



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 61942 din 20.05.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
60402	18/05/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	MIHON CONSTANTIN ȘI MIHON RALUCA SPERANȚA
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE, ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO)
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	C.F. nr. 77274, C.F. nr. 77275
Inițiator	MIHON CONSTANTIN
Proiectant	S.C. FLESCHE CONSULT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Stelian FLESCHE
Amplasare	Alba Iulia, Str. Grâului, nr. 1
Delimitare	Nord: domeniul public - strada Dumbrăviței Sud: proprietate privată - CF 90834 Est: proprietate privată - CF 72885 Vest: domeniul public - strada Grâului
Suprafață zonă studiată în PUZ	5628,40 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L - Zona de locuințe	MI zona mixtă – servicii, comerț, în vederea realizării unei spălătorii auto. L3M - zona de locuințe în regim de construire izolat
Regim construire	Izolot	Izolot
Funcțiuni predominante	Utilizări permise: - locuințe în proprietate privată; - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;	MI Utilizări admise: Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale;

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, - parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare. Utilizari permise cu conditionari - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică. Utilizari interzise: Pe teritoriul pe care se aplică prezentul Regulament sunt interzise următoarele utilizări: - structuri și anexe pentru creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); - activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - depozitare en-gros, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber mai mare de 250 mp; - depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice. - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;	Funcțiuni industriale nepoluante; Unități de depozitare; Servicii conexe activităților industriale - birouri, spații administrative, show-room, săli de conferințe; Alei carosabile, trotuare, parcuri; Spații verzi amenajate cu valoare ambientală; Spălătorii auto, stații de întreținere și reparații auto; Comerț en-gros, alimentație publică și servicii profesionale; Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților (cu condiția ca acestea să fie dispuse în interiorul corpurilor de clădire ale unităților); Stații de benzină; Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări Amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației". Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantărilor; Articolul 3 – utilizări interzise Activități poluante și care prezintă risc tehnologic; Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Depozitarea în aer liber a orice deșeuri sau alte produse sau elemente care pot genera poluare sau sunt inestetice și vizibile de pe spațiul public. L3M Articolul 1 - utilizări admise L3M - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat (maxim două unitați de locuit) cu maxim P+1(M); anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole; case de vacanță; Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări Zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire). Articolul 3 – utilizări interzise Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective. Depozitare en gros; Depozități de materiale re folosibile; Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; Spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare; Stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto); Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
Regimul de înălțime și înălțimea maximă	P+1(M)	MI Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 5,00 metri la coamă/atic;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
admisă a clădirilor (în m)		L3M Înălțimea maximă admisibilă este P+1(M) în cazul inserțiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la coama/atic să nu depășească 8,0m de la cota terenului sistematizat;
POT maxim	30%	MI POT Maxim 40% L3M POT Maxim 40%
CUT maxim	0,8 mp.ADC/mp.teren	CUT maxim= 0,96 mp.ADC/mp.teren
Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minimă a deschiderii parcelei, către calea de acces, de 12 m.	MI Au front la stradă; Au front la stradă cu o lungime de minim 20,00m; Au suprafața parcelei de minim 500 mp Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei L3M Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă (fac excepție parcelele de colț) Parcellele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezentul Regulament.
Retragere minimă față de aliniament	Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: a) retragerea construcțiilor față de aliniament este de minimum 3m respectiv 5 m. b) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.	MI 6,00m pe strada Dumbrăviței (DC 107) - 1,00m față de strada Graului L3M În noile extinderi cu clădiri izolate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 3,00 metri pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi. Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcția se poate amplasa astfel: - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fatada 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 fatada 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. Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin PUD. Noua	MI Se vor respecta limitele de Edificabil delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice. Retragerea obligatorie față de limitele laterale și posterioare va fi de minim 2,00m . L3M Se vor respecta limitele de Edificabil delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice. respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	documentatie de urbanism, cuprinzand interventia solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentatiei de urbanism initiale.	intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei Amplasarea anexelor: In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie. Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea vor fi amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai puțin de 3.00 m.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	Nu este cazul.	MI Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri ; L3M Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri ;
Circulații și accese	Accese carosabile (1) Parcelele adiacente unei căi de circulație carosabile vor asigura accesul auto direct din calea carosabilă. (2) Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela proprie numărul de locuri de parcare în conformitate cu prevederile legale în vigoare. (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accese pietonale (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.	MI Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele; pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; Pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alb



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. (4) Accesele pietonale vor fi realizate pe lângă accesul carosabil.	L3M Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.. Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate; Accesul carosabil, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021 Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu. Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) 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. Materiale de construcție (1) Ca materiale de construcție, se vor folosi de regulă cele tradiționale: lemn, piatră etc. (2) Pentru fundare se va folosi (fundăție izolate sau continue) cu mortar de var sau cimenturi și lianți artificiali, precum și alte sisteme constructive, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. (5) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit, de asemenea, șarpantele se vor executa din lemn. (6) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului;	MI Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau de gri, sau tablă lăsată în nuanțe gri, ori învelitori specifice halelor industriale (în nuanțe griuri) fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori decât cele menționate anterior. L3M Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Se permite realizarea de construcții cu sisteme de acoperire tip terasă. Cornișele (coronamentul clădirii) vor fi de tip urban;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	(7) Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. (8) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporție de min. 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepția celor caracteristice zonei. (9) Pentru acoperire se vor utiliza materialele specifice zonei: țiglă sau olane. Se interzice tabla zincată, azbocimentul, țigla metalică emailată și membranele bituminoase, cu excepția învelitorilor-terasă orizontale. c) tâmplăria ferestrelor va fi executată exclusiv din lemn sau termopan, d) turnulețele sunt interzise. Lucarnele vor fi de formă alungită, de preferință curbilinie. Culori (1) Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor, sau acoperite cu alb, albastru, verde, gri, în funcție de specificul fiecărei localități, atât la pereți cât și la tâmplării și elemente decorative. Se vor folosi cu precădere pigmenții naturali. (2) Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere <i>baitz</i>-urile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. (4) Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală, iar dispoziția ei se va face în câmpuri sedimentare, cu textură regulată sau neregulată, rugoasă, pentru a contrasta cu planurile albe și netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui. (5) Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă sau olane.	Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional; Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei rezidențiale – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau ceramice, plăci de tablă perforată, sticla, etc; Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, având o dominantă; Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului sau a lemnului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre. Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate; Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public.
Echipare tehnico-edilitară	(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților. (2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.	MI 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 actualizat), precum și prevederile Codului Civil; toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; Alimentarea cu apă Alimentarea cu apă se face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă. Canalizarea apelor uzate menajere Evacuarea apelor uzate se va face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă și trecerea lor prin separatorul de hidrocarburi, decantorul de namol și sisteme de filtrare. Alimentarea cu gaze naturale Alimentarea cu gaze se face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă. Alimentarea cu energie electrică Alimentarea cu energie electrică se face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă. Încalzirea Încalzirea apei se va face prin intermediul cazanelor care vor funcționa pe gaz sau



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		combustibil lichid sau cu ajutorul unor boilere electrice sau pompe de caldura. Salubritate Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract. L3M 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 actualizat), precum și prevederile Codului Civil; toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; Alimentarea cu apă Alimentarea cu apă se face prin bransarea la rețeaua existentă în zonă. Canalizarea apelor uzate menajere Evacuarea apelor uzate se va face prin bransarea la rețea existentă în zonă și trecerea lor prin separatorul de hidrocarburi, decantorul de namol și sisteme de filtrare. Alimentarea cu gaze naturale Alimentarea cu gaze se face prin bransarea la rețea existentă în zonă. Alimentarea cu energie electrică Alimentarea cu energie electrică se face prin bransarea la rețea existentă în zonă. Încalzirea Încalzirea apei se va face prin intermediul centralelor termice care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022. Salubritate Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract.
Spații libere și spații plantate	(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează. (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%. (4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25%. Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 5 m de aceasta. (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.	MI Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 15% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50mp; Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință; 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 public. L3M Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin;
Împrejmuiri	1) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; (2) Împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea maximă de 1,5 m și transparentă, lăsând vizibilă clădirea. (3) Pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura tradițională, în funcție de specificul localității: 4) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, vor avea maxim 1.50 m înălțime. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.	MI 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 50% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,00m și vor putea fi dublate de gard viu; Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniul public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor 28/33 Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m, vor fi opace sau cu 1,00m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate; L3M Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 60 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 50% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m și vor putea fi dublate de gard viu; Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniul public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m, vor fi opace sau cu 1,00m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

Obiectivele PUZ-ului:





Raport de specialitate PUZ

Pe terenul studiat prin PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE, ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO)".

Se dorește:

- modificarea reglementărilor urbanistice de referință L în MI și L3M, în vederea stabilirii condițiilor de construire pentru realizarea spălătoriei auto.

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
18	18.05.2026

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: 14/10/2025

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
483	11.04.2025

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).





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	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE, ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII AUTO)

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....