și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu; imprejmuirile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu H max = 2,20 m.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

Prin actualul PUZ se propune: - mentinerea in parte a zonificarii UTR L2 (L3A) - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim S/D+P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat, cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare – subzona UTR L2c locuinte colective (6 ap.) in regim de construire izolat (cu reducere POT, de la POT – 40% existent la POT – 35% propus) in vederea:

- schimbarii destinatiei constructie existente pe amplasament (pentru parcela care a generat PUZ-ul)– teren identificat prin CF 104987 (doua locuinte cuplate) cu regim de inaltime (D+P+1+M) in imobil locuinte colective cu maxim 6 apartamente.

- studierea terenurilor invecinate identificate prin (CF 119878-fostul CF 104368, CF 122840-fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024. In lipsa acordului proprietarilor terenurile nu se reglementeaza.

- reglementarea ca si obiectiv de utilitate publica a dezvoltarii trotuarului de la amplasamentul care a generat PUZ pana la capatul sudic al strazii Mircea Eliade – giratoriu/intersectie cu strazile Francisca, Ana Aslan si Bdul Transilvaniei.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentația PUZ s-a emis **Avizul Arhitectului șef**:

Număr	Din data de
50	16.11.2026

Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Raport de specialitate PUZ

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism,

Data: 14/10/2025

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației, se propune:

Conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001	Perioada
Valabilitatea planului de urbanism	până la aprobarea unei noi documentații de urbanism

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin:

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
364	20.03.2025

Menționăm că prevederile **Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, aprobat prin Legea 169 din 2026, menționează expres prin art. 582 alin (1) că *„avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora”***. Prevederile în vigoare la data emiterii Certificatului de urbanism sunt cele stabilite de Legea 350/2001 și Legea 50/1991.

De asemenea, s-a achitat tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul RUR care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.
Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform HCL nr. 28/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.
Documentația PUZ supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin Hotărârea Consiliului Local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	Proiect de hotărâre **Nr. 506 din 17.11.2026** *privind APROBAREA P.U.Z.: pt. MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535. 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Mircea Eliade, nr. 4A*

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit Valentin Onișoru .....