

Raport de specialitate PUZ

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 98667 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
47068	22/04/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF nr. 104568
Inițiator	BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA
Proiectant	S.C. LIST STAR S.R.L., S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. SPIRIDON CUREA
Amplasare	Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, Nr.160A
Delimitare	- la nord – teren proprietate privată CF. 96804 - la est – teren proprietate privată CF. 104567 - la sud – domeniu public Municipiul Alba Iulia (Str. Muncel) CF. 71788; - la vest - teren proprietate privată CF 98258, urmat de domeniu public (Calea Moșilor)
Suprafață PUZ	311 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014;

PUZ “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANȚ – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3 ALBA IULIA,, aprobat cu HCL 148/2020 – a reglementat str. Muncel;

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

U.T.R. ZM - ZONA MIXTA
U.T.R. Cr - Cai de comunicație rutiera
Subzone funcționale ale ZM:
- IS – instituții si servicii de interes local

Raport de specialitate PUZ

- LM2a1 – locuințe individuale – în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit
- LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit

REGIM DE CONSTRUIRE

- înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- Funcțiunea dominantă a zonei: este zona mixtă cu subzonele IS (comert servicii, educație, învățământ, sănătate, profesii libere)

LM2a1 (zona rezidențială cu clădiri de tip urban pe teren normal cu regim de înălțime P+1+M).

LM2a2 (zona rezidențială cu clădiri de tip urban locuințe colective cu regim de înălțime P+2)

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale, locuințe colective, comerț, servicii, educație, sănătate, etc. ;

Utilizări permise cu condiții

- anexe gospodărești, garaje și / sau depozite de lemne.

H MAX

Regim de înălțime P+3

Conform PUZ aprobat prin HCL 380/19.12.2014 „Înălțimea construcțiilor. Se va face conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008” :

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:

- Înălțimea maximă a clădirilor admise este $P + 3$.
- Regimul de înălțime este reglementat pe zone funcționale și este marcat pentru toate zonele în planșa de reglementări.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile învecinate.
- În sensul prezentului Regulament clădiri învecinate sunt acelea amplasate alături de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic de detaliu local aprobat conform legii.
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

POT MAX

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca pentru:

- IS – instituții și servicii de interes local P.O.T.max.= 35% , C.U.T.max. = 1.8 (lot min.800 mp)

- LM2a1 – locuințe individuale – în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit,

P.O.T. max.= 40% , C.U.T. max. = 1.2 (lot min. între 200 mp și 350 mp)

- LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit

P.O.T.max.= 35% , C.U.T.max.= 1.2 (lot min. între 700 -800 mp)

procente propuse și menținute prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

CUT MAX

- IS – C.U.T.max. = 1.8; - LM2a1 – C.U.T. max. = 1.2; - LM2a2 – C.U.T.max.= 1.2

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

– Retragera față de aliniament a clădirilor în zona reglementată va fi de 3.00m pentru terenul reglementat conf. planșelor Reglementări urbanistice nr. 2.

- Retragera față de aliniamentul al clădirilor – la strada Muncel - va fi de 3.00 m.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

Fata de limitele laterale ale parcelei:

- fata de limitele laterale și spate retragerile se vor face conform planșei nr.2 Reglementări, respectând cod civil.

-clădirile se vor amplasa, de regula, cu respectarea retragerii obligatorii egală cu $h/2$ din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3 m, pentru fațadele vitrate.

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

- distanta intre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3 m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată).

Distantele minime față de limita posterioară, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului dar nu mai puțin de 3,00 m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z:

- 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 lumina naturală;

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

• “UTR ZM – ZM2 – ZONA MIXTA CONTINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES LOCAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINTE

- IS – instituții și servicii de interes local
- LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit
- LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit”

REGIM DE CONSTRUIRE:

– înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

- construcții pt servicii și instituții publice de interes local, independente (conform art. 2)

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi;

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

- restaurante, cofetării, cafenele etc;

- parcaje la sol și multietajate;

- construcțiile de locuințe

- locuințe cu partiu obisnuit;

- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată continuă în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

H MAX

- Regim maxim de înălțime P + 1

POT MAX

- 40%

CUT MAX

- LM2a1, LM2a2 = 1,2
- IS = 1,8

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

Principală modificare propusă – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate: retragerea de la 20.00 m (existent), la 11,98 m (retragere preluată de la construcțiile învecinate)

Raport de specialitate PUZ

- extinderea se va amplasa retras de la strada Calea Moșilor la o distanță de 11,98 m

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- distanța minimă față de limita de **NORD** minim 60 cm (fără ferestre cu vedere).
- la **EST** clădirea de pe parcela reglementată este cuplată cu clădirea de pe parcela vecină (latura posterioară).
- distanța minimă pe latura de **SUD** (spre str. Muncel) este de 3,00m, extinderea propusă păstrează retragerea de 3,26 m
- la **VEST** – aliniament la str. Calea Moșilor – retragere 11,98 m

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- nu este cazul.

Clădirea existentă se va extinde până la limita edificabilului propus conform planșelor U3_REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U4_POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Străzi tangente zonei reglementate: str. Calea Moșilor și str. Muncel

Atât accesul pietonal cât și cel auto se vor menține din strada Muncel.

PUZ “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANT – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3 ALBA IULIA,, aprobat cu HCL 148/2020 – a reglementat str. Muncel;

Profil stradal de tip (6) = 5 m:

- Parte carosabilă - 1 sens, lățime 4 m pe sens
- Trotuare – pe o latură a carosabilului, lățime 1 m

Prin regulamentul aferent documentației depuse, se propune asigurarea a 4 locuri de parcare în incinta (2 pentru utilizatorii ambelor spații existent + extindere și 2 pentru angajați) și a unui spațiu de tip „shared space” aferent circulațiilor pietonale și auto.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- clădirea existentă pe parcelă și propusă spre extindere este deja racordată la toate rețelele edilitare existente în zona.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă în suprafață totală de $S = 311$ mp, conform extrasului de Carte Funciară CF nr. 104568. Teren care, este în proprietatea privată ale entităților fizice BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA conform contractului de vânzare încheiat în 08.09.2023, având categoria de folosință curți construcții.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul extinderii clădirii existente pe orizontală și verticală și stabilirea acceselor pe parcelă, a parcarilor aferente și a spațiilor de circulație din interiorul lotului.

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
19	22.04.2025

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: **03.12.2024**

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

Raport de specialitate PUZ

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
761	21.04.2022

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 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 PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru