

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 140935 din 20.11.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
139170	18/11/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SANDRU BOGDAN MARIAN
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 108914
Inițiator	SANDRU BOGDAN-MARIAN
Proiectant	B.I.A. LAURA IOANA BAURDA
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. LAURA IOANA BAURDA
Amplasare	JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA EMIL RACOVITA, NR 73
Delimitare	Str. EMIL RACOVITA la Est si proprietati private pe celelalte laturi
Suprafață zonă studiată în PUD	1000mp

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 – pe suprafața de 2877,00 mp;

REGIM DE CONSTRUIRE

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

Raport de specialitate PUD

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucatărie 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 fâneată;
- 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 alcătuiesc 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)
 - garaje 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 ceaaltă 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.

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 fadada 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 fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, masurată in punctul cel mai înalt 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 înalt 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 fadada 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 înalte, masurata in punctul cel mai înalt 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 înalt 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 detalierea 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:

Clădirea propusă va avea regimul de înălțime P+1.

Înălțimea propusă este 5,83m la cornisă și 8,10m la coamă.

POT PROPUȘ:

-P.O.T. propus= 13.14%

CUT PROPUȘ:

-C.U.T. propus 0.35

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Clădirea propusă se va retrage cu 1,50m față de limita laterală din Sud , și la 6,16m față de limita laterală din partea de Nord.

Raport de specialitate PUD

- Față de limita posterioară se va retrage la 33,70m..

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Se propun 1 acces pietonal și 2 accesuri auto din Strada Emil Racoviță, care a fost dezvoltată, conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua existentă.
- Canalizarea se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă conform avizului Apa CTTA anexat.
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă
- Alimentarea cu gaze naturale – Nu este cazul.

Obiectivele PUD-ului:

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (Sp+P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 5.00m față de aliniamentul la strada Emil Racoviță.

Accesul se face din strada Emil Racoviță care a fost dezvoltată, conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 5m la strada Emil Racoviță. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU, va fi de 3m, respectiv 0.6m, iar cea posterioară de 3m fără a depăși adâncimea față de aliniamentul de 20m (aliniament posterior), față de strada..

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

Număr	Din data de
52	18.11.2025

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

În urma ședinței din data: 11/11/2025

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

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
311	13/03/2025.

Raport de specialitate PUD

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	P.U.D. pt. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE,

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru