



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.382 din 16.09.2026

privind APROBAREA P.U.Z. pentru: MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Ion Lăncrănjan, Radu Stanca, Marin Preda

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 Municipiului 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, aprobat cu HCL 357/2019, art.11;
- e) Planul Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL 140/2023;

Luând act de:

- a) Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Alba Iulia nr. 111649 din 16.09.2026
- b) Minuta privind procedura de transparență decizională nr. din2026
- c) Raportul de specialitate nr. 111717 din 16.09.2026 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 însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 4322 din 16.01.2025, conform anexei nr. 1.

Art.2: **Aprobă** Planul Urbanistic Zonal pentru **MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Ion Lăncrănjan, Radu Stanca, Marin Preda, C.F. nr. 111048, 111049, 110663, 113698, 113697, 122592 Alba Iulia, elaborat la inițiativa solicitantului **S.C. Euro House Alba S.R.L.**, 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 numărul 1, 2 și 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
- **S.C. Euro House Alba S.R.L.**

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. 111649/16.09.2026

privind APROBAREA P.U.Z. pentru MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1

Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Ion Lăncrănjan, Radu Stanca, Marin Preda

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 REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Ion Lăncrănjan, Radu Stanca, Marin Preda, C.F. nr. 111048, 111049, 110663, 113698, 113697, 122592 Alba Iulia, elaborat la inițiativa solicitantului **S.C. Euro House Alba S.R.L.** prin **Florin Teiușan**, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism anexate.

II. Descrierea situației actuale

Terenul, proprietatea privată a beneficiarului **S.C. Euro House Alba S.R.L.**, având categoria de folosință arabil, este liber de construcții. Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se urmărește o adaptare a reglementărilor existente prin introducerea funcțiunii de locuire colectivă pentru zona de L3A_1 cu un regim de înălțime maxim D+P+1+R și extinderea zonei MA3 menținând în același timp regimul maxim de înălțime. Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 2504 mp.

III. Reglementări anterioare

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin PUG, aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL nr. 157/29.04.2024 și Planul Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL 357/26.11.2019 Art.11, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 140/2023, fiind încadrat în 2 zone funcționale - UTR MA3 și UTR L3A (L3A_1) unde PUZ permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3.

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;

Având în vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat cu Hotărârea 158/2014 și prelungită valabilitatea prin Hotărârea 157/2024 ale Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

Având în vedere Planul Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL 357/2019, art.11;

Având în vedere Planul Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL 140/2023;

V. Avize necesare

Au fost obținute favorabil toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 790 din 17.05.2023 și prin avizul de oportunitate nr. 23 din 2024.

VI. Impactul financiar asupra bugetului municipiului

Nu e cazul.

VII. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare

Se dorește: reglementarea unor parcele de teren (reglementate urbanistic prin PUG aprobat ca UTR MA3 și prin PUZ ca L3A_1), respectiv modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin crearea a doua subzone: MA3_A - zona de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime de D+P+3, și MA3_B- zona de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime de D+P+1+R. Se urmărește crearea unei compoziții arhitecturale unitare, facilitând tranziția de la o densitate specifică construcțiilor de locuințe colective la o densitate specifică a locuințelor individuale. De asemenea, se asigură o distanță generoasă față de limita de proprietate estică.

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. 111717 din 16.09.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
35059	20/03/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	S.C. Euro House Alba S.R.L. prin Florin Teiusan
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF nr. 111048, 111049, 110663, 113698, 113697, 122592
Inițiator	S.C. Euro House Alba S.R.L. prin Florin Teiusan
Proiectant	S.C. One Architects S.R.L., S.C. Participativ Studio S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	urb. David Almond Chismorie
Amplasare	Str. Ion Lăncrăjan, Radu Stanca, Marin Preda, nr. FN
Delimitare	la vest – domeniul parțial public – str. Ion Lăncrăjan (nemodernizată) la est – proprietate privată la nord – domeniul privat – str. Marin Preda la sud – domeniul privat – str. Radu Stanca
Suprafață zonă studiată în PUZ	2504 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	Conf. PUZ aprobat cu HCL 357 din 26/11/2019 art. 11 modificat prin documentația PUZ aprobată prin HCL 140/2023, terenul este situat în următoarele zone : L3A_1 și MA3 .	MA3_A - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate, și MA3_B - Subzona locuințelor colective mici, individuale și semi colective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara ariilor protejate
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	cuplat și izolat
Funcțiuni predominante	În cadrul UTR MA3 — Subzona mixta cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate. - zona pentru locuințe colective D+P+3 cu dotări la parter amplasat în partea de est a terenului; Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe mixte realizate în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit. 1. Utilizări permise.	MA3_A -subzona mixta cu înălțimi maxime de D+ P+3 niveluri Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni. Articolul 1 Utilizări admise - instituții, servicii și echipamente publice; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - lăcașuri de cult;

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI 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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Sunt admise următoarele utilizări: - institutii, servicii si echipamente publice; - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - lacasuri de cult; - servicii sociale, colective si personale; - comerț cu amanuntul; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agentii de turism; - restaurante, cofetarii, cafele etc; - loisir si sport in spatii acoperite; - parcaje publice - locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere; - grupari de functiuni admise acatund centre de cartier; amenajari pietonale — piatete, scuaruri. L3A - Zona locuintelor individuale si semicolective cu regiom de inaltime max.P+1+M niveluri - cu subzonele L3A_1 si L3A_2 L3A_1 - locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire cuplat sau izolat. - anexe gospodărești — bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.	- servicii sociale, colective si personale; comerț cu amănuntul; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, cofetarii, cafele etc; - loisir si sport in spatii acoperite; - parcaje publice - locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii libere; - grupări de funcțiuni admise alcătuiind centre de cartier; - amenajări pietonale – piațete, scuaruri. MA3_B - Subzona locuințelor colective mici, individuale si semi colective cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri Articolul 1 Utilizări admise Locuințe semi colective (familiale), in regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei; Locuințe colective (familiale), in regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime redus, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei
H maxim	MA3 - inaltimea maxima admisibila este de (S/D)+P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; L3A_1 - P+1+M cu Hmax cornişă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornişă.	MA3_A - Înălțimea maxima admisibila este D+P+3 in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornişa sa nu depășească 16,50m de la cota terenului; MA3_B - Înălțimea maxima admisibila este D+P+1+M/R in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornişa sa nu depășească 11,00m de la cota terenului;
POT maxim	MA3 - POT maxim = 70% L3A_1 - POT maxim = 40%	MA3_A - POT maxim = 40% MA3_B - POT maxim = 40%
CUT maxim	MA3 - CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice; - din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise; - pentru functiunile publice se va elabora PUD. L3A_1 - CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren - CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren	CUT max = 1.44
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA3 - Au front la strada - In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima constructibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; - Pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima constructibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente; L3A_1 - suprafata si dimensiunea minima a parcelei: Regimul de construire: Izolat; Suprafata minima: 250 mp; Front minim: 12.00 m Regimul de construire: Cuplat; Suprafata minima: 250 mp; Front minim: 12.00 m Regimul de construire: Semicolective; Suprafata minima: 300 mp; Front minim: 16.00 m - proportia intre latimea si adancimea parcelei; - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia; - pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni constructibila 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 constructibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.	MA3_A - • În cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima constructibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; • Pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima constructibila este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente; MA3_B - Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: - adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul la stradă - loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere) - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu : Locuințe semi colective: Regim de construire izolat: 16m Locuințe colective: Regim de construire izolat: 16m Locuințe semi colective: Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit Locuințe colective: Regim de construire cuplat: 500mp

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/primariaalbaiaulia

Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Retragere minimă față de aliniament	MA3 - Fata de strada Ion Lancranjan, cladirile (locuintele colective) se vor amplasa retrase cu 8.00 m, iar fata de strada Marin Preda retragerea va fi de 4.00 m. - Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada. - Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze parcela. L3A_1 – Fata de strada Marin Preda, cladirile (locuintele individuale in regim de construire individual sau cuplat) se vor amplasa retrase cu 3.00 m. - Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada. - Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia. - In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.	MA3_A - • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Marin Preda . • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Radu Stanca. • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 5.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Ion Lăncrăjan. • Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism MA3_B - Pentru locuințe semi colective Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. • Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice • in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate) • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Marin Preda. • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Radu Stanca. • Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism Pentru locuințe colective • Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice • in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate) • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Marin Preda. • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Radu Stanca. • Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	MA3 - in zona protejata se va respecta regimul de construire existent; - in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adăpostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; - cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, 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 puțin de 3.0 metri; - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue; - - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; - se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au	MA3_A - In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: • in afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa in regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim, continuu sau discontinuu; • in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fațada laterala ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; • se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidențiala având prima clădire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri; • distanta dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue; • clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; • se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care clădirile cu birouri sau activități

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/primariaalbaIulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	fatadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate și de protecția muncii); L3A_1 - Pentru locuința izolată: - Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m 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 3.00 m față de ceaaltă limita laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei. - Pentru a doua construcție pe parcela dinstantă între cele două va fi de min. H/2 măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. Pentru locuința cuplată: - Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei. - Față de limita posterioară a lotului se va respecta o retragere de minim H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.00 m. Amplasarea anexelor : În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie. Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.	productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 7.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate și de protecția muncii); MA3_B - În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: Pentru locuințe semi colective • pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 7,50m și se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la limitele posterioare ale parcelei. Pentru locuințe colective Pentru modul de ocupare izolat sau cuplat. • jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei. • 7.00m dar nu mai puțin de H față de limita posterioară (sau laterală) dacă parcela se învecinează direct cu o zonă unde nu este permisă tipologia de locuințe colective – zona de locuințe L3A_1 - pentru o mai bună intimitate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.	MA3 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală. L3A_1 - În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - 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 cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - 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 ceaaltă construcție. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau	MA3_A - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. MA3_B - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adancime) a construcției celei mai avansate la stradă. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	
Circulații și accese	MA3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; - pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri; - se pot realiza pasaje și curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să păstreze permanent amprenta lotizării anterioare; - în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. Devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ. - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; L3A_1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. Accese carosabile Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accese pietonale Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate	MA3_A - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică: • pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; • pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; • se pot realiza pasaje și curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să păstreze permanent amprenta lotizării anterioare; • pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. • Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. În cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ. MA3_B - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică: • pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; • pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. • Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi): • cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime • cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI 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/primariaalbaiaulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare. Strazile Marin Preda si Ion Lancranjan au fost propuse spre modernizare si sunt prevazute cu trotuare deoparte si de alta a carosabilului. Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si reglementarea strazi Marin Preda din punct de vedere juridic cu un profil de 8.00 m, care va asigura accesul la parcelele propuse.	
Aspectul exterior al cladirilor	MA3 - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor; - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate - in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare. - aspect modern specific cladirilor cu functiuni mixte, locuire si dotari de cartier/servicii L3A - 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 - garaje si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala; Aspect volumetric si invelitoare: Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpana sau terasa cu: - acoperis tip sarpana cu una sau doua ape- pentru cladirile insiruite - acoperis tip terasa necirculabila/circulabila. Finisaje exterioare: Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton ori tabla faltuita cu culori negru, brun, maro, maro roscat, gri. Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.	MA3_A si MA3_B - Conformație volumetrică • 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. (HG 525/1996, Art. 32). • Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de cu-vizibilitate . • Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public; • Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește: • Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă.. • Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; • Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local. • Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă Materiale • Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. • Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei • Este interzisă folosirea pentru nivelatori a materialelor de tip țigla metalică, plăci de azbociment, stuf, șindrila bituminoasă, șindrila de lemn. Este recomandată folosirea de țigle ceramice sau de beton, tabla faltuită, ardezic iar pentru nivelatoarea de tip terasa este recomandat acoperișul verde. • Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicate, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconi ce. • Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției. • Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său. Stilistica • Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false

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/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; • Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. • La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. • Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. • Firmele publicitare ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100×200 cm
Echipare tehnico-edilitară	MA3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe strazile pietonale; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate. L3A_1 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. Realizarea de rețele edilitare: Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea suprațerană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.	MA3_A și MA3_B - La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; • Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbos de la centrala termică; • Extinderea rețelilor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare. • La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil. • Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; • Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat; • Este obligatorie realizarea tuturor rețelilor tehnico-edilitare publice sau private în subteran. • Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă; • Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice. • Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice. • Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Spatii libere si spatii plantate	MA3 - din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; - 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 minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate; - in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului. L3A_1 - 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. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si arbusti mici ornamentali. Arbustii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.	MA3_A si MA3_B - 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 denivelări de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; • se va păstra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. • pentru locuințele semi colective vor fi prevăzute spatii verzi si plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuinței semi colective si punct de colectare a deșeurilor. • se va recurge la soluții de construcție ecologice. • se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus. • se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă. • se recomanda ca minim 60% din terasele construcțiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate si către Cetate; • in zonele de versanți cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.
Împrejmuiiri	MA3 - - in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu. - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ; L3A_1 - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul legalizat al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate. - 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 inaltime de maxim 2.20 metri. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil. Împrejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.	MA3_A - În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: În fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu. La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate. MA3_B - În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala si posterioara a unor proprietăți vecine, Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor. • Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela. • Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. - Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția sa nu existe împrejmuire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

Prin actualul PUZ se dorește:

reglementarea unor parcele de teren (reglementate urbanistic prin PUG aprobat ca UTR MA3 si prin PUZ ca L3A_1), respectiv modificarea reglementarilor urbanistice aprobate prin crearea a doua subzone: MA3_A - zona de locuințe colective si servicii cu regim de înălțime de D+P+3, si MA3_B- zona de locuințe colective si servicii cu regim de înălțime de D+P+I+R. Se urmărește crearea unei compoziții arhitecturale unitare, facilitând tranziția de la o densitate specifică construcțiilor de locuințe colective la o densitate specifică a locuințelor individuale.

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

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

Număr	Din data de
40	11.09.2026

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: 16/04/2026

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
790	17.05.2023

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.



Raport de specialitate PUZ

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. 382 din 16.09.2026 <i>privind APROBAREA P.U.Z.: pt. MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Ion Lăncrănjan, Radu Stanca, Marin Preda</i>

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....