



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 97065 din 12.08.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
70958	10.06.2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	OLCAR ENIKO
----------------------------	-------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE DIN ȘI PARCELARE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F.: 109429, 109428
Inițiator	OLCAR ENIKO, DAN BOGDAN IOAN, DAN DELIA MIHAELA
Proiectant	S.C. One Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Florin RĂDAC
Amplasare	Str. Ioan Petru Culianu, nr. 2
Delimitare	- la est – domeniul privat – construcții existente și terenuri libere - la vest – domeniul privat – str. Ion Petru Culianu - la nord – domeniul public – str. Baba Novac - la sud – domeniul public – str. Ion Petru Culianu
Suprafață zonă studiată în PUZ	2.021 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L1 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PROPUSE - CU CONFORT SPORIT	L1M - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PROPUSE - CU CONFORT SPORIT
Regim construire	Izolată	Izolată
Funcțiuni predominante	UTILIZARI ADMISE Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 1000,0$ mp, -Spatii verzi amenajate -Parcaje la sol pentru vizitatori UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	UTILIZARI ADMISE - Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 600,0$ mp,



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 și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, 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 funcțiunilor complementare locuirii ce ocupă maxim 150 mp în cadrul clădirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale precum și cresa cu maxim 15 locuri, grădinița cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafața ocupată. - se admit cu detalierea reglementărilor prin PUD pensiuni, funcțiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – cresa, grădinița, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale (frizerie-coafor, săli întretinere fizică, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale, ateliere de manufactură (exemple: olărit, gravură, creație vestimentară) – a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalenta 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 amanunțul 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 2200 -6 00 - 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 800 - 2200 , cu excepția cazurilor justificate în care	- Spații verzi amenajate - Parcaje la sol pentru vizitatori UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - Se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, 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 funcțiunilor complementare locuirii ce ocupă maxim 150 mp în cadrul clădirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale precum și cresa cu maxim 15 locuri, grădinița 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 – cresa, grădinița, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale (frizerie-coafor, Sali întretinere fizică, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale, ateliere de manufactură (exemple: olărit, gravură, creație vestimentară) – a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalenta 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 amanunțul 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- în baza unei documentații de urbanism PUZ - se admit lacasuri de cult în baza unei documentații de urbanism PUD



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop) Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate; Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant. -se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit HG 536/1997 - pentru amplasamente speciale (puncte de maxima vizibilitate sau care ofera o panorama asupra orasului) se pot admite insertii ce implica derogari, potrivit punctului 1.3.3. UTILIZARI INTERZISE -functiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoaca discomfort vecinilor: implica trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonora, olfactiva etc și au program si intre orele 2200 ÷ 600 ; >anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență și producție >depozitare de toate tipurile; >orice alte functiuni in afara celor mentionate la art.1 si 2 --- -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile si amenajarile legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum si cele care ar putea afecta imaginea stradala si cea generala sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinatatilor si care incalca prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament	Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8:00-22:00, cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine cabinete medicale sau farmacii cu orar non-stop) - Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate; - Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant. - Se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit OMS 119 - Pentru amplasamente speciale (puncte de maxima vizibilitate sau care ofera o panorama asupra orasului) se pot admite insertii ce implica derogari. UTILIZARI INTERZISE -functiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoaca discomfort vecinilor: implica trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonora, olfactiva etc și au program si intre orele 22. 00 ÷ 6 00 ; - anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență și producție - depozitare de toate tipurile; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile si amenajarile legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum si cele care ar putea afecta imaginea stradala si cea generala sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinatatilor - orice alte functiuni in afara celor mentionate la art.1 si 2
H maxim	Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax cornisa/streasina = 8,0 m de la cota terenului natural. Mansarda semnifica spatii utile în volumul unui acoperis normal, ocupand maxim 60% din suprafata construita a nivelului	- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax streasina/cornisa = 8,0 m de la cota terenului natural.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse																		
	imediat inferior. Este interzisă falsa mansardare. Subsolvul nu se considera spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeul sau superior se afla la maxim 1,00 m peste cota terenului natural; Pe terenurile în panta construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de Hmax diferențe mai mari de ½ etaj (1,5 m).	- Mansarda semnifică spații utile în volumul unui acoperis normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior. - Este interzisă falsa mansardare. - Subsolvul nu se considera spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeul sau superior se afla la maxim 1,00 m peste cota terenului natural; - Pe terenurile în panta construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de Hmax diferențe mai mari de ½ etaj (1,5 m).																		
POT maxim	POT max= 25% dar nu mai mult de 400,0 mp, indiferent de suprafața terenului Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.	Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30% - AC/mp.teren. dar nu mai mult de 300mp indiferent de S teren. Gradul de mineralizare: 40% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.																		
CUT maxim	CUT max = 0,5, dar nu mai mult de 800,0mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului	Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.60 - ADC/mp.teren dar nu mai mult de 600,0m2 Scd/m2 indiferent de S terenului																		
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	- acces, direct sau prin servitute reglementată legal și urbanistic, cu lățime de minim 3,50 m dintr-un drum public. <table><tr><th colspan="4">Tabelul 1 - PARCELARI ÎN ZONE DE EXTINDERE LI</th></tr><tr><th></th><th>Regim de construire</th><th>U/M</th><th>Densitatea de construire</th></tr><tr><td>Front minim</td><td rowspan="3">Izolată</td><td>≥ 18,00 m ± 5%* (recomandat min. 18,00 m)</td><td>POT max ≤ 25%</td></tr><tr><td>Suprafața minimă</td><td>≥ 1 000,00 mp ± 5%*</td><td>Rhmax= S+Ds+P+M / S+P+1E</td></tr><tr><td>Raport între laturile parcelei Front/adâncime</td><td>Min. 1/1 - Max 1/5</td><td>Hcomis= 8,00 m</td></tr></table>	Tabelul 1 - PARCELARI ÎN ZONE DE EXTINDERE LI					Regim de construire	U/M	Densitatea de construire	Front minim	Izolată	≥ 18,00 m ± 5%* (recomandat min. 18,00 m)	POT max ≤ 25%	Suprafața minimă	≥ 1 000,00 mp ± 5%*	Rhmax= S+Ds+P+M / S+P+1E	Raport între laturile parcelei Front/adâncime	Min. 1/1 - Max 1/5	Hcomis= 8,00 m	- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală față de frontul la stradă - raportul laturilor este max. 1/5. - loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere) - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu : o Locuințe unifamiliale: - Regim de construire izolat: min.15m și max. 30m ± 5% - suprafața să fie mai mare sau egală cu: o Locuințe unifamiliale: - Regim de construire izolat: 600mp ± 5%
Tabelul 1 - PARCELARI ÎN ZONE DE EXTINDERE LI																				
	Regim de construire	U/M	Densitatea de construire																	
Front minim	Izolată	≥ 18,00 m ± 5%* (recomandat min. 18,00 m)	POT max ≤ 25%																	
Suprafața minimă		≥ 1 000,00 mp ± 5%*	Rhmax= S+Ds+P+M / S+P+1E																	
Raport între laturile parcelei Front/adâncime		Min. 1/1 - Max 1/5	Hcomis= 8,00 m																	
Retragere minimă față de aliniament	Clădirile se dispun retrase la 5,0m fata de aliniament; reglementarea se aplica atat constructiilor principale cat si anexelor	- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice - în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate) - La strada Ion Petru Culianu alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 5.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice. - La strada Baba Novac alinierea clădirilor va fi realizată la minimum --- metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.																		



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 2.0 metri fata de limita cu orientare nefavorabila și minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. – constructiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament.	- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 2.00 metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. - Retragerea față de limita posterioară a parcelei este de min. 5,00m dar nu mai puțin de ½ din înălțimea la cornișa. - constructiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament. - Hmax descris la alineatele prezentului articol este H max cornisa/streasina paralela (cvasiparalela) cu limita de proprietate respectiva. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua in considerare inaltimea maxima a constructiei pe fatada respectiva sau se va intoarni un studiu de insorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o inaltime la streasina de 4,00 m iar inaltimea maxima la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate. - Se admite adosarea anexelor la imprejmuirile opace de pe limitele laterale daca invelitoarea acestora nu depaseste inaltimea imprejmuirii si panta invelitorii e orientate spre curtea proprie; anexele cu inaltimei mai mari (dar nu mai mult de 5,0 m) se amplaseaza astfel incat prelungirea planului pantei acoperisului sa cada sub cota maxima a gardului de imprejmuire lateral si/sau posterior.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Pe aceeași parcelă - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decat un singur corp de cladire cu destinatia de locuinta; Cel de al doilea edificabil este admis numai daca destinatia sa este de anexa functionala Chiosc = Filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperisului/atic, iar suma suprafetelor construite la nivelul terenului nu depaseste POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal si anexe va fi mai mare sau egala cu inaltimea la streasina a anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.	Pe aceeași parcelă - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decat un singur corp de cladire cu destinatia de locuinta; Cel de al doilea edificabil este admis numai daca destinatia sa este de anexă functionala Chiosc = Filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperisului/atic, iar suma suprafetelor construite la nivelul terenului nu depaseste POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal si anexe va fi mai mare sau egala cu inaltimea la streasina a anexei dar nu mai puțin de 3,0 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 și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
Circulații și accese	Parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;	- Parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate; - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 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 rămasă după dezmembrare.
Aspectul exterior al clădirilor	Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; - anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; - se interzice folosirea suprafețelor vitrate reflectante și a peretilor cortina, a azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor; - se interzice utilizarea acoperisurilor cu învelitori în culori stridente și/sau strălucitoare; materiale recomandate: ceramice; culori recomandate: caramiziu, brun - se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade (accente de culoare la ancadramente etc) Se recomandă utilizarea finisajelor cu aspect tradițional (lemn, piatră, caramida, tencuieli) în culori naturale (caramiziu, gri, alb, crem) și pastelate. Pantele acoperisului vor fi cuprinse între 30%-60%. Pante mai mari/mai mici se admit numai ca accidente/accente sau la anexe. Acoperirea în terasă este nerecomandată.	- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; - anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; - se interzice folosirea suprafețelor vitrate reflectante și a peretilor cortina, a azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor; - se interzice utilizarea acoperisurilor cu învelitori în culori stridente și/sau strălucitoare; materiale recomandate: ceramice; culori recomandate: caramiziu, brun - se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade (accente de culoare la ancadramente etc) - Se recomandă utilizarea finisajelor cu aspect tradițional (lemn, piatră, caramida, tencuieli) în culori naturale (caramiziu, gri, alb, crem) și pastelate. - Pantele acoperisului vor fi cuprinse între 30%-60%. Pante mai mari/mai mici se admit numai ca accidente/accente sau la anexe. Acoperirea în terasă este nerecomandată. Conformație volumetrică - Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). - Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vecinătate. - Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public; - Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește: - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă. - Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; - Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 30% și 60%, funcție de contextul local. - Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă Stilistica - Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; - Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. - Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Spații libere și spații plantate	Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă; - spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom pt fiecare 50 mp teren liber; - pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 35% din suprafața incintei, incluzând locuința propriuzisă, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.	- Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă; - spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom pt fiecare 50 mp teren liber; - pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 40% din suprafața incintei, incluzând locuința propriuzisă, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.
Împrejmuiri	Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m și minim 1.50 m înălțime, din care soclul opac – Hmax= 0.40 m și vor putea fi dublate de gard viu; Gardurile spre limitele separate vor avea înălțimi maxime de 2.50 metri și vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid	În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: Împrejmuiri opace (laterale) , necesare pentru separarea pe limita laterală și posterioară a unor proprietăți vecine, Împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m și minim 1.50 m înălțime, din care soclul opac – h. Max 0.40 m și vor putea fi dublate de gard viu; Gardurile spre limitele separate vor avea înălțimi maxime de 2.50 metri și vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid.
Echipare tehnico-edilitară	Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice dacă acestea există. Până la executarea rețelelor publice de apă-canal se admit soluții individuale cu avizul Agenției de Protecția Mediului și cu asigurarea posibilității de racordare la rețele de îndată ce acestea se vor executa vezi capitolul 2.5. În lipsa rețelei de distribuție gaze naturale se admit soluții alternative de preparare a apei calde și încălzire (cu energie electrică, gaze lichefiate, peleti etc) - se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protecție; - toate cablurile și conductele de alimentare și toate bransamentele vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul și a antenelor TV-satelit pe fațada principală sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice. - se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)	Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice dacă acestea există. - se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protecție; - toate cablurile și conductele de alimentare și toate bransamentele vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul și a antenelor TV-satelit pe fațada principală sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice. - se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)



Raport de specialitate PUZ

Obiectivele PUZ-ului:

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei suprafete de teren aflate intre str. Ion Petru Culianu și str. Baba Novac, prin modificarea reglementarilor urbanstice din L1 in L1M pentru construirea unor imobile cu functiunea de locuinte unifamiliale. Se dorește modificare suprafetei minime a parcelei la min. 600mp/ parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Pentru documentația PUZ s-a emis **Avizul Arhitectului Șef:**

Număr	Din data de
39	10.08.2026

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: 16/06/2026

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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
1555	14.10.2025

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 Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 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/primariaalbaulia





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	ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI PARCELARE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Adriana Maria
GHEORGHESCU

