

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 155775 din 23.12.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
139296	18/11/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BUMBU PETRU
----------------------------	-------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	"ELABORARE PUD și DTAC - MODERNIZARE IMOBIL SPALATORIE AUTO EXISTENTA PRIN AMENAJARE BOXE, AMENAJARE CAMERA TEHNICA SI AMENAJARE SPATIU PUBLIC ADIACENT"
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF 71528
Inițiator	BUMBU PETRU
Proiectant	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius BARBIERI
Amplasare	str.Crișan, nr.23, CF 71528
Delimitare	La Sud – proprietăți private La Nord și Vest – domeniul public La Est domeniul public și o clădire în proprietatea Casei de Cultura a Sindicatelor
Suprafață zonă studiată în PUD	547.91 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 – CP4 - Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetății, definita de parcellar si construcții de sec. XX (b-dul Încoronării, str. Cetății- str. Apulum, b-dul 1Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu- b-dul Horea, str. Gemina- str. Calea Moșilor)

Raport de specialitate PUD

REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUG în vigoare – izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- locuințe ca funcțiune dominantă, iar ca funcțiuni compatibile următoarele:
- funcțiuni administrative
- servicii-birouri, cazare de capacitate redusă, prestări servicii nepoluante
- comerț en-detail, alimentație publică
- învățământ
- cultura
- spații publice amenajate, plantate sau nu.

-H MAX

- înălțimea maximă admisibilă pentru noile construcții este P + 1 pentru loturile vecine cu șanțurile exterioare ale fortificației, pentru a nu se obtura vizibilitatea fortificațiilor Cetății. Pentru celelalte situații înălțimea maximă este P+1+M.;

POT MAX

40%;

CUT MAX

CUT maxim = 1,0 mp.ADC/mp.teren;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CP 3 + CP4 - cu următoarele condiționări:
construcțiile se vor amplasa în funcție de caracterul dominant al străzii, fie pe aliniament, fie cu o retragere similară cu cea a caselor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- CP 3 + CP4-** cu următoarele condiționări:
clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri;
în cazul loturilor învecinate cu șanțurile fortificației, clădirile se vor retrage până la o distanță de min. 10,0m față de șanțurile exterioare ale fortificației;
în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- CP 3 + CP4 - cu următoarele condiționări:
clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
 - se interzice construirea de locuințe noi, în rândul doi, în cazul loturilor învecinate cu șanțurile exterioare ale fortificației;
- pentru loturile cu o suprafață mai mare de 500 mp, amplasarea a mai mult de două construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui PUD, aprobat conform legii..

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Înălțimea construcției existente: 4.30m Regimul de înălțime existent: P;

Raport de specialitate PUD

POT PROPUȘ:

- P.O.T. existent doar pe parcela proprie= 52.47%
- P.O.T. – raportat la suprafața propusă spre amenajare pe domeniul public= 37.88%
- nu se propune construirea de noi clădiri

CUT PROPUȘ:

- C.U.T. existent doar pe parcela proprie= 0.53
- C.U.T. raportat la suprafața propusă spre amenajare pe domeniul public= 0.72
- nu se propune construirea de noi clădiri

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- se păstrează situația existentă--
- față de limita de proprietate către Nord construcția C1 este amplasată pe aliniament;
- față de limita de proprietate către Sud construcția C2 este retrasă cu 0,12 m .
- față de limita de proprietate către Est construcția este alipită cu clădirea vecină .
- față de limita de proprietate către Vest construcțiile sunt amplasate pe aliniament;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Între C1 și C2 sunt 4,36m – se păstrează situația existentă;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează din strada Crișan, se propune amenajarea și concesionarea unei suprafețe de teren în fața accesului.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă – alimentare cu energie electrică, apa, canalizare și gaze naturale, în acest moment, parcela care a generat PUD, este racordată la toate rețelele.

Obiectivele PUD-ului:

Modernizarea spălătoriei auto existente prin reconfigurarea circulațiilor, realizarea de platforme betonate, integrarea echipamentelor de spălare moderne și amenajarea spațiilor adiacente (parcaje, spații verzi, acces pietonal și carosabil), în conformitate cu reglementările urbanistice locale.

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

Număr	Din data de
58	23.12.2025

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

În urma ședinței din data: 14/10/2025

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	5 ani

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
370	24/03/2025

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 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 PUD și DTAC - MODERNIZARE IMOBIL SPALATORIE AUTO EXISTENTA PRIN AMENAJARE BOXE, AMENAJARE CAMERA TEHNICA SI AMENAJARE SPATIU PUBLIC ADIACENT"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru