

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 98661 din 21.08.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
97825	20/08/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	DANCUS VASILE
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC + PUD PENTRU REGLEMENTARE ACCES SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI RACORDARE UTILITATI
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	C.F. nr. 110838
Inițiator	DANCUS VASILE
Proiectant	S.C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Str. Bistra, nr. 18
Delimitare	- sud: proprietate privată CF. nr. 109166 - vest: proprietate privată CF. nr. 91619 - est: proprietate privată CF. nr. 110839 - nord: str. Bistra CF. nr. 73408
Suprafață PUD	477 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG in vigoare – terenul studiat este reglementat prin PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr. 108 din 2008 ca:

LM cu următoarea sub zonă:

Raport de specialitate PUD

LM2= zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL, P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – izolat, cuplat și înșiruit;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

UTR – LM2:

- construcții cu locuințe și cu alta destinație la parter (conform art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora. supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului- 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- H MAX – UTR – LM2 = P+1+M;

- POT MAX –

UTR – LM2 = 40%;

- CUT MAX –

UTR – LM2 = 1,2;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

UTR – LM2 = Conf. PUZ modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbănt:
Lot 1, Lot 2, Lot 3, aprobat cu HCL 148/2020
- pentru toate străzile **minim 3m**

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – LM2 - conf. Cod civil, dar „distanțele minime față construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de înșirire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mică de 3,00m.”

Retrageri față de limitele posterioare

H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3m.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Terenul studiat prin documentația de urbanism depusă are adâncimea mai mică decât lățimea parcelei;
Se va păstra funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului **LM2**, aceea rezidențială, cu clădiri de tip urban, stabilit de documentația de urbanism: PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia.

Raport de specialitate PUD

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI –

Retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 3,00m.
Retragerile obiectivelor față de limitele laterale și posterioare a parcelei.

- limita de proprietate Sud – 3.00 m;
- limita de proprietate Est – 0.70 m
- limita de proprietate Vest – min. 18.90 m.

REGIM ÎNALȚIME:

Sp+P+E și H cornișă 5.54m și H max. coamă +7.68 m

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

accesul pe parcela se realizează din str. Bistra, cu profil de 4.00 m, strada reglementată prin PUZ Modernizare Strazi Alba-Iulia “Micești-Barabant” aprobat cu HCL 148/2020, cu profil de 4.00 m dar nerealizată juridic și fizic.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: -

se va realiza prin branșare la rețelele publice existente pe str. Bistra; Rețele existente (la mai puțin de 30 m): rețea gaz, rețea apă

Toate rețelele utilitare se vor prelungi, iar construcțiile propuse se vor racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare.

Obiectivele PUD-ului:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Sp+P+E și realizarea împrejurii terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere strada.

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Sp+P+E, realizarea împrejurii terenului, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

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

Număr	Din data de
40	20.08.2025

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: **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
---	----------

Raport de specialitate PUD

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-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
198	14.02.2024

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 + PUD PENTRU REGLEMENTARE ACCES SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI RACORDARE UTILITATI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru