

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 113833 din 26.09.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
111820	23.09.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC MARINEX SRL
----------------------------	----------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	"ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI. ELABORARE DTAD PENTRU CORP C1"
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF 114463
Inițiator	SC MARINEX SRL
Proiectant	S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L., S.C ARENCO GROUP S.R.L
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Curea Spiridon
Amplasare	Mun. Alba Iulia, str. Livezii, Nr. 35C
Delimitare	la nord: - domeniu public - strada de legatura intre strada Livezii si strada Dupa Gradini; la est: - proprietati privata – IE 122361, 113106 la sud: - proprietate privata - IE 78451 la vest: - domeniu public -strada Livezii
Suprafață zonă studiată în PUD	2602 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

**Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014,
P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 402 din 30.10.2018 - "ZONA URBANA DE INTERES
MAJOR IN MUNICIPIUL ALBA IULIA "**

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Conform prevederilor PUG, respectiv PUZ în vigoare, Terenul studiat se afla în subzona:

UTR – ZMA4 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4;

Raport de specialitate PUD

REGIM DE CONSTRUIRE

- continuu, discontinuu sau punctual;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- ZM4 -instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii financiar -bancare;
 - lăcașuri de cult;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - alimentație publică;
 - parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
 - comerț cu amănuntul;
 - grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
 - stații de distribuție carburant
 - showroom-uri la parterul construcțiilor sau în clădiri independente
 - amenajări pietonale – piațete, scuaruri.
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - construcții pentru învățământ: grădinițe amenajate la parterul construcției, școli profesionale, școli postliceale, operate public/privat;
 - super-market-uri în construcții independente
 - se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
 - showroom-uri la parterul construcțiilor sau în clădiri independente;

-H MAX

ZMA4 = P+4 -în cazul fronturilor continue, clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

POT MAX

- ZMA4 - Pentru locuințe individuale- 40%
- Pentru alt tip de funcțiuni enunțate în prezentul regulament la Secțiunea I- 70%

CUT MAX

- ZMA4 - Pentru locuințe individuale- 1,2
- Pentru alt tip de funcțiuni enunțate în prezentul regulament la Secțiune I- 3,5

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru strada Livezii – 5 m față de aliniament.
- pentru strada propusă în continuarea str. După Grădini – 7 m față de aliniament.

Raport de specialitate PUD

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

ZMA - cu următoarele recomandari:

- în afara zonei protejate clădirile se vor amplasa în regim predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă și zona de locuit, în cazul în care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigențelor de intimitate și de protecția muncii);

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- ZMP + ZMA - (conform P.U.D exceptând locuințele individuale)
- 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 în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regim de înălțime propus: D+P+4

Înălțime maximă construcție: + 13.67 m la atic față de cota ±0.00 m (15.62 fata de CTA)
+ 17.03 m la atic fata de cota ±0.00 m (18.98 fata de CTA)
+ 20.18 m atic fata de cota ±0.00 m (etaj tehnic-21.93 fata de CTA)

POT PROPUȘ:

-P.O.T. propus = **24.06%**.

CUT PROPUȘ:

-C.U.T. propus = **1.29**

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

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

- față de limita de proprietate către Nord construcția este retrasă cu 4.73 m (domeniu public -strada de legatura intrea strada Livezii si strada Dupa Gradini);
- față de limita de proprietate către Sud construcția este retrasă cu 14.05 m;
- față de limita de proprietate către Vest construcția este retrasă cu 18.70 m (domeniu public strada Livezii);
- față de limita de proprietate către Est construcția este retrasă cu 7.81 m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face atat din Str. Livezii, cat si din strada de legatura dintre strada Livezii si strada Dupa Gradini. Accesul principal in imobil se va realiza din exteriorul incintei prin fatada nordica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces. Cladirea mai beneficiaza si de un acces secundar la nivelul parterului, destinat dotarilor aferente imobilului de locuinte colective. Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-si asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Se prevad un numar de 35 locuri de parcare, toate locurile cu acces din strada de legatura cu dintre strada Livezii si strada Dupa Gradini .Se prevad statii de incarcare pentru masinile electrice(5 locuri), existand posibilitatea de a se monta ulterior mai multe statii. Deasemenea se prevede si amenajarea unui loc pentru parcare a bicicletelor, 27locuri, una pentru fiecare unitate locativa.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Obiectivele PUD-ului:

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: - Construirea unui imobil locuinte colective cu dotari aferente, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea constructiei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv – imobil locuinte colective cu dotari aferente,- va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in sit.

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

Număr	Din data de
46	22.09.2025

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	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
---	----------

Raport de specialitate PUD

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
1913	12.12.2024

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 căroro 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	PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 336 din 23.09.2025 privind APROBAREA P.U.D. PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE, Mun. Alba Iulia, Str. Livezii, Nr. 35C, Jud. Alba

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru