



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 76797 din 23.06.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
16929	12/02/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	CRÎȘAN MARIA, CRÎȘAN ANTONIU, CRÎȘAN MEDA CLEOPATRA, CRÎȘAN MIREL DORIN, CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, BUCEA MARIA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 93744
Inițiator	CRÎȘAN MARIA, CRÎȘAN ANTONIU, CRÎȘAN MEDA LEOPATRA, CRÎȘAN MIREL DORIN
Proiectant	SC BARBIERI PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Marius BARBIERI
Amplasare	Str Brândușei, FN,
Delimitare	La N – proprietăți private și parțial profilul străzii Stânenelului, reglementată urbanistic, dar neconcretizată în realitate, nici dpdv juridic nici tehnic La E – proprietăți private La S – proprietăți privateprivat La V – str Brândușei – domeniul public
Suprafață zonă studiată în PUZ	7454 mp (CF nr. 93744 + CF nr. 113529 + CF nr. 97471)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	<u>L3A</u> - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.	<u>L3Aa</u> – Subzona locuințelor individuale și semicolective P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat
	<u>MA 3</u> - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri	<u>UTR MA3a</u> - Zona mixtă
Regim construire	<u>L3A</u> - Înșiruit, cuplat și izolat	<u>L3Aa</u> – Subzona locuințelor individuale și semicolective, P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat
	<u>MA 3</u> = continuu, discontinuu sau punctual	<u>MA3a</u> = izolat



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
Funcțiuni predominante	L3A- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole. -se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele; -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.	L3Aa 2.1. Utilizări permise Sunt admise următoarele utilizări: - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat; - anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole. 2.2. Utilizări permise cu condiții - se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda, numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente, suprafața utilă de planșeu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp arie desfășurată construită, să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele. - 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 plantațiilor.
	MA 3 -instituții, servicii și echipamente publice; -sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amănuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele etc; -loisir și sport în spații acoperite; -parcări publice; -locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; -grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; -amenajări pietonale – piațete, scuaruri.	MA3a 2. Utilizare funcțională 2.1. Utilizări permise -locuire individuală -instituții, servicii și echipamente publice; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amănuntul; - depozitare mic-gros; - loisir și sport în spații acoperite; - parcuri publice. 2.2. Utilizări permise cu condiții - clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; - se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale.
H maxim	L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	L3Aa - 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 insertiilor 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 6,0 m de la cota terenului; - înălțimea maximă a clădirilor- Hmax=12m
	MA 3 P+3E, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente. -dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.	MA3a - Pentru dimensiunile lotului 1 sunt permise doar înălțimi de D+P+1+M/R cu H max cornișă/atic de 9m. Înălțimea maximă a construcțiilor Hmax = 12m



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse																																							
POT maxim	L3A- 40% MA 3 = 70%	L3Aa = 40% - AC/mp.teren. MA3a = POT maxim = 70% - pentru funcțiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim. POT maxim = 40% pentru funcțiunile de locuire																																							
CUT maxim	L3A- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 MA 3 = 2 -din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;	L3Aa = 1.20 – ADC/mp.teren MA3a = CUT maxim = 1.6 - pentru funcțiunile publice. CUT maxim = 1.2 - pentru funcțiunile de locuire.																																							
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Reguli de bază: 5. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR 5.1. In zonele pentru cladiri de locuit P – P+1- P+1+M, parcelele sunt considerate construibile direct, daca se situeaza in afara zonei protejate si daca respecta urmatoarele conditii: Tabel nr. 1 – CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR CU CLADIRI P – P+1+M <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE</th><th>REGIM DE CONSTRUIRE</th><th>U/M</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PARCELARI NOI P –P+1+M NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>front minim</td><td>insiruit</td><td>8 metri</td></tr> <tr> <td></td><td>cuplat, izolat</td><td>12 metri</td></tr> <tr> <td>suprafata minima</td><td>insiruit</td><td>150 mp.</td></tr> <tr> <td></td><td>cuplat, izolat</td><td>200 mp.</td></tr> <tr> <td>raport intre latimea si adancimea parcelei</td><td>cel putin egal</td><td></td></tr> <tr> <td>INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P- P+1- P+1+M NIVELURI – CONFORM P.U.G., cu exceptia zonei protejate si a zonelor in care se impune elaborarea PUZ</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>front minim</td><td>insiruit, insiruit de tip ardelenesc</td><td>8 metri</td></tr> <tr> <td></td><td>cuplat, izolat</td><td>12 metri</td></tr> <tr> <td>suprafata minima</td><td>insiruit</td><td>150 mp.</td></tr> <tr> <td></td><td>cuplat, izolat</td><td>200 mp.</td></tr> <tr> <td>raport intre latimea si adancimea parcelei</td><td>maxim 1/3</td><td></td></tr> </tbody> </table> 5.5. Parcelele situate in afara zonei protejate din zona centrala, din zona mixta sau din zona de locuit, avand suprafetele sub dimensiunile minime cerute prin RLU, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate. 5.6. Pentru parcelele situate in afara zonei protejate cu o suprafata intre 1500 mp. si 3000 mp., cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor intre 1/3 si 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu. 5.7. Pentru parcelele situate in afara zonei protejate cu suprafata peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora si aproba documentatii P.U.Z. pentru intreaga insula cuprinsa intre strazi, cuprinzand si fronturile opuse L3A- Art. 4: front minim pt înșiruite 8m, pt. cuplate sau izolate 12m; suprafața minimă pt. Înșiruite 150mp, pt. cuplate sau izolate 200mp, adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea. -pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme si dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.	CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	PARCELARI NOI P –P+1+M NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			front minim	insiruit	8 metri		cuplat, izolat	12 metri	suprafata minima	insiruit	150 mp.		cuplat, izolat	200 mp.	raport intre latimea si adancimea parcelei	cel putin egal		INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P- P+1- P+1+M NIVELURI – CONFORM P.U.G., cu exceptia zonei protejate si a zonelor in care se impune elaborarea PUZ			front minim	insiruit, insiruit de tip ardelenesc	8 metri		cuplat, izolat	12 metri	suprafata minima	insiruit	150 mp.		cuplat, izolat	200 mp.	raport intre latimea si adancimea parcelei	maxim 1/3		Pentru imobilul CF nr. 113529, categoria de folosință „arabil”, proprietar Bucea Maria nu se propune parcelare. Beneficiarul dorește construire unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2. Pentru a avea acces la parcela nr. 2, se va asigura un acces carosabil cu un profil de minim 3.5 m lățime, direct din strada Petuniei. Parcela cu nr CF 97471, categoria de folosință „arabil”, proprietar Cornea Constantina Petronela, va deveni construibil doar după alipirea cu parcela nr. 1, rezultând o deschidere de minim 12.0m. Astfel, pentru imobilele care au generat prezentul PUZ, se propune parcelare după cum urmează: • Lotul nr. 1 = 1040.21 mp – lot pentru locuință; • Lotul nr. 1' = 110.63 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 2 = 818.68 mp – lot pentru locuință; • Lotul nr. 3 = 142.00 mp – parcelă pentru realizare stradă privată; • Lotul nr. 4 = 444.55 mp – parcelă construibilă doar după realizarea studiului de coexistență; • Lotul nr. 5 = 30.50 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 6 = 695.48 mp – lot pentru locuință; • Lotul nr. 7 = 41.77 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 8 = 139.35 mp – parcelă pentru realizare stradă privată doar după realizarea studiului de coexistență; • Lotul nr. 9 = 566.39 mp – parcelă construibilă doar după realizarea studiului de coexistență; • Lotul nr. 10 = 58.50 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 11 = 500.02 mp – lot pentru locuință; • Lotul nr. 12 = 68.36 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 13 = 141.63 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 14 = 108.72 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală; • Lotul nr. 15 = 789.73 mp – lot pentru locuință; • Lotul nr. 16 = 1757 mp – lot pentru locuință.
CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M																																							
PARCELARI NOI P –P+1+M NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM																																									
front minim	insiruit	8 metri																																							
	cuplat, izolat	12 metri																																							
suprafata minima	insiruit	150 mp.																																							
	cuplat, izolat	200 mp.																																							
raport intre latimea si adancimea parcelei	cel putin egal																																								
INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P- P+1- P+1+M NIVELURI – CONFORM P.U.G., cu exceptia zonei protejate si a zonelor in care se impune elaborarea PUZ																																									
front minim	insiruit, insiruit de tip ardelenesc	8 metri																																							
	cuplat, izolat	12 metri																																							
suprafata minima	insiruit	150 mp.																																							
	cuplat, izolat	200 mp.																																							
raport intre latimea si adancimea parcelei	maxim 1/3																																								



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;	
Retragere minimă față de aliniament	Reguli de bază:	În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune: • față de strada Stânjenelului, strada Petuninei și strazile propuse, clădirile se vor amplasa retrase cu minim 3.00 m. • Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către strada. Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acestora. În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m), limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.
	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 fața a unui autoturism.	L3Aa 3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune: • față de strada Stânjenelului și strada propusă de acces, clădirile se vor amplasa retrase la minim 3.00m. • față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.60 m respectând Cod Civil. • față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim 3.00 m. Amplasarea față de aliniament pentru anexe: • Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuința sau realizate ca și extinderi funcționale ale acestora. • În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	MA 3 -clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; -clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente; -clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel; -clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;	MA3a= Clădirile vor fi retrase față de aliniamentul la strada Brandușei cu minim 5.00m
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	Reguli de bază:	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: <u>pentru locuința izolată</u> - 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 0,60m 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; L3Aa - 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.
	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 0,60m 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; pentru locuința cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - 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 stresinii; - 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.	L3Aa Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face: <u>Pentru locuința izolată:</u> - 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 0,60m 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; - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fațadă vitrată de la drumul public și treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m pentru forțele de intervenție În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf. Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de insorire) Amplasarea anexelor: În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie. Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc. Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale, iar fațada de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	MA 3 - în zona protejată se va respecta regimul de construire existent; - în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; - clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri	jumătatea înălțimii la cornisa a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m. Se va respecta retragerea față de limita spate de minim 3 m. MA3a= Clădirile vor fi amplasate față de limitele parcelei astfel: • retragere față de limita din nord: - 0.60m; • retragere față de limita din sud: - jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m; • retragere față de limita din est: - 75.8m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.	Reguli de bază: L3A- În cazul în care pe o parcelă constructibilă 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 stășinii; - 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;	6.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă <u>Pentru 2 construcții izolate una față de alta</u> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stășinii; - 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 3.00 m, 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 3,00 m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de cealaltă construcție. L3Aa 3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă În cazul în care pe o parcelă constructibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: <u>pentru 2 locuințe izolate una față de alta:</u> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stășinii; - 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 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 3,0 m;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- 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 stresinii; - 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 stresinii; - 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; MA3 clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.	- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de cealaltă construcție.
Circulații și accese	Reguli de bază:	Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în „drum”. 7.1 Accese carosabile Accesul la zona reglementată se va efectua din strada Brândușei, prin intermediul străzii Daliei. În cadrul PUZ-ului actual se dorește păstrarea parțială a străzii Stânjenelului, propunându-se strada cu caracter rezidențial cu un profil de 4.5m făcând legătura cu străzile învecinate. Astfel, conform Normativului SR 10144-1/2024 privind Străzi și amenajări pentru biciclete, străzile din zonele rezidențiale sunt străzile pe care viteza maximă reglementată este de 20 km/h, iar volumele de trafic sunt de maximum 150 vehicule/ora de vârf. Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul străzilor existente, Daliei și Petuniei. Prin documentația prezentată se va asigura pentru fiecare parcelă în parte, un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Parcela nr. 8, fiind afectată de linia electrică, se va putea realiza doar după realizarea studiului de coexistență. 7.2 Accese pietonale



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. 7.3 Parcaje 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament. 2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii. 3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023 NP 051-2012 și Regulamentul local de investiții publice în Municipiul Alba Iulia aprobat cu Hcl. 451/2021 4. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250m. Parcaje 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 - pentru fiecare locuință; Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	L3A- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela 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 ramasă după dezmembrare. - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de servitute locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. -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.	L3Aa 3.5 Circulații și accese Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică. Relația terenului cu Municipiul Alba Iulia se realizează majoritar din strada Brândușei prin intermediul străzii Daliei care face legătura cu terenul studiat. Este obligatorie păstrarea și realizarea legăturii între strada Petuniei și strada Nicolae Labiș – aceasta se consideră de utilitate publică, astfel se va propune un lot creat pe proprietatea privată a beneficiarului ce va fi cedată pentru dezvoltare stradală, care va face legătura între aceste străzi. Prin actualul PUZ se propune păstrarea parțială a străzii Stânjenelului, care va avea un profil stradal de 4.5 m, drum cu sens unic, având caracter rezidențial, făcând legătura între strada Nicolae Labiș și strada Daliei. Accesul la loturile nou create se realizează din strada Daliei, cu un profil de 10.00 m (8.00 m carosabil și 1 trotuar de o parte și de alta a carosabilului), prin continuarea traseelor acestora care va face accesul la fiecare parcelă. Se recomandă, de asemenea, păstrarea legăturii dintre strada Nicolae Labiș și strada Petuniei prin intermediul străzii mediane și crearea unui lot din proprietatea privată a beneficiarului, urmând a fi cedat pentru dezvoltare stradală. 3.6 Stationarea autovehiculelor L3Aa – cu următoarea condiționare: -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.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	MA 3 -parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ; -pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; -în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri -în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; -stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a carui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	MA3a= Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică. Accesul la lot se va realiza din strada Brândușei. Accese carosabile Accesul auto pe parcelă se realizează direct din strada Brândușei. Se va asigura un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității. Accese pietonale Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. 3.6 Stationarea autovehiculelor MA3a - cu următoarele condiționari: - stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, 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.
Aspectul exterior al clădirilor	Reguli de bază:	9.3 Aspectul exterior al construcțiilor Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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. Aspect volumetric și învelitoare: Clădirile propuse vor avea învelitoare tip sarpanta cu: - acoperiș în doua sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate - nu sunt permise învelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate - sunt permise acoperisurile tip terasa circulabilă/necirculabilă Finisaje exterioare: Toate învelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terasele circulabile/necirculabile vor avea învelitoarea realizată din materiale specifice (nu prezintă un raport vizual de impact). Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu piatră. 9.4 Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi 1. Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă. 2. Se vor utiliza tonuri pastelate, alburii, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, cărămidă, placaje ceramice, piatră naturală, și material specific pentru realizarea clădirilor rezidențiale, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	L3A - aspectul clădirilor va tine seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată; se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală; MA3 - cu următoarele conditionari: aspectul clădirilor va tine seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătatea imediată, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor; se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate în zona mixtă, pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerență pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.	L3Aa – cu următoarele conditionari: - aspectul clădirilor va tine seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată; - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală. MA3a= 3.8 Aspectul exterior al clădirilor - cu următoarele conditionari: - aspectul clădirilor va tine seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătatea imediată, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor; - se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate - în zona mixtă, pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerență pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.
Echipare tehnico-edilitară	Reguli de bază:	8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil. 8.2. Realizarea de rețele edilitare Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. 8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	L3A- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;	L3Aa - 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. Alimentarea cu apă Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Daliei care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ. Canalizarea apelor uzate menajere Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversate în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Daliei care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi. Alimentarea cu energie electrică Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Încalzirea Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii pe combustibil gazos, și/sau prin sisteme alternative de încălzire, cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022. Salubritate Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.
	MA 3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate 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 trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe străzile pietonale; -se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.	MA3a= 3.9 Condiții de echipare edilitară Eventualele prelungiri necesare vor fi suportate de către beneficiar. Aceste intervenții se vor realiza respectând normele sanitare și de protecția mediului (OMS 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe străzile pietonale. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT-TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala
Spații libere și spații plantate	Reguli de bază:	Spații plantate Grădinile din fața și din 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.
	L3A- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;	L3Aa 3.10 Spații libere și spații plantate - spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;



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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	se recomanda 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 recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; se va pastra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. - pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.	- se recomanda 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 recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
	MA3 din suprafața grădinilor de fatadă ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantatii înalte; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate; în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.	MA3a= 3.10 Spații libere și spații plantate - cu următoarele condiționari: - din suprafața grădinilor de fatadă ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantatii înalte; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomanda ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate; - în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.
Imprejmuiri	Reguli de bază:	Imprejmuirile La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ; - imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; - gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri. Depozitarea și colectarea gunoierului În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.
	L3A - imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.	L3Aa 3.11 Imprejmuiri - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate; - imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.
	MA3 - în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	MA3a= 3.11 Imprejmuiri - cu următoarele recomandări: - în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu. - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

Prin actualul PUZ se dorește:

Modificarea parțială a reglementărilor urbanistice, specific reducerea profilului străzii Stânjenelului, astfel încât terenul afectat de aceasta reglementare să poată fi parcat în vederea construirii de locuințe individuale sau

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

semicolective. Inițial a fost solicitată anularea completă a reglementării urbanistice pe un tronson care suprapune parțial și imobilul care a generat documentația PUZ, dar datorită obiecțiunilor primite de la vecini în cadrul consultării populației s-a ajuns la concluzia că profilul se va reduce la minimul posibil conform legislației în vigoare, în același timp se vor păstra reglementările urbanistice conform PUG pe terenurile vecinilor, astfel că acești nu vor fi afectați de aprobarea prezentului PUZ.

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
24	18.06.2026

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: 09/09/2025

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
436	25.03.2024

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 cărora 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.



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/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

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. 264 din 23.06.2026 <i>privind APROBAREA P.U.Z.: pt. ANULARE TRONSON STR. STANJENELULUI SI PARCELARE IN VEDEREA CREARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Brândușei, F.N.</i>

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

