



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.364 din 14.09.2026

privind aprobarea P.U.Z.: SCHIMBARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Poiana Narciselor

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;

Luând act de:

- a) Referatul de aprobare al Primarului municipiului Alba Iulia nr. 110172 din 26.06.2026
- b) Minuta privind procedura de transparență decizională nr. din2026
- c) Raportul de specialitate nr. 110300 din 14.09.2026 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 însușesc rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 25843 din 04.03.2025; nr. 72824 din 20.06.2025 și nr. 156963 din 30.12.2025, conform anexei nr. 1.

Art.2: Aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Poiana Narciselor, C.F. nr. 81458 și C.F. nr. 117859 Alba Iulia, elaborat la inițiativa **SICOE Maria Magdalena, Corșeu Simion Iosua și Corșeu Damaris**, 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 contestată 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
- Inițiatorilor PUZ

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Gabriel-Codru PLEȘA

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



REFERAT DE APROBARE

Nr. 110172/14.09.2026

privind APROBAREA P.U.Z.:

pt. **SCHIMBARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE,**
Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Poiana Narciselor

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 **SCHIMBARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Poiana Narciselor, C.F. nr. 81458 și C.F. nr. 117859 Alba Iulia, elaborat la inițiativa SICOE Maria Magdalena, Corșeu Simion Iosua și Corșeu Damaris, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism anexate.

II. Descrierea situației actuale

Prin actualul PUZ se dorește:

Modificarea reglementărilor urbanistice din zona L7(PUG) - SUBZONA CASELOR DE VACANȚĂ (P, P + 1, P + 1 + M) pentru construirea unui corp de locuință de tip semicollectiv cu maxim două unități de locuit pe CF nr.81458 respectiv un corp de locuință individuală (maxim o unitate de locuit per parcelă) pe CF nr.117859 și împrejmuirea terenurilor.

III. Reglementări anterioare

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin:

Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat prin Hotărârea nr. 158/2014 și prelungit prin Hotărârea 157/2024, ale Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

IV. Baza legală

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;

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;

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

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;

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

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;

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;

Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat prin Hotărârea nr. 158/2014 și prelungit prin Hotărârea 157/2024, ale Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

V. Avize necesare

Au fost obținute favorabil toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1843 din 17.11.2023 și ale avizului de oportunitate nr. 25 din 2024

VI. Impactul financiar asupra bugetului municipiului

Nu e cazul.

VII. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare

Prin aprobarea PUZ se vor modifica reglementările urbanistice ale celor două imobile cuprinse în PUZ pentru a permite construirea unui corp de locuință de tip semicolectiv cu maxim doua unități de locuit pe CF nr.81458 respectiv un corp de locuință individuala (maxim o unitate de locuit per parcela) pe CF nr.117859 și împrejmuirea terenurilor.

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 dezbateră 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



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 110300 din 14.09.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
99949	19/08/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SICOE Maria Magdalena, CORȘEU Damaris
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF nr. 81458
Inițiator	SICOE Maria Magdalena
Proiectant	SC BIROU PROIECTARE FLESCHEIN SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. STELIAN FLESCHEIN
Amplasare	str. Poiana Narciselor,fn,
Delimitare	La N – domeniul public – str Poiana Narciselor La E, S, V proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUZ	CF: 81458 + 117859 Alba Iulia = 1300mp+972mp = 2272mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L7 (PUG) - SUBZONA CASELOR DE VACANȚĂ (P, P + 1, P + 1 + M)	UTR - L3V Subzona locuințelor individuale sau semicollective (cu maxim doua unitati de locuit) in regim de construire izolat, P, P+1, P+1+M niveluri. UTR - L7A Subzona locuințelor individuale cu P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire izolat in afara ariilor protejate (maxim o unitate de locuit per parcela).
Regim construir e	izolat	izolat



DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaulia



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Funcțiuni predomi nante	-case de vacanță -locuință de serviciu pentru administrator / paznic -servicii turistice	L3V - locuințe individuale sau semicolective (cu maxim două unități de locuit) în regim de construire izolat; - anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole. L7A - locuințe individuale în regim de construire izolat (maxim o unitate de locuit per parcelă); - anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole;
H maxim	P+1	L3V+L7A 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 7,0m 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 7,0m de la cota terenului; Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
POT maxim	20%	L3V+L7A POT maxim = 24%
CUT maxim	0,4	L3V+L7A CUT maxim = 0,48
Caracteri stici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	se consideră construibile parcelele în suprafața de 300 – 500 mp. și front la stradă de minim 12 m. forma parcelelor poate să fie dreptunghiulară sau liberă	L3V Frontul la stradă va fi de minim 16m (în cazul în care se propune o locuință semicolectivă cu două unități de locuit amplasate la sol, acestea se vor cupla în adâncimea lotului) Suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 300mp Frontul la stradă de minim 12m (în cazul în care se propune o locuință individuală în regim de construire izolat) și suprafața minimă a parcelei de 300mp. Capacitatea maximă a parcelelor este de două unități de locuit. L7A Suprafața unei parcele construibile, este de minim 300mp, cu un front la stradă de minim 12m Proportia între lățimea și adâncimea parcelei: - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; - pentru parcelă care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- parcelele ale caror 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. - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m; Capacitatea maximă a parcelelor este de o unitate de locuit.
Retrager e minimă față de aliniame nt	-se cere elaborare PUD, dar se impune: -fațada clădirilor va fi paralela cu aliniamentul și va fi retrasă cu minim 5,0 metri față de aliniament.	L3V+L7A - 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; - în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi. - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism; Conform planșei de reglementări urbanistice, amplasarea clădirilor față de aliniamentul strazilor: - strada Narciselor: 5,00m;
Retrager e minimă față de limite laterale și de limite posterior e	-se cere elaborare PUD, dar se impune: -clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin de 3.0 metri de limitele laterale și la o distanță de minim 5.0 metri de limita posterioară a parcelei.	L7A Pe o parcelă se amplasează o singură construcție, va respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuința individuală în regim de construire izolat (maxim o unitate de locuit pe parcelă) - 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 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornișă 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; L3V pentru locuința cuplată (de tip semicolectiv cu maxim două unități de locuit) - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- 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 și față de limita posterioară a parcelei; pentru locuința individuală în regim de construire izolat - 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 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 toate tipurile de clădiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea însoțirii locuințelor.
Amplasa rea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă	-se cere elaborare PUD, dar se impune: -distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 4,0 metri.	L7A - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri; L3V 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: <u>PENTRU 2 locuințe izolate una față de alta</u> - 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. <u>PENTRU 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale</u> - 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,



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		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. <u>PENTRU 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe</u> - 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 cornișă 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 cornișă 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;
Circulații și accese	- se cere elaborare PUD, dar se impune: 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; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru casele de vacanță cu acces și lot propriu, accesele 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	L3V+L7A Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele. Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate. Accesul se realizează direct de pe Strada Poiana Narciselor care este reglementată cu un profil de 8 m. Accesul carosabil, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.	L3V+L7A Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; 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. Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
Aspectul exterior al construcțiilor	aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.	L3V+L7A Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Soluțiile constructive propuse pentru aceste construcții sunt următoarele: - cromatica finisajelor exterioare- materialele și culoarele spațiilor edificate se vor alege de către beneficiar și proiectant din catalogul producătorului, astfel încât să se încadreze în mediul înconjurător, fără a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate. Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ; Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 30.0 m. Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
Echipare tehnico-edilitară	-se cere elaborare PUD, dar se impune: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau vor avea rezolvări independente; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;	L3V+L7A Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarului/investitorului, conform avizelor furnizorilor de utilități; Beneficiarul/investitorul este obligat să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele; Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, se permite utilizarea sistemelor individuale adecvate , până la momentul extinderii rețelelor în zonă; În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare; Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; Evacuarea deșeurilor de orice tip se va face prin contract cu o firmă de salubritate. Cate 1 platforma cu containere pentru colectarea selectivă deșeurilor pentru fiecare lot constructibil cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.
Spatii libere si spatii plantate	spatiul liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.	L3V+L7A Spatiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurand cel puțin 2m patrati/locuitor, conform HG 525/1995. Pentru cresterea calitatii vietii in ansamblurile de locuinte, in Municipiul Alba Iulia aceste spatii vor amenaja sub forma de corp unitar avand destinatie stricta de spatiu verde amenajat. Spatiile verzi adiacente circulatiilor carosabile si pietonale, sau cele rezultate ca urmare a confugurarii spatiale a amplasarii constructiilor, cailor de circulatii, platformelor din incinta se vor calcula suplimentar celor 2mp/locuitor. Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile 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 (hmax=1.5m). Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 24%; Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.



Raport de specialitate PUZ

Indicato ri urbanist ici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Imprejm uiri	imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.	La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul în formă autentică al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ; În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri: - imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe. - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. înălțime și minim 1.80 m. înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu; Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

Prin actualul PUZ se dorește:

OBIECTUL LUCRĂRII: Documentația în faza PUZ, se elaborează în scopul stabilirii în conformitate cu prevederile legale și ale normativului GM-010-2000 ce reglementează elaborarea documentațiilor de urbanism în faza PUZ, condițiile în care se va face construirea **unui corp de locuință cuplată (de tip semicolectiv cu maxim două unități de locuit) pe CF nr.81458 respectiv un corp de locuință individuală (maxim o unitate de locuit per parcelă) pe CF nr.117859 și imprejmuirea terenurilor.**

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
27	10.09.2026

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

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

Data: 11/11/2025

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



DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia





Raport de specialitate PUZ

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
1843	17.11.2023

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 căroră 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. 364 din 14.09.2026 <i>privind APROBAREA P.U.Z.: pt. SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Poiana Narciselor</i>

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

