

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 98664 din 21.08.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
97827	20/08/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	NETOTEA Adrian Călin
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	MODIFICARE P.U.D. APROBAT PRIN H.C.L. 191 DIN 30.05.2024 pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE (D+P+3E), ÎMPREJMUIRE ȘI DOTĂRI AFERENTE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	Cf: 116286
Inițiator	S.C. ANET CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	ALBA IULIA, Str. Septimius Severus, nr
Delimitare	Nord domeniu public , str Septimiu Severus Est, Sud, Vest: proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUD	825.00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	MA 3 - Subzona mixta	Se păstrează zona funcțională MA3 -se propune edificarea unui corp de locuințe colective
Regim construire	MA 3 = continuu, discontinuu sau punctual	izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Funcțiuni predominante	MA 3 -instituii, servicii si echipamente publice; -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective si personale; -comerț cu amanuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetarii, cafenele etc; -loisir si sport în spații acoperite; -parcaje publice; -locuințe cu partiu obișnuit și locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; -grupări de functiuni admise alcătuind centre de cartier; -amenajari pietonale – piațete, scuaruri.	Locuințe colective
H maxim	MA 3 P+3E, cu condiția ca înălțimea clădirilor sa nu depășească distanța dintre aliniamente. -dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minima egala cu plusul de înălțime al clădirii fata de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile si racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.	D+P+3 de înălțime propus D+P+3E cu H max. atic = 12.00 m . și casa scării și a liftului la H max. atic = 14,85 și 16.15 m .
POT maxim	MA 3 = 70%	POT propus = 28,70 %, CUT propus = 1.15,
CUT maxim	MA 3 = 2 -din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;	
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între doua calcani laterali și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;	825.00 mp Front 35.82m
Retragere minimă față de aliniament	MA 3 -cladirile izolate care adapostesc funcțiuni 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 în cazul în care înaltimea 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 puțin de 4.0 metri;	Locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 116286 se vor amplasa retrase fata de aliniament - limita de proprietate strada Septimius Severus cu min. 1.20 m
Retragere minimă față de limite laterale și față de	MA 3 -în zona protejată se va respecta regimul de construire existent; -în afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa în regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu	Locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 116286: - fata de limita de proprietate catre S-E

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
limite posterioare	-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; -distanța 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 vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; -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	(CF:116396; CF:116019) constructiile sunt retrase cu minim 13,78m. - fata de limita de proprietate catre S-V (CF:82940 ; CF:117869) constructiile sunt retrase cu minim 6.02 m. - fata de limita de proprietate catre N-V (CF:89990) constructiile sunt retrase cu minim 4,00 m. PRIN RETRAGERI SUCCESIVE ALE NIVELURILOR SUPERIOARE A FOST ASIGURATA CONDITIA DE RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI SPATE CU H/2 DIN INALTIMEA CLADIRII FATA DE CTS
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumina naturală.	Se propune un singur corp de locuințe
Circulații și accese, parcuri	MA 3 -parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct ; -pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; -in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri -in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare; -stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	Acces direct din Str Septimius Severus, - Parcari la sol– 11 locuri de parcare - Parcari la sol – 8 locuri parcare restaurant Paragraf, autorizat pe parcela alaturata. - Spatii parcare biciclete, rastel 10 biciclete S=14mp

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Echipare tehnico-edilitară	MA 3 -toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica; -racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale; -se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.	Clădirea se va racorda la toate rețelele edilitare
Spatii libere si spatii plantate	din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate; in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.	- Zone verzi si loc de joaca copii S= 125,33 mp
Împrejmuiri	- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	Se propun împrejmuiri pe toate laturile terenului.

Obiectivele PUD-ului:

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Construirea unui imobil de locuinte colective pe lotul studiat (Lot nr. postal 27, Str.Septimiu Severus), imobil cu regim de inaltime D+P+3E si realizarea împrejmuirii pe toate laturile terenului. Studiarea aleilor, parcarilor, loc de joaca, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

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

Număr	Din data de
41	2025

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

În urma ședinței din data: 24/07/2025

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

Raport de specialitate PUD

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
56	21/01/2025

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	MODIFICARE P.U.D. APROBAT PRIN H.C.L. 191 DIN 30.05.2024 pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE (D+P+3E), ÎMPREJMUIRE ȘI DOTĂRI AFERENTE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru