



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 67027 din 02.06.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
65982	29/05/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	MOLDOVAN IONUȚ MIHAI ȘI MOLDOVAN RALUCA ARGENTINA
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE PARȚIAL DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU SERVICII MEDICALE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	C.F. nr. 89763
Inițiator	MOLDOVAN IONUȚ MIHAI
Proiectant	S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Spiridon CUREA
Amplasare	Alba Iulia, Str. Iancu Jianu, nr. 8
Delimitare	Nord: proprietate privată - CF 76118 Sud: proprietate privată - CF 76768 Est: domeniul public - strada Iancu Jianu Vest: domeniul public - strada Septimiu Albini
Suprafață zonă studiată în PUZ	600 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	LM1 – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	LM1a – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
Regim construire	Izolat	Izolat
Funcțiuni predominante	Utilizări permise. -locuințe individuale;	UTILIZĂRI ADMISE • Locuințe individuale • Spații verzi amenajate

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
	Utilizări permise cu condiții - anexe gospodărești, garaje și / sau depozite de lemne. - dotări aferente zonei de locuințe individuale (magazine de cartier, magazine de prezentare etc.) - institutii -sedii firma in conditiile asigurarii prevederilor RGU si Cod Civil. Utilizări interzise: - activități generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor și aerului; - activități industriale; - activități generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii); - activități ce necesită un volum de transport de peste 50 mc/ săptămână.	• Parcaje la sol pentru vizitatori • servicii medicale și profesionale desfășurate în cadrul construcției existente; • cabinete medicale individuale; • servicii profesionale și personale compatibile cu locuirea; • amenajări aferente locuirii și funcțiilor complementare. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatărie de vară, piscină, chiosc/filigorie și altele asemenea cu condiția respectării POT-ului și gradului de ocupare maxime admise - se admit cu autorizare directă clădiri destinate locuirii și funcțiilor complementare locuirii ce ocupă maxim 150 mp în cadrul clădirii –, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau libere precum și creșă cu maxim 15 locuri, grădiniță cu 2 grupe, after school pentru maxim 20 copii indiferent de suprafața ocupată. -se admit cu detalierea reglementărilor prin PUD pensiuni, funcțiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – creșă, grădiniță, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale (frizerie-coafor, săli de întreținere fizică, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau libere, ateliere de manufactură (exemple: olărit, gravură, creație vestimentară) – a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalentă unei locuințe, nu perturbă vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme și nu utilizează terenul liber pentru depozitare și producție; - se admit acele utilizări (scopuri) publice care sunt înscrise la capitolul 2.2.2.4.2. și care exced prevederile alineatelor precedente în baza unei documentații de urbanism tip PUZ - se admite comerțul cu amănuntul de proximitate în cuantum de maxim de 25% din suprafața construită desfășurată dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfă și ambalaje) cu autorizare directă - se admit localuri de alimentație publică cu maxim 20 locuri, ce nu perturbă vecinătatea (nu au program muzical în spații deschise sau neizolate fonic și nu provoacă altă poluare sonoră sau vibrații, nu provoacă poluare olfactivă și nu au program între orele 22.00-6.00



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- în baza unei documentații de urbanism PUZ - se admit lacasuri de cult în baza unei documentații de urbanism PUD Activitățile comerciale, de alimentație publică și alte activități situate la mai puțin de 50 m de locuințe vor avea program maxim în intervalul orar 8.00-22.00, cu excepția cazurilor justificate în care Consiliul local hotărăște altfel (de exemplu mici magazine cabinete medicale sau farmacii cu orar non-stop) Activitățile care perturbă vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate; Localurile de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unități de învățământ și lacasuri de cult Magazinele ce comercializează țigări și bauturi și alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitățile de învățământ. -se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe amplasamente care nu stănesc circulația auto și pietonală și sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuințelor și altor imobile cu funcțiuni protejate potrivit HG 536/1997 - pentru amplasamente speciale (puncte de maximă vizibilitate sau care oferă o panoramă asupra orașului) se pot admite inserții ce implică derogări, potrivit punctului 1.3.3. UTILIZĂRI INTERZISE • funcțiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoacă disconfort vecinilor: implică trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonoră, olfactivă etc și au program și între orele 22.00÷ 6.00; anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență și producție • depozitare de toate tipurile; • orice alte funcțiuni în afara celor menționate la art.1 și 2 • lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile și amenajările legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine și/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum și cele care ar putea afecta imaginea străzii și cea generală sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinătăților și care încalcă prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament.
Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)	S+P+1(M) Construcțiile vor avea o înălțime de maxim 9.00m la coama, măsurat de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada a lotului.	regim de înălțime max = D+P+M/S+P+1E H maxim la cornișă = 8,00 m.

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 9.00 m. Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote. Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne, ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.	
POT maxim	25%	POT max = 25% existent/menținut
CUT maxim	0,75 mp.ADC/mp.teren	CUT max = 0.75 existent/menținut
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	In cazul locuintelor individuale se vor autoriza constructii doar pe loturi cu suprafata minim 400 mp si avand front minim la strada de 12.00 m. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.O.T.A. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale. Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare. Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.	
Retragere minimă față de aliniament	In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate retrase cu 5.00 m pentru drumurile de exploatare aflate in partea de nord si in partea de sud a zonei studiate si 3.00 m fata de drumurile din partea de est si vest a terenului studiat. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.	Construcția existentă este amplasată în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate pentru zona studiată, respectând retragerea minimă față de aliniamentul străzilor Iancu Jianu. • retragerea minimă față de aliniament este de 3,00 m pentru strada Iancu Jianu; • pentru celelalte limite ale parcelei se respectă retragerile stabilite prin regulament și prevederile Codului Civil, se menține amplasarea actuală a construcției existente; • astfel: Retragere față de limitele laterale 9.52m respectiv 10.23m • retragera față de limita posterioară 3.49m Prin documentația propusă: • nu se propun extinderi care să modifice relația construcției față de aliniament;
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	Se vor respecta prevederile Cod Civil privind vederea directa spre proprietatea vecina si picatura la streasina. Distanța dintre fatada nevitrată a construcției si limita laterala a parcelei va fi de minim 0.80 m (pentru intretinere si interventie, sau h/2 dar	• pentru celelalte limite ale parcelei se respectă retragerile stabilite prin regulament și prevederile Codului Civil, se menține amplasarea actuală a construcției existente; • astfel: Retragere față de limitele laterale 9.52m respectiv 10.23m



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	nu mai puțin de 3 m tafa de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata. Distanța dintre conatructie va fi jumătate din înaltimea la cornisa a construcției, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m, fata de cealalta limita laterala si fata de limita posterioara a parcelei. Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2 m in axul geamului.	• retragera față de limita posterioară 3.49m Prin documentația propusă: • nu se propun extinderi care să modifice relația construcției față de aliniament; Construcția existentă este amplasată în interiorul parcelei, cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare astfel: • retragere față de limitele laterale 9.52m respectiv 10.23m • retragera față de limita posterioară 3.49m • condițiile de însorire și ventilare naturală; • normele privind siguranța la incendiu și accesibilitatea.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	Nu este cazul.	Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: • Distanța dintre fatada nevitrata a construcției si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 metri fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata. • Jumătate din înaltimea la cornisa a construcției, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei. Pentru locuinta cuplata: Se vaface prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: – • Jumătate din înaltimea la cornisa a construcției, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 metri fata de limita laterala a parcelei pe care Se vor face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea • nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei. • amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o însorire minima a camerelor de locuit de 11/2 h la solstitiul de iarna. (OMS119). Construcția existentă este amplasată în interiorul parcelei, cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare astfel: • retragere față de limitele laterale 9.52m respectiv 10.23m • retragera față de limita posterioară 3.49m • condițiile de însorire și ventilare naturală; • normele privind siguranța la incendiu și accesibilitatea.
Circulații și accese	Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.	Parcela studiată beneficiază de acces carosabil direct din strada Iancu Jianu, circulație reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate anterior pentru zona Șeigău – Terasa Viilor Podei.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedeaza asupra bunei desfasurari, organizarii si dirijarii a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Drumurile existente in zona studiata au fost reglementate in documentatii PUZ aprobate anterior si anume: latimea platformei drumului existent in partea de est a zonei studiate este de maxim 7.00 m, iar pentru drumul dispus in partea de nord a zonei studiate latimea platformei drumului va fi de 10.00 m. Accese carosabile - toate locuintele sau functiunile de dotari , institutii si servicii, vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; - in interiorul parcelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe. Accese pietonale -se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.	Accesul carosabil existent se menține și deservește atât funcțiunea de locuire, cât și funcțiunea complementară de servicii medicale propusă prin prezenta documentație de urbanism. Prin organizarea incintei se asigură: • accesul autovehiculelor în condiții de siguranță; • accesul pentru autovehiculele de intervenție; • posibilitatea manevrării autovehiculelor în interiorul proprietății; • accesul la locurile de parcare amenajate în incintă. Accesul carosabil este dimensionat corespunzător pentru funcțiunea propusă și nu afectează desfășurarea circulației pe strada Iancu Jianu. Funcțiunea de servicii medicale propusă generează un trafic redus, specific cabinetelor medicale individuale, fără impact semnificativ asupra circulațiilor existente din zonă. Se vor respecta prevederile privind: • siguranța circulației; • accesibilitatea proprietății; • condițiile de intervenție pentru situații de urgență; • normele privind accesul autospecialelor de stingere a incendiilor. Parcajele necesare funcțiunii vor fi asigurate exclusiv în interiorul proprietății, fără ocuparea domeniului public sau afectarea circulațiilor existente. Accesul pietonal la parcela studiată se realizează direct din strada Iancu Jianu, prin accesurile existente amenajate la nivelul proprietății. Prin organizarea funcțională a incintei se asigură: • acces pietonal pentru locuință; • acces pietonal separat pentru funcțiunea de servicii medicale; • circulații pietonale sigure și ușor accesibile în interiorul proprietății. Accesele pietonale sunt dimensionate corespunzător funcțiunilor propuse și permit utilizarea în condiții de siguranță atât pentru locatari, cât și pentru persoanele care beneficiază de serviciile medicale. Circulațiile pietonale din incintă: • sunt corelate cu accesul carosabil și cu locurile de parcare; • permit accesul facil către spațiile funcționale; • nu afectează circulația publică existentă. Amenajările pietonale vor fi realizate cu materiale corespunzătoare și vor respecta normele privind accesibilitatea, siguranța circulației și evacuarea în situații de urgență.
Aspectul exterior al cladirilor		Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		peisajul. • Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32) • Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică • Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei. • Raportul plin gol cât și proporția acestora trebuie să fie bine studiată și să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. • Aspectul exterior al construcției existente și al eventualelor intervenții ulterioare va respecta caracterul rezidențial al zonei și specificul arhitectural al țesutului urban existent. • Prin prezenta documentație de urbanism se urmărește menținerea unei imagini urbane coerente și integrarea armonioasă a funcțiunii complementare de servicii medicale în cadrul zonei de locuințe individuale. • Se vor respecta următoarele condiții: • păstrarea volumetriei generale a construcției existente; • utilizarea unor materiale și finisaje de calitate; • utilizarea unor culori și texturi compatibile cu caracterul zonei; • integrarea elementelor tehnice și funcționale în arhitectura clădirii; • evitarea tratamentelor arhitecturale agresive sau discordante. • Sunt permise lucrări de: • reabilitare și modernizare; • recompartimentări interioare; • amenajări necesare funcțiunii medicale; • refacere a finisajelor și a împrejurimilor; • amplasare a firmelor și elementelor de semnalistică de dimensiuni reduse. • Se interzic: • modificările care afectează caracterul rezidențial al zonei;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		• utilizarea culorilor stridente; • amplasarea panourilor publicitare supradimensionate; • realizarea unor volume sau elemente constructive care nu se integrează în cadrul construit existent. • Împrejurimile către spațiul public vor avea un aspect unitar și vor fi realizate din materiale durabile, cu respectarea prevederilor regulamentelor locale și a vizibilității necesare circulației.
Echipare tehnico-edilitară	- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ; - în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local; - îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, prin sistem centralizat de canalizare a cartierului, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;	Construcția existentă este racordată la rețelele edilitare existente în zonă, respectiv: • alimentare cu apă; • canalizare menajeră; • alimentare cu energie electrică; • alimentare cu gaze naturale; • telecomunicații. Toate branșamentele și racordurile sunt realizate conform avizelor și condițiilor impuse de operatorii de utilități. Lucrările de echipare edilitară se vor realiza cu respectarea: • avizelor și acordurilor emise de deținătorii de utilități; • normelor sanitare și de protecție a mediului; • normelor PSI și de siguranță în exploatare; • prevederilor regulamentelor urbanistice aplicabile zonei. Prin soluția propusă se utilizează infrastructura edilitară existentă, fără a fi necesare lucrări majore de extindere a rețelelor publice.
Spații libere și spații plantate	Grădinile din fața și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.	Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism. • Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. • În cadrul parcelei studiate se vor menține și amenaja spații verzi aferente funcțiunii de locuire și funcțiunii complementare de servicii medicale, cu scopul asigurării unui cadru ambiental corespunzător și al integrării armonioase în zona rezidențială existentă. Prin soluția urbanistică propusă: • se păstrează caracterul predominant verde al incintei; • se mențin amenajările exterioare existente; • se asigură suprafețe plantate corespunzătoare funcțiunilor propuse. Suprafața de spații verzi propusă este de aproximativ 320 mp, reprezentând circa 53,33% din suprafața totală a terenului.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		• Spațiile verzi vor cuprinde: • zone plantate cu gazon; • arbori și arbuști ornamentali; • vegetație decorativă; • amenajări peisagere aferente acceselor și circulațiilor din incintă. Plantările vor fi realizate astfel încât: • să contribuie la îmbunătățirea microclimatului; • să asigure protecția vizuală față de proprietățile învecinate; • să favorizeze infiltrarea naturală a apelor pluviale; Se recomandă utilizarea speciilor vegetale adaptate condițiilor climatice locale și cu necesar redus de întreținere.
Imprejmuiri	Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil. Imprejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Spre stradă imprecjmuirile vor avea maximum 0.70 m suprafața opacă și restul până la maxim 2.10 m suprafețe care permit vederea spre curte. Parcaje, garaje. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu. Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel: - un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuință; - un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spațiile destinate publicului pentru spațiile cu altă destinație decât locuințe; Suprafețele ocupate la sol de parcaje și garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.	Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{max}=2,20$ m și $H_{min}=1.50$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu; Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{min}=2.20$ m și $H_{max}=2,50$ m, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisă adosarea anexelor – garaj, magazii la imprecjmuirea opacă, cu condiția ca panta acoperisului să fie orientată spre incinta proprie și să nu depășească înălțimea gardului.

Obiectivele PUZ-ului:

Pe terenul studiat prin PUZ MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE PARȚIAL DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU SERVICII MEDICALE.

Se dorește:

- modificarea reglementărilor urbanistice de referință LM1 în LM1a, în vederea stabilirii condițiilor de schimbare parțială de destinație din locuință în spații pentru servicii medicale.

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



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

22

27.05.2026

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: 12/02/2026

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației, se propune:

Conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001	Perioada
Valabilitatea planului de urbanism	până la aprobarea unei noi documentații de urbanism.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin:

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
430	02.04.2025

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).

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





Raport de specialitate PUZ

Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE PARȚIAL DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU SERVICII MEDICALE
-----------------------	--

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



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

