



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 125738 din 23.10.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
97931	20/08/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC ART INSTAL SRL prin NUSTIU IOAN-SEBASTIAN-COSMIN
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	"ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL NR. 241/2018 ART.17"
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 113438
Inițiator	SC ART INSTAL SRL prin NUSTIU IOAN-SEBASTIAN-COSMIN
Proiectant	S.C. LEF Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI
Amplasare	str. Izvorului, nr. 85, Mun. ALBA IULIA, jud. ALBA
Delimitare	- La NV – strada Izvorului ; - La NE –strada reglementata PUZ 2018/ proprietate privata-Lc conform PUZ 2018 ; - La SV – Fabrica de portelan UTR –A1 ; - La SE – proprietate privata-Lc conform PUZ 2018 .
Suprafață zonă studiată în PUZ	5.442 mp conf CF 113438

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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. 241/2018, art.17

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Conform prevederilor PUZ aprobat, Terenul studiat se afla în subzona:

– Lc - Zona de locuințe colective cu regim de înălțime a construcțiilor între P+2 și P+4;

REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUZ aprobat – 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/primariaalbaululia



Raport de specialitate PUZ

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- ☐ locuințe colective
- ☐ spații de cazare sub formă de apartament-hotel în clădiri având exclusiv această destinație sau zone compacte dintr-o clădire (minim un nivel întreg), de preferat nivele inferioare.
- ☐ birouri
- ☐ construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- ☐ amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- ☐ amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje ,garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret.

H MAX

– Lc = P+4; - h.max. cornise – 20m de la cota +0.00;

POT MAX

– Lc = 40%;

CUT MAX

– Lc =1,44 mp. ADC/mp. teren;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

– Lc - Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3,5 metri pe latura cu strada Izvorului, dar nu cu mai puțin decât diferența între înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

Strada Izvorului are un profil transversal de 9 m(6 carosabil + 1 trotuar de 2m și un trotuar de 1 m) la care se adaugă două retrageri, una de 3m existență plus cea de 3,5 propusă, rezultând o înălțime maximă de 19 m pentru clădirile amplasate pe aliniament.

În cazul în care înălțimea clădirii depășește 19m, se retrage de la aliniament cu diferența între înălțime și distanța între aliniamente.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

– Lc - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o dist. cel puțin de 3,5m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face respectând următoarele recomandări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- în cazul în care distanța dintre două clădiri nu respecta regula sus-menționată, se va întocmi la faza de autorizatie de construire un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor minime de însorire conform normelor sanitare în vigoare, respectiv să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire.

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

Lc1 - Zona de locuințe colective

REGIM DE CONSTRUIRE:

– izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

Lc1 - UTILIZARI ADMISE

- ☐ locuințe colective
- ☐ spații de cazare sub formă de apartament-hotel în clădiri având exclusiv această destinație sau zone compacte dintr-o clădire (minim un nivel întreg), de preferat nivele inferioare.
- ☐ birouri
- ☐ construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- ☐ amenajări aferente echipării tehnico-edilitare

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

☐ amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- ☐ serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- ☐ activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- ☐ se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250m.

H MAX

Lc1 - inaltimea maxima admisibila este D+P+4R+M; Se va respecta plansa A2.2. Reglementari urbanistice- posibilitati de mobilarie pentru fiecare corp de cladire propus, respectiv:

- Corp C1 D+P+3+4R+M
- Corp C2 D+P+3
- Corp C3 D+P+3

h.max. cornise – 20m de la cota +0.00 pentru corp C1 si 18m de la cota+0,00 pentru corpurile C2 si C3

POT MAX

Lc1 - POT maxim = 40%

CUT MAX

Lc1 - CUT maxim = 1.44 ADC/mp.teren

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lc1 - Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3 metri pe latura cu strada Izvorului;

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Lc1 - cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 1m;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Lc1 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face respectand urmatoarele recomandari :
-intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ;
distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- in cazul in care distanta dintre doua cladiri nu respecta regula sus-mentionata, se va intocmi la faza de autorizatie de construire un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor minime de insorire conform normelor sanitare in vigoare, respectiv să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lc1 - 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. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

- Costurile pentru realizarea cailor de circulatie interioara, a parcajelor cat si legaturile cu strazile publice vor fi suportate de catre beneficiar. Intretinerea acestora deasemenea revine in obligatiile beneficiarului si/sau a viitorilor locatari.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Lc1 - Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

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

Obiectivele PUZ-ului:

Se propune modificarii regimului de inaltime pentru corpul de cladire C1 in faza de executie din $D+P+3+4R$ in $D+P+3+4R+M$. Nivelul mansarda propus va fi amenajat in volumul existent al sarpantei, conform autorizatiei de construire emise. Apartamentele de la etajul patru vor fi transformate in apartamente tip duplex cu dormitoare amenajate la nivelul mansardei. In varianta propusa, numarul de unitati locative va ramane acelasi.

Pentru realizarea obiectivului propus, se propune crearea unei suzone LC1, care va pastra in intregime reglementarile zonei LC actuale, modificandu-se doar regimul maxim de inaltime acceptat in zona, din $D+P+3+4$, in $D+P+3+4+M$, pentru corpurile C2 si C3, regimul de inaltime ramanand $D+P+3$.

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
37	20.08.2025

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: 24/07/2025

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
704	07/05/2025

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 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).



Raport de specialitate PUZ

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	PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 298 din 20.08.2025 privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru: MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE cu HCL 241/2018 art.17, Mun. Alba Iulia, str. IZVORULUI, nr.85, Jud. Alba

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....

