



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 63045 din 22.05.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
52887	30/04/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Municipiul Alba Iulia prin primar PLEȘA GABRIEL-CODRU
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale		
Denumire documentație	Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe sociale individuale	
Tip documentație	PUZ	
Generat de imobilul	CF 122790	
Inițiator	MUNICIPIUL ALBA IULIA prin PLEȘA Gabriel-Codru	
Proiectant	ARHIMAR PROIECT SRL	
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN	
Amplasare	Alba -Iulia, strada Gheorghe Șincai, nr. 14, jud. Alba	
Delimitare	strada Gheorghe Șincai, strada Victor Babeș, jud. Alba	
Suprafață zonă studiată în PUZ	45345mp	
Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	- ZMA2 – subzona locuințe colective; - UTR D – subzona circulații	ZMA2.1 (subzona locuințelor sociale individuale în regim de construire înșiruit)
Regim construire	izolat,	înșiruit
Funcțiuni predominante	ZMA2 locuințe colective; -Locuințe colective; -Locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; -Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii; -Construcții pentru echiparea tehnică.	ZMA2.1 – Subzona locuințelor sociale individuale, P+M, în regim de construire înșiruit - locuințe sociale individuale cu maxim P+M niveluri, în regim de construire înșiruit; - echipamente publice aferente locuințelor.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-Căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, parcaje, spații plantate; UTR – D – unitate teritorială – drumuri; trotuare	
H maxim	S(D)+ P+3+M ; h.max. cornișe –15 m de la cota +0.00	P+M H maxim cornișă 6m
POT maxim	ZMA2 •Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim = 40% ;	40%
CUT maxim	ZMA2 •Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) maxim = 2 mp ADC/mp. teren	CUT = 1
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	O parcela -3.590 mp	- minim 150 mp front minim 8m - Loturi:1,6 - Suprafață teren 276.4mp - Loturi : 2,3,4,5 - Suprafață teren 192.5mp
Retragere minimă față de aliniament	ZMA2 1.Retragere minim 8,5 m la strada B 2.Retragere minim 11 m la strada A 3.Retragere minim 5 m la strada Victor Babeș	Se păstrează retragerile aprobate 1.Retragere minim 8,5 m la strada B 2.Retragere minim 11 m la strada A 3.Retragere minim 5 m la strada Victor Babeș
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	ZMA2 Se impune o retragere de 10m fata de limita de separație cu subzona ZMA1.	Conform codului civil Locuințele se vor cupla pe limita de proprietate asigurând un rost de tasare a structurii de 3 cm.
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela.	ZMA2 În principiu, amplasarea clădirilor pentru locuințe colective se va face conform planșei de mobilare. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoirirea acestora pe o durată de minimum o ora și 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.	Se păstrează retragerile aprobate În principiu, amplasarea clădirilor se va face conform planșei de mobilare. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoirirea acestora pe o durată de minimum o ora și 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
Circulații și accese	ZMA2	Accese carosabile Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință.	Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile se realizează prin aleile secundare cu sens unic, nr. 6 cu o bandă carosabilă reglementată de 3.5m prin PUZ aprobat cu HCL 408 din 2022 și alea nr. 7 modificată prin prezentul PUZ cu o bandă de 4m. Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare interferează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește. Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi și a străzilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zonă etc. Accese pietonale Autorizarea executării construcțiilor și 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, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Echipare tehnico-edilitară	-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; -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 va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate..	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. Alimentarea cu apă Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. Canalizarea apelor uzate menajere Canalizarea se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă. Alimentarea cu gaze naturale Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin extindere și racordarea la rețeaua existentă în zonă, rețea care se va extinde până la imobilul studiat. Alimentarea cu energie electrică Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă. Telecomunicații Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat. Încălzirea Încălzirea spațiilor nou create se va face individual. Sursa de încălzire a clădirii propusă prin SF aprobat va fi formată dintr-o pompă de căldură aer-apa de 14 kW montată în spațiul tehnic – prin montarea acesteia se va avea în vedere respectarea normativului NTPEE-2008. Sunt permise și sisteme individuale de încălzire și preparare a apei calde pe baza de gaz. Sistemele de încălzire și climatizare trebuie să respecte prevederile L372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și cele ale Metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ MC 001-2022. Salubritate



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Colectarea deșeurilor menajere se va face de către o firmă de salubritate din oraș pe baza de contract. În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

OBIECTIVELE PUZ-ULUI:

- Modificarea reglementărilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuințelor colective) în zona ZMA2.1 – subzona locuințelor înșiruite, pentru lotizare și creare accese loturi pentru construire 6 unități de locuințe individuale de tip înșiruit, studierea retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.

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
17	28.04.2026

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: 16/04/2026

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
584	30/04/2025

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.



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

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	Proiect de hotărâre Nr. 165 din 30.04.2026 privind aprobarea P.U.Z.: "Modificare reglementări urbanistice aprobate pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe sociale individuale, jud. Alba, mun. Alba Iulia, str. Gheorghe Șincai, nr. 14"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....

