

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 99995 din 26.08.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
99561	25.08.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	TRIFAN VASILE
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 125295
Inițiator	TRIFAN VASILE SI TRIFAN PARASCHIVA
Proiectant	SC FLESCHEIN CONSULT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Zsolt Freund-Fleschin
Amplasare	Str. FRANCISCA, nr. 4B
Delimitare	- nord: domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum - nord-vest: – domeniul public al Mun. Alba Iulia - drum - sud-vest: – domeniul public al Mun. Alba Iulia - ștrand - sud-est: dom. public al Mun. Alba Iulia – CF 41437, CAD 10466
Suprafață PUD	3832 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG în vigoare – terenul studiat este reglementat prin PUZ - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI, aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8: U.T.R. - V1+V2+V3 - Zona Spațiilor Verzi

V3 - subzona spațiilor pentru agrement și sport în care sunt admise construcțiile și instalațiile specifice
Include baze sportive, terenuri de sport de regula pentru sportul de masă, centre de agrement

- REGIM DE CONSTRUIRE -

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.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate PUD

– conform PUG in vigoare – izolat;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE -

UTR – V3:

Art 1 - UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise construcții și instalații specifice conform proiectelor avizate;

locuri de joacă pentru copii;

spații verzi amenajate;

alei, amenajări odihnă, mobilier urban;

parcage la sol;

Art 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot amplasa în urma detalierii reglementărilor prin PUD:

-săli de sport, bazine de înot, săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;

-cabinete de medicină sportivă și fizioterapie

-terenuri de sport, patinoare în aer liber;

-vestiare, anexe administrative;

-spații verzi amenajate;

-popicărie, bowling, biliard, parcuri de distracție, cluburi – în general;

-se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);

-se admit spații pentru alimentație publică pentru maxim 10% din vizitatori/utilizatorii funcțiunii de baza;

-locuințe de vacanță și spații de cazare –motel- în procent de maxim 10% din suprafața construibilă pentru celelalte funcțiuni

- H max – UTR – V3:

- cu excepția salilor de sport și instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

- POT max –

UTR – V3 = 25%

Gradul de mineralizare cuprinzând construcții, terenuri de sport, bazine și alte amenajări specifice, platforme, parcage, circulații carosabile și pietonale etc va fi maxim 45%.

- CUT max –

UTR – V3 = 0,5

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT – va respecta planșa de reglementări a PUZ aprobat

UTR – V3: - conform studiilor de specialitate avizate conform legii sau/si conform PUD;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – V3: - conform studiilor de specialitate avizate conform legii sau/si conform PUD;

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime propus: P+1E;

Hmax cornisă= 7,00m;

- POT PROPUȘ:

- = 24,03%

- CUT PROPUȘ:

- = 0,28

Raport de specialitate PUD

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- minim 5,00m la nord cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- 15,70m la nord-vest cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- 2,60m la sud-vest de clădirea existentă pe teren-Restaurantul Terasa Viilor (în partea dinspre limita sud-vestică reprezentată de ștrandul Municipiului Alba Iulia, față de care se află la o distanță de aproximativ 60m.
- Intre 12,30m – 15,45m la sud-est cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia – CF 41437, CAD 10466

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Accesul auto și pietonal se va realiza de pe alei cu conectivitate cu strada Francisca prin intermediul aleilor existente conf. Planșa nr.2 Reglementări urbanistice.
- Suprafețele carosabile (destinate manevrelor de întoarcere și parcării) și pietonale din incintă vor fi amenajate cu dale de beton. Se vor amenaja 5 locuri de parcare din care 2 pentru persoane cu dizabilități.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

-se va realiza prin branșare la rețelele publice existente în zona.
 Terenul dispune de toate utilitățile urbane (energie electrică, rețea gaz metan și rețea apă potabilă și canalizare), din acest motiv, branșamentele la utilități branșamentele la utilități se vor realiza din rețele existente în zona.

Obiectivele PUD-ului:

Pe terenul studiat se dorește realizarea unei farmacii și a unor cabinete medicale - având regimul de înălțime P+1E. Sunt prevăzute 3 locuri de parcare în incinta studiată. În incintă se vor amenaja zone verzi însumând, în total, o suprafață de cca 2.412mp în care se va planta, preponderent, vegetație joasă, dar și arbori și arbuști, pe perimetrul împrejuririi.

Construcția se va dezvolta pe o suprafață care nu depășește procentul de ocupare de 25% al terenului, împreună cu cea existentă – Restaurantul Terasa Viilor. Regimul de înălțime propus este de P+1E, admis prin PUG-UL aprobat, pentru zona V3-Subzona spațiilor pentru agrement și sport.

Se va realiza o pergola care va asigura legătura dintre construcția nou propusă – Farmacie și cabinete medicale- și clădirea existentă-Restaurantul Terasa Viilor.

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

Număr	Din data de
44	25/08/2025

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
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	până 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
262	05.03.2025

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 cărora 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 DTAC PENTRU CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef	Alexandru Damian	
Întocmit	Valentin Onișoru	