

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 98662 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
97193	19.08.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	GOIA MIRCEA și GOIA FELICIA
----------------------------	-----------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF. Nr. 95222
Inițiator	GOIA MIRCEA și GOIA FELICIA
Proiectant	SC ARCHI-STUDIO GABRIEL BAIESAN SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Baiesan Ioan Gabriel
Amplasare	Mun. Alba Iulia, str. George Bacovia, nr. FN
Delimitare	– la nord: domeniu public – alee strada George Bacovia – la est: domeniu public – strada George Bacovia – la sud: domeniu privat – CF. nr. 82494 Alba Iulia și CF. nr. 80726 Alba Iulia – la vest: domeniu privat – CF. nr. 95234 Alba Iulia
Suprafață zonă studiată în PUD	616 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014

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;

REGIM DE CONSTRUIRE

Raport de specialitate PUD

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

FUNȚIUNI PREDOMINANTE

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, 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 fâneață;
- UTR – L3A** - Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi 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 alcatuiesc 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 strazi (semi-cuplate sau izolate)
 - garajele 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 stresinii;
- 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 stresinii;
- 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:

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadata nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta intre fadata vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;;
- distanta intre fadata nevitrată a construcțiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

PUD pentru detalieria amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regim de inaltime – P+1E
- H maxim cornișă/streașină= +6,30m de la cota +0,00
- H maxim coamă= +9,00m de la cota +0,00

POT PROPUȘ:

-P.O.T. propus= 30.36%.

CUT PROPUȘ:

-C.U.T. propus 0,56

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- față de limita de proprietate către Nord construcția este retrasă cu 3,00 m.

Raport de specialitate PUD

- față de limita de proprietate către Sud construcția este retrasă cu 2,46 m .
- față de limita de proprietate către Vest construcția este retrasă cu 7,00 m .

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul pietonal și auto în incintă se va dimensiona pentru accesul utilajelor de stingere a incendiilor și se realizează strada George Bacovia situată la estul parcelei studiate având în prezent un profil transversal de 7,66 m carosabil, Aceasta este nedevelopată, fiind doar pietruită și propusă pentru dezvoltare conform PUZ - „Dealul Furcilor” aprobat prin HCL 244/07.2008 la un profil stradal de 10.00 m realizat din trotuar cu o lățime de 2.00 m, 6.00 m carosabil, 2.00 m trotuar.

La nord se găsește o Alee cu un profil transversal de 4.00 m. Conform PUZ aprobat prin HCL 244/07.2008, aceasta trebuie dezvoltată la un profil de 7.00 m realizat din trotuar de 1.00m lățime și 6.00 carosabil.

Se prevede amenajarea unei zone de parcare pentru autoturisme în incinta amplasamentului studiat, cu o capacitate de 2 locuri pentru autoturisme.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă – alimentare cu energie electrică, apa, canalizare și gaze naturale prin extinderea acestora pe strada George Bacovia.

Obiectivele PUD-ului:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe unifamiliale și împrejmuirea aferentă acesteia, cu regim de înălțime P+1E, realizarea platformelor auto și pietonale și amenajarea spațiului verde din incintă.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limitele laterale, limita posterioară și retragerea la stradă.

Noul obiectiv, solicitat prin tema de proiectare, va avea funcțiunea de locuință unifamilială, funcțiune (locuire) admisă în zona studiată prin Regulamentul Local de Urbanism.

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

Număr	Din data de
42	20.08.2025

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

În urma ședinței din data: 03.06.2025

Se avizează PUD:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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
1258	13.08.2024

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 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 DTAC PENTRU LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru