



## Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10433 din 29.01.2026

## Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

| Număr  | Din data de |
|--------|-------------|
| 137417 | 17/11/2025  |

adresată de:

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Nume și prenume solicitant | S.C. BEGLI EVENT S.R.L. prin Taran Liviu Tiberiu |
|----------------------------|--------------------------------------------------|

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

| Date generale                     |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire documentație             | <b>ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII<br/>REGLEMENTARILOR URBANISTICE EXISTENTE</b>                                                   |
| Tip documentație                  | PUZ                                                                                                                                     |
| Generat de imobilul               | CF 120093 Alba Iulia                                                                                                                    |
| Inițiator                         | SC BEGLI EVENT SRL                                                                                                                      |
| Proiectant                        | ARHIMAR PROIECT S.R.L.                                                                                                                  |
| Specialist cu drept semnătură RUR | Arh. Iulian Mirea                                                                                                                       |
| Amplasare                         | Str. Biruinței, nr. 6, loc. Alba Iulia                                                                                                  |
| Delimitare                        | <b>NORD</b> - proprietăți private, IE 89593<br><b>SUD</b> - IE 87923<br><b>VEST</b> - IE 119094, 89593<br><b>EST</b> - strada Biruinței |
| Suprafață zonă studiată în PUZ    | 2611,00 mp                                                                                                                              |

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ANTERIOR:

## Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014

## UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Conform prevederilor PUG în vigoare, Terenul studiat se afla în subzona:

UTR – L6A - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE CU ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC;

## REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUG în vigoare – regim de construire de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional

**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](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaIulia](https://www.facebook.com/primariaalbaIulia)



## Raport de specialitate PUZ

### FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

#### – conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014–

- locuințe individuale și
- anexe gospodărești în mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele..

### H MAX

P, P+1;P+1+M

-înălțime maxima admisibila la cornise - 7.0 metri;

### POT MAX

25%

### CUT MAX

0,75

### RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de tip ardelenesc și clădirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la construcțiile vecine.
- Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor gospodărești se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale existente;
  - Clădirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri dacă nu lasă vizibile calcanele clădirilor învecinate;

### RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

- clădirile de tip ardelenesc vor respecta modul tradițional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei și de retragere fata de limita laterala opusă cu minim 3,0 metri precum și fata de anexele care separa curtea de gradina;
- clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- surile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;
- clădirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniate la construcțiile vecine;

### PREVEDERI PROPUSE:

### UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

UTR-urile se păstrează conform PUG, zonele funcționale se definesc astfel:

- L3At – subzona locuințelor rurale P, cu regim izolat de construire, cu inserție a funcțiunilor de turism;

### REGIM DE CONSTRUIRE:

- izolat;

### FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele utilizări:

- cladiri cu functiune turistica si servicii, regim maxim de inaltime P+1+M niveluri, cu H maxim = 7 m
- anexe ale functiunii principale – chioscuri de gradina, filigorii, pergole.

Utilizări admise cu condiționări:

- nu este cazul

Utilizări interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul deactivitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;



**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](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)

Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaiulia](https://www.facebook.com/primariaalbaiulia)





## Raport de specialitate PUZ

- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.sport.

### H MAX

Inaltimea maxima admisibila este P+I+M (max. 7 m)

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

### POT MAX

50%

### CUT MAX

0.9

### RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fata de strada Biruintei retragerea fata de aliniament a cladirii principale, pentru lotul de rand doi, existent, cu functiunea reglementata, se va mentine – 53.24 m Anexe cu specific turistic, dupa caz, vor putea fi amplasate in zona edificabil la minim 3 m de cladirea principala.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Se va respecta zona edificabila conform plansei de reglementari urbanistice.

Extinderile cladirii existente vor respecta fluxurile functionale specifice;

### RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Pentru pensiunea existenta – cladire izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii.

Se va respecta zona edificabila conform plansei de reglementari urbanistice.

Extinderile cladirii existente vor respecta fluxurile functionale specifice;

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#### Accese carosabile

Accesul existent/mentinut functioneaza ca si acces carosabil – se va mentine.

#### Accese pietonale

Accesul existent/mentinut functioneaza ca si acces pietonal – se va mentine.

#### Staționarea autovehiculelor:

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar va respecta RGU aprobat cu HG 525/96;

### ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Obiectivul studiat este echipat cu toate utilitatile necesare.

#### Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa este realizata in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona.

#### Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere este realizata in sistem centralizat prin recordare la rețeaua de canalizare din zona.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este realizata in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existenta in zona.

#### Alimentarea cu energie electrica

### 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](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)

Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaiulia](https://www.facebook.com/primariaalbaiulia)





## Raport de specialitate PUZ

Alimentarea cu energie electrica este realizata prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existenta in zona.

### Telecomunicatii

Toate rețele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

### Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau pe combustibil gaz;

### Obiectivele PUZ-ului:

- o Modificare reglementarilor din UTR L6A cu privire la POT si CUT max, a retragerilor fata de aliniament si modificarea frontului la strada.
- o Realizare extindere (C2 – sala conferinte) cu regim de inaltime P, amenajarea spatiilor verzi si a aleilor de circulatie si a paltformelor.

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 |
|-------|-------------|
| 51    | 28.10.2025  |

*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: 14/10/2025**

Se avizează PUZ și RLU aferent:

|                  |
|------------------|
| <b>Favorabil</b> |
|------------------|

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 |
| 1243                     | 09/08/2024  |

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



**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](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)

Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaiulia](https://www.facebook.com/primariaalbaiulia)





## Raport de specialitate PUZ

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. 404 din 03.12.2025 privind APROBAREA P.U.Z.: MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE EXISTENTE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Biruinței, Nr. 6; |

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

### Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

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](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)

Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaiulia](https://www.facebook.com/primariaalbaiulia)

