



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 38147 din 26.03.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
17196	13/02/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	CF 122578, 122579, 122626, 122625
Inițiator	TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN
Proiectant	S.C. Concept Arktech S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Curea Spiridon
Amplasare	MIHAIL SADOVEANU, FN, CF 122578, 122579, 122626, 122625
Delimitare	-la SUD – domeniul public – str Mihail Sadoveanu -la VEST – proprietate privată – locuință individuală -la NORD – proprietăți private – terenuri libere de construcții -la EST – proprietăți private – str. Negru Vodă
Suprafață zonă studiată în PUZ	5908 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ANTERIOR:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/2024

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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

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



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

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, chioscuri de grădina, 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 fâneță;
- UTR – L3A** - Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi 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 alcatuiesc 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 strazi (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 stresinii;
- 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 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 stresinii;
- 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 stresinii;
- 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;



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

- **garajele** se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta intre fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a construcțiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

PUD pentru detalieria amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

-UTR LM2a - zonă rezidențială–P+1+M locuinte individuale în regim de construire izolat

- UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală

REGIM DE CONSTRUIRE:

–izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

Utilizări admise

- locuinte individuale (unifamiliale) in regim izolat si anexele acestora:garaje, filigorii, imprejmui si amenajari exterioare: piscine

Utilizări admise cu condiționări

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia, supuse legilor in vigoare, expuse la art. 14 din R.G.



Raport de specialitate PUZ

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului - 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai în următoarele condiții:
 - să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens
 - să nu polueze chimic și fonic
 - să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare
 - să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.
 - să nu producă riscuri pt. sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului
 - activități ce conform legislației nu necesită studii de impact.

H MAX

Înălțimea maximă a clădirilor admisă este P+1+M, cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,0m de la cota terenului

Alte înălțimi admise:

-S(D) +P;

-S(D) +P+1(M);

POT MAX

- 40%

CUT MAX

- 1.2 - ADC/mp.teren

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform planșei de reglementări U3 pentru a crea protecția locuirii față de calea publică în cadrul zonei rezidențiale
- față de strada propusă - clădirile se vor retrage cu minim 3.00m de la aliniamentul străzii
- față de strada Mihail Sadoveanu - clădirile se vor retrage cu minim 5.00m de la aliniamentul străzii;

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate, cu respectarea prevederilor Codului Civil. În zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;



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





Raport de specialitate PUZ

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă 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.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub circulația auto și pietonală;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- interzicerea fotografierii pe direcția obiectului militar;
- ajustarea câmpului de vizibilitate al camerelor video de către beneficiar (în cazul montării camerelor de supraveghere), astfel încât acestea să nu permit vizualizarea/monitorizarea audio a obiectivului militar aflat în proximitate.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

Prezenta documentație are ca obiect patru parcele în suprafață totală de $S = 5908 \text{ mp}$, conform extraselor de Carte Funciară: CF 122578, CF 122579, CF 122626, CF 122625. Terenuri care, sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN, având categoria de folosință arabil.

Beneficiarii doresc reglementarea terenului în scopul lotizării acestuia, stabilirea funcțiunii de locuire, a acceselor pe parcele și realizării unei străzi de acces.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor construcții (locuințe unifamiliale) și se va avea în vedere:

- *respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;*
- *asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;*
- *stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;*
- *propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea acestora;*
- *asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în cadrul propunerii și dezvoltarea unor relații funcționale;*
- *creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea actuală, care este menită să aducă plus-valoare*
- *reglementarea staționării autovehiculelor.*

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
05	11.02.2026

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: 08/01/2026

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
---	----------



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

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
1489	27/09/2024

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 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. 56 din 13.02.2026 privind aprobarea P.U.Z. pentru: PARCELARE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Mihail Sadoveanu, F.N.;

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

