



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 155804 din 23.12.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
126347	24/10/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Consiliu Județean prin Președintele Ion Dumitrel
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare PUZ pentru Modificare reglementări urbanistice în vederea construirii unei arhive și centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații.
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	str. Poiana Ruscăi, nr 2, nr CF 114701
Inițiator	Consiliu Județean prin Președintele Ion Dumitrel
Proiectant	SC MKG arh design office SRL Alba Iulia, str Călărașilor, nr 17, jud Alba
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Zsolt Freund Fleschin Specialist cu drept de semnătură RUR
Amplasare	În partea de nord a municipiului Alba Iulia, în localitatea Micești, strada Poiana Ruscăi, nr 2;
Delimitare	La Sud – str Poiana Ruscăi La Est – str Streiului La Vest – proprietăți private La Nrod – proprietăți private și capatul drumului de eploatare DE 422/28
Suprafață zonă studiată în PUZ(conform celor stabilite prin AO Nr. 29 din 2024)	4 526 mp

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. 148/2020

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Conform prevederilor PUG în vigoare, Terenul studiat se afla în subzona:

UTR – L3A - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat în afara zonei protejate – pe suprafață de 2921mp



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

REGIM DE CONSTRUIRE

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

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- 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, chioșcuri de grădină, pergole.

H MAX

UTR – 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

UTR – L3A = 40%;

CUT MAX

UTR – L3A = 1,2 mp. ADC/mp. teren;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

– zona teren împrejmuit situat în intravilan, având categoria de folosință fânează;
UTR – L3A - Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi 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 clădirilor 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;
- clădirile care alcătuiesc 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 străzi (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

UTR – 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 streșinii;
- 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 cornișă 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 streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă 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 înșiruită:



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

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita alinamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ:

DA - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate

REGIM DE CONSTRUIRE:

- izolat;



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

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

- funcțiuni administrative (instituții publice)
- 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-mediateca, cămine, 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, comerț, servicii personale, parcaje;
- spații pentru campus școlar

H MAX

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2, dar nu mai mult de 14 m (excepție de la înălțimea maximă menționată: echipamente amplasate pe construcții).

POT MAX =50%

CUT MAX =1.44

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerența fronturilor stradale existente, clădirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente.
- construcțiile se vor retrage de la aliniament cu o distanță minim 5,00 m.
- autorizația de construire se eliberează doar dacă înălțimea clădirii respectă o condiție de distanță: aceasta nu trebuie să depășească distanța orizontală dintre orice punct al clădirii și cel mai apropiat punct de pe aliniamentul opus.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 metri lățime dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;



Raport de specialitate PUZ

- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către administrația publică locală, de investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.

Obiectivele PUZ-ului:

Se propune modificare reglementări urbanistice în vederea construirii unei arhive și centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații prin schimbarea încadrării din UTR L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+I și P+I+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate în UTR DA - subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate

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
46	10.10.2025

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: 09/09/2025

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
nr. 858	28/05/2024

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).



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

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 reglementări urbanistice în vederea construirii unei arhive și centru de date pentru servicii de tehnologia informației și de comunicații.

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru



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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

