

Raport de specialitate PUZ

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 98666 din 21.08.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Număr	Din data de
65658	04/06/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	COMMUNICATION DISTRIBUTION SOLUTIONS SRL, prin LAZAR CARMEN-GINA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONE FUNCTIONALE (ZONA DE LOCUINTE L3A SI ZONA DA) IN ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU SPATII COMERCIALE
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	C.F. nr.: 70094, 70097, 70099, 122223
Inițiator	COMMUNICATION DISTRIBUTION SOLUTIONS SRL, prin LAZAR CARMEN-GINA
Proiectant	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. MARIUS BARBIERI
Amplasare	Str. SIMION BĂRNUȚIU, nr. 32
Delimitare	-N – proprietăți private -E - parțial proprietăți private, str. Mihai Eminescu, str. Libertății, Ioan Buteanu -S - proprietăți private -V- str. Simion Bărnăuțiu, Libertății Teritoriul este amplasat între străzile Libertății, Mihai Eminescu, Simion Bărnăuțiu;
Suprafață PUZ	4206,00mp (în acte) și 4301mp măsurăți

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

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

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

Raport de specialitate PUZ

Conform prevederilor PUG în vigoare, terenul studiat se afla în subzonele:

DA - spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua învățământ, sănătate, asistență socială;

L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat;

-REGIM DE CONSTRUIRE:

- conform PUG în vigoare – izolat, cuplat, înșiruit;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

DA - spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport

- spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediatecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje;

- spații pentru campus școlar;

L3A - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole;

- H MAX –

DA - cu următoarele condiționări:

- se admit înălțimi maxime corespunzătoare funcțiunii și caracterului zonei

Regim de înălțime maximal existent - P+3

L3A = P+1+M; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

- POT MAX –

DA - cu următoarele condiționări:

· pentru construcțiile de cultură cu număr de minim 200 locuri, spațiul exterior construcției va fi amenajat pentru o suprafață de 0,6 mp/locuitor

· pentru construcțiile de învățământ, dimensionarea în funcție de capacitate este după cum urmează:

- zona ocupată de construcții – 25% din teren

- zona curți de recreație, amenajări sportive, grădina flori – 75% de teren amenajat.

· pentru grădinițe se va asigura o suprafață de minim 22 mp/copil teren

· pentru școli primare, gimnaziale, licee – o suprafață minimă de 20 mp/elev.

· pentru construcțiile și amenajările sportive procentul maxim de ocupare a terenului va fi după cum urmează:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;

- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;

- 30% pentru spații verzi.

L3A = 40%;

- CUT MAX –

DA - cu următoarele condiționări: - conform cerințelor funcționale

L3A = 1,2 mp. ADC/mp. teren;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

DA- conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerența fronturilor stradale

Raport de specialitate PUZ

existente, cladirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente. - extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul strazii, de profilul activității și de normele existente;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior);

- pe strazile din zonele protejate se va menține modul de amplasare existent;

L3A - Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- cladirile 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 cladirilor 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;

- cladirile 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)

- garaje se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE-

DA- conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament (aliniament posterior);

- în cazul reconstrucției sau extinderii cladirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale dacă clădirile învecinate sunt retrase la rândul lor având ferestre pe fațadele laterale, cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa principală, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;

- 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 față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- cladirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;

L3A - În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la 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;

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

- 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.

PREVEDERI P.U.Z. și R.L.U. PROPUSE:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

- MA4: Subzona mixta cu regim de construire punctual cu regim MAXIM de înălțime de P+3 niveluri, destinat funcțiunilor mixte, locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere și dotări/ funcțiuni complementare locuirii.

REGIM DE CONSTRUIRE:

- IZOLAT

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

- locuințe colective
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- spații multifuncționale (sediu firmă, birouri, etc.)
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje , spații plantate, locuri de joacă pentru copii , amenajări de sport pentru tineret .
- 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
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- serviciile profesionale și cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisibilă este de P+3E – cu menținerea volumetriei existente;

POT MAX:

- 40%

CUT MAX:

- 1,35

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Prin prezentul PUZ se propune menținerea construcțiilor principale existente, cu excepția corpului de legătură care va fi dezafectat pentru a crea condiții optime de desfășurare a activităților propuse.

Astfel retragerile clădirilor față de aliniament vor fi:

La VEST -domeniul public CF 107861 str. Simion Barnutiu: - 3,88m;

-domeniu public CF 107836 str. Libertății - 6,54m;

La EST -domeniul public CF 107811 str. Mihai Eminescu: - 28,98m

Raport de specialitate PUZ

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Cladirile fiind existente sunt amplasate in limitele edificabilului, conform plansei nr.2 Reglementari Urbanistice astfel:

- la nord – proprietăți private - retragere -0,00 mp
- la sud – proprietate privata - retragere - 7,65m si 20,20m
- la est – domeniu public – STR.LIBERTĂȚII SI STR.MIHAI EMINESCU - retragere - 3,91m
- la vest - proprietate privata- CF 85602 și domeniu public - STR. LIBERTĂȚII, STR. SIMION BĂRNUȚIU - retragere - 20,61m si 3,91m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- între fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accese carosabile

- Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile si pietonale, realizate din str. Strada Libertății cât și din Strada Simion Bărnuțiu, conform plansei nr. 2 de Reglementari Urbanistice.
- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta, precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

- se vor amenaja accese pietonale în interiorul incintei la trecerile dintre domeniul public înspre interiorul conturului domeniul privat.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

- Conform proiectelor tehnice pentru rețele edilitare avizate și aprobate conform legii.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție, suprafețe nesigilate, alte amenajări peisagere)
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

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

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

Obiectivele PUZ-ului:

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE ZONE FUNC IONALE (ZONA DE LOCUINȚE L3A ȘI ZONA DA) ÎN ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU SPAȚII COMERCIALE,, si amenajarea terenului în suprafață de 4206,00mp (in acte) si 4301mp măsurati.

La momentul actual pe terenul studiat exist construcții industriale și edilitare care au fost folosite în trecut în acest scop. Beneficiarul dorește modernizarea acestora și punerea lor în valoare prin transformarea lor în bloc de locuințe colective cu spații comerciale.

Clădirea cu denumirea de hală industrială cu suprafața construită de 983mp și regim de înălțime existent de P+3E se va păstra si va fi compartimentată conform cerinței beneficiarului in bloc de locuințe colective cu spații comerciale la parter.

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
29	29.05.2025

Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
din data: **11.03.2025**

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
2227	07.12.2022

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

Raport de specialitate PUZ

respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin Hotărârea Consiliului Local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONE FUNCTIONALE (ZONA DE LOCUINTE L3A SI ZONA DA) IN ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU SPATII COMERCIALE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....