



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10435 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
148811	09/12/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM)
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ - MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ÎN L3A SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SEDIU ADMINISTRATIV
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 111028
Inițiator	Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM)
Proiectant	S.C. SECRET ART S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. ANAMARIA ADRIANA MUNTEAN
Amplasare	str. Fântânele, nr. 12A
Delimitare	-la vest- proprietatea privată a statului sau al unităților administrativ teritoriale; -la sud- proprietate privată persoanelor juridice sau fizice; -la nord- proprietate privată persoanelor juridice sau fizice; -la est-strada Fântânele;
Suprafață zonă studiată în PUZ	377 mp – conform CF 111028 Alba Iulia (care a generat PUZ); Zona studiată și reglementată în P.U.Z., extinsă prin avizul de oportunitate nr. 28 din 2025 are o suprafață de 9050 mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ANTERIOR:

Prevederi ale documentației P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungita valabilitatea prin HCL nr. 157/2024

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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



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/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

UTR – L3A - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat în afara zonei protejate

REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUG în vigoare – înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

H MAX

UTR – L3A = P+1+M; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

POT MAX

UTR – L3A = 40%;

CUT MAX

UTR – L3A = 1,2 mp. ADC/mp. teren;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

– zona teren împrejmuit situat în intravilan, având categoria de folosință fâneată;
UTR – L3A - Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- 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;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

UTR – L3A - 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 locuința izolată:

- 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 0,60 m 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 ceaaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;



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

- 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 pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- 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 posterioară a parcelei;
- **garajele** se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

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 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.

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 cornisă 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 decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) 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 streșinii;
- 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;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ:

UTR L- ZONA REZIDENȚIALĂ

L3Ais- subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente

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

L3Am- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat)

REGIM DE CONSTRUIRE:

– înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

L3 Ais

- locuințe individuale și semicolective cu max P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole, depozit de lemne;
- sedii administrative instituții;
- birouri și servicii nepoluante;

L3 Am

- locuințe individuale și semicolective cu max P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole, depozit de lemne;
- spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200m², să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22 și să nu genereze transporturi grele;

H MAX

Se vor păstra prevederile conform RLU aprobat prin HCL 158/2014

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- 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 9,0m 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 6,0m de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

POT MAX =40%

(existent și menținut)

CUT MAX =1.2

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase de la aliniament minim 3m față de strada Fântânele(fiind stradă de categoria IV), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente.

În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m 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 a trotuarelor de protecție.

De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești: în cazul în care sunt clădiri independente, acestea vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței la o distanță de minim 3,0m.

Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Zona edificabilă a amplasamentului, care a generat PUZ-ul, este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice- zonificare astfel:

-la est- strada Fântânele -5,3m;

-la sud- proprietate privată a persoanelor fizice - 1,8m;

-la nord- proprietate privată a persoanelor fizice – 0-0,5m;

-la vest- proprietate publică a statului sau al unităților administrativ teritoriale – 9,0m

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Pentru locuința izolată:

- 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

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

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;

Pentru locuința cuplată:

- 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 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința înșiruită:

- 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 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

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 cealaltă 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 decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) 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 streșinii;
- 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;

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism: PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile.

Clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue nu vor depăși media frontului cuprins între două intersecții a adâncimii maxime față de aliniamentul stradal. În această prevedere nu se încadrează parcelele de rând doi.

Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior pentru clădirile principale în următoarele cazuri:

- Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modulele amplasare pe lot a construcției) și avizul C.T.A.T.U.;

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

- Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), se va elabora un P.U.D.

Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)

Anexele gospodărești se pot poziționa și la distanțe mai mici decât cele prevăzute pentru locuințe față de limitele laterale și posterioare, cu condiția ca regimul de înălțime să fie parter și suprafața construită mai mică de 30m².

Anexele gospodărești vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței la o distanță de minim 3,0m. Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se va obține acordul legalizat al vecinului în ce privește proiectul propus.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția că înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulația în zona este compusă din bulevardul Revoluției 1989 și drumuri locale. În prezent este asigurat accesul în zonă din bulevardul Revoluției 1989, prin strada Toporașilor. Accesul la terenul alcătuit dintr-o parcelă care a generat acest studiu, se realizează din strada Fântânele.

Strada Fântânele este o stradă cu următorul profil: spațiu verde, trotuar, carosabil dublu sens, parcare, trotuar și spațiu verde, fiind o fundătură ce are conexiune cu strada Ghiocilor printr-o stradă cu un singur sens, perpendiculară pe cele două, în partea de sud. Racordul străzii Fântânele la strada Toporașilor se realizează în partea de nord.

Accese carosabile:

- se vor prevedea accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- caracteristicile acceselor și a aleilor carosabile din interiorul incintei trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime;
- construcțiile trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi.
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe

Accese pietonale:

- autorizarea execuției construcțiilor pentru dotări se va face numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței destinației construcțiilor;
- la trotuare și accesele în clădirile/locurile publice se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități motorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

În prezent în zona studiată există atât rețea de alimentare cu apă și canal, energie electrică, cât și rețea de alimentare cu gaze naturale la care există branșamente. Se vor realiza branșamente la rețeaua existentă. În zona amplasamentului există sistem de distribuție gaze naturale sub presiune. Noile construcții pe parcelele care sunt libere de construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum



Raport de specialitate PUZ

public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Obiectivele PUZ-ului:

Obiectul prezentei documentații este modificarea zonificării L3A pentru a permite și sediile instituțiilor publice. Reglementarea urbanistică a zonei similare L3A cu indicatori de urbanism, poziție edificabil sediu în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limite laterale și spate. Reglementarea zonei L3A pe proprietățile vecine pentru adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei..

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
53	09.12.2025

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: 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

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
672	15.05.2025

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).



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 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 căreia 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. 415 din 09.12.2025 privind APROBAREA P.U.Z.: MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE ÎN L3A SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SEDIU ADMINISTRATIV Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Fântânele, Nr. 12A;

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 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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

