



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 101080 din 28.08.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
84660	17/07/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	"ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA - MA3, IN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALA IMOBIL C1 LA P+4"
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 117898
Inițiator	HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA
Proiectant	S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Urb. Marius OPRUTA
Amplasare	B-dul REVOLUȚIEI 1989, Nr. 2F, Mun. ALBA IULIA, jud. ALBA
Delimitare	La Sud: CF 87829 La Est: Proprietate privata La Vest: B-dul Revolutiei 1989 La Nord: CF 97714
Suprafață zonă studiată în PUZ	Se pastreaza zona propusa, prin avizul de oportunitate nr 40 din 2024, S = 500 .00mp formată din CF 117898.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ANTERIOR:

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

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Zona **MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

REGIM DE CONSTRUIRE

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

– conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014–

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

instituii, servicii și echipamente publice;
sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
lacasuri de cult;
servicii sociale, colective și personale;
comert cu amănuntul;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, cofetării, cafenele etc;
loisir și sport în spații acoperite;
parcaje publice;
locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
grupări de funcțiuni admise acatunind centre de cartier;
amenajări pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA + MP

clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează bauturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale

se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici .

H MAX

MA 3 - cu următoarele conditionari: înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

POT MAX

MA3 - POT maxim = 70%

CUT MAX

MA 3 - cu următoarele conditionari: CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiilor publice; din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

MA3 - conform P.U.D cu următoarele conditionari:

clădirile izolate care adapostesc 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;

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

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

MA3 - (conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:

in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
 in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
 cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanale cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
 in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
 se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
 distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
 cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
 se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

UTR-urile se păstrează conform PUG, zonele funcționale se definesc astfel:

MA3s = subzona mixta cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de Sp+P+4

REGIM DE CONSTRUIRE:

–izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

MA3s = subzona mixta cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de Sp+P+4 niveluri, situate in afara ariei protejate

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- servicii medicale
- cazare in regim hotelier
- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective si personale
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere

Utilizari permise

- servicii medicale
- cazare in regim hotelier
- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective si personale
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere

Utilizari permise cu conditii

Se admit activitati comerciale, si de alte servicii decat cele mentionate la 2.1, daca nu polueaza chimic si fonic, respecta normele specifice de protectie impotriva incendiilor



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

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

H MAX

MA3s = subzona mixta cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de Sp+P+4 niveluri, situate in afara ariei protejate

Pentru zona **MA3s** regimul de înălțime permis este de Sp+P+4

Înălțime maxima admisa:

H maxim = +16.00 m de la cota 0.00

POT MAX

MA3s – Subzona mixtă –

POT maxim propus = 70 % pentru subzona mixta cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de Sp+P+4

CUT MAX

MA3s - Zonă mixtă - CUT maxim = 2.4;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

MA3s - Zonă mixtă

-Cladirea existenta aflata pe terenul reglementat isi va pastra aliniamentul fata de Bdul Revolutiei 1989. Constructia este contruita neretrasa fata de aliniament.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

MA3s - Zonă mixtă

-Clinica isi pastra retragerile fata de limitele laterale de proprietate, respectiv 0,60m fata de limita de nord si 3,05 m fata de limita de sud.

-Fata de limita de proprietate posterioara, retragerea va fi de minim 8,20 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

MA3s - Zonă mixtă

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.

Accese carosabile

Accesul la zona reglementată se va realiza direct din B-dul Revoluției 1989.

Se va asigura un acces carosabil de minim 3.50 m 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.



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

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a 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 căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

Necesarul locurilor de parcare va fi calculat pentru spațiul de servicii medicale de la parter și pentru apartamentele în regim hotelier. Se vor asigura câte un loc de parcare la 4 angajați ai clinicii și câte un loc pentru fiecare unitate de locuit (conform HG 525 / 96).

Locurile de parcare vor fi rezolvate exclusiv pe terenul în cauză, prin intermediul unui sistem automatizat de tip puzzle, electric și independent întrucât fiecare mașină parcată pe acest sistem va putea intra și ieși în mod independent din parcare.

Sistemul automatizat de parcare va avea 2 niveluri subterane și 1 nivel la sol. Locurile de parcare vor beneficia de elevatoare care permit urcarea și coborârea autovehiculelor, respectiv de sine de rulare care permit permutarea pe direcție orizontală.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

MA3s - Zonă mixtă

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.

Se pot realiza lucrări de racordare, mariri de capacitate la infrastructura edilitară existentă extinderea acestora sau altele noi. Extinderea necesară a rețelelor va fi asigurată financiar direct de către investitori sau de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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 gheții 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 CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin actualul PUZ se propune

- extinderea pe verticală a clădirii existente având CF 117898-C1 cu încă 2 niveluri, de la un regim de înălțime Dp+P+2 la Dp+P+4 care va schimba caracterul zonei existente și care nu va crea disfuncționalități în contextul urban;
- la parterul clădirii existente aceeași destinație de servicii medicale, iar la nivelurile superioare apartamente în regim hotelier, câte 2 pe fiecare nivel, total 8 apartamente pentru pacienți și aparținători;
- stabilirea numărului de parcuri și a spațiilor verzi aferente
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse;

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
33	20.06.2025

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism,

Data: 13/06/2025



Raport de specialitate PUZ

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
1067	03/07/2023

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 MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA - MA3, IN VEDEREA EX-TINDERII PE VERTICALA IMOBIL C1 LA P+4"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....

