

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 72944 din 20.06.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
70511	16/06/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC ASIDAN BUSINESS SRL
----------------------------	------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUD si DTAC PENTRU REALIZARE ACCES AUTO SI PIETONAL DIN SENS GIRATORIU, B-DUL ALEXANDRU IOAN CUZA
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 107482 Alba Iulia
Inițiator	S.C. ASIDAN BUSINESS S.R.L.
Proiectant	S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Marius Radu Dorel Barbieri
Amplasare	Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, CF 107482
Delimitare	la nord: - proprietate privata – S.C. MURESUL SCM la est: - proprietate privata – S.C. MURESUL SCM la sud: - domeniul public – B-dul Al. Ioan Cuza la vest: - proprietate privata – PRODCOM ALBA
Suprafață zonă studiată în PUD	2623 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG în vigoare – terenul studiat are o subzona reglementată astfel:

UTR - MA3 – zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inalțimi de P+3 niveluri – suprafata de 2.623 mp spre str. Alexandru Ioan Cuza;

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – insiruit, cuplat sau izolat;

Raport de specialitate PUD

- FUNCTIUNI PREDOMINANTE -

în UTR – MA3 sunt admise următoarele utilizări:

- 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;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

- H max -

UTR – MA3 = P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

- POT max -

UTR – MA3 = 70%,

- CUT max -

UTR – MA3 = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice; din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT -

UTR – MA3 = conform P.U.D cu următoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor 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;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE-

UTR – MA3 - 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 alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor învecinate 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 învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la

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 PUD

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 P.U.Z. și R.L.U. propuse:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Zona cuprinsă în interiorul zonei studiate este definită ca o zonă mixtă notată cu UTR -MA3 în care predomină construcțiile industriale cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT -

Nu este cazul, se mentine situatia actuala;

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din Str. Alexandru Ioan Cuza.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

- Rețelele existente în zonă:

- Energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Rețea de canalizare
- Rețea de telefonie
- Rețea de gaze naturale

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

Obiectivele PUD-ului:

Obiectul lucrarii este realizarea accesului auto si pietonal din sensul giratoriu din B-dul. Al. Ioan Cuza la imobilul studiat, conform extrasului Cf.nr.107482, și totodată amenajarea incintei cu alei carosabile și zonă de parcare în incintă.

Prin P.U.D. se doreste racordarea în intersectia giratorie existentă pe strada Alexandru Ioan Cuza respectiv DN1 km 382+546.3. Racordarea presupune:

- o banda de intrare în incinta cu latimea de 4m si raze de racordare consecutive de 16m respectiv 25m.
- o banda de intrare in giratoriu cu latimea de 4m si raze de racordare de 25m.
- o banda de iesire din incinta, dedicată pe relația Centru- Alba Iulia, cu lățimea de 4m si raza de racordare de 16m..

Pentru documentația PUD s-a emis **Avizul Arhitectului șef:**

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 PUD

Număr	Din data de
31	2025

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

În urma ședinței din data: 13/06/2025

Se avizează PUD:

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	pana 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-009-2000, 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
22	14.01.2025

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 PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform Ordinul 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prin Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 450/2021, modificată și completată prin H.C.L. nr. 78/2022;

Documentația PUD 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. 2701/2010).

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 de Detaliu
Denumire documentație	ELABORARE PUD si DTAC PENTRU REALIZARE ACCES AUTO SI PIETONAL DIN SENS GIRATORIU, B-DUL ALEXANDRU IOAN CUZA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....