

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 155803 din 23.12.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
155305	22/12/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	GOIA GABRIEL
----------------------------	--------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter și racordare la utilități
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF 85741
Inițiator	GOIA GABRIEL
Proiectant	S.C. ARHITECTMAGDA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius Barbieri
Amplasare	Alba Iulia, str. str. Brândușei, 20H, CF 85741
Delimitare	- la sud – proprietate privată; - la nord – STR. MATEI CORVIN – stradă privată; - la est – proprietate privată; - la vest – domeniul public – str BRÂNDUȘEI
Suprafață PUD	Suprafata parcela studiata = 1093,00 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

Zona **MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

- REGIM DE CONSTRUIRE -

- conform PUG in vigoare – continuu, discontinuu sau punctual

Raport de specialitate PUD

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

instituii, servicii și echipamente publice;

sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

lăcașuri de cult;

servicii sociale, colective și personale;

comert cu amanuntul;

depozitare mic-gros;

hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

restaurante, cofetării, cafenele etc;

loisir și sport în spații acoperite;

parcări publice;

locuințe cu parter obișnuit și locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii libere;

grupări de funcțiuni admise acatunind centre de cartier;

amenajări pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;

se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale

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 marfuri 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 distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice; unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici .

- H MAX –

MA 3 - cu următoarele conditionari: înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- POT MAX –

MA3 - POT maxim = 70%

- CUT MAX –

MA 3 - cu următoarele conditionari: CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice; din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

MA3 - conform P.U.D cu următoarele conditionari:

clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;

clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;

clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;

clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

MA3 - (conform PUD în zona protejată) cu următoarele recomandări:

în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;

Raport de specialitate PUD

in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;
se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Zona **MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

- construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuința colectivă

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

7,80m la Vest față de limita de proprietate – domeniu public: strada Brândușei.

5,00m la Nord, față de limita de proprietate – proprietate privata

9,37m la Est minim față de limita de proprietate – proprietate privată

5,03m la Sud față de limita de proprietate – proprietate privată:

REGIM INALTIME:

P+2+R

H con.max. propusa: – 12,00m

H con.min. propusa: – 9,00m

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează, din strada Brândușei, printr-un acces cu lățimea de minim 6,00 m, prin care se poate realiza si intervenția utilajelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Brândușei, cu profil de aprox.14,65m, doua sensuri de circulație desfășurată pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare pe ambele părți, pista de biciclete pe o singura parte și spațiu verde pe o parte. Trotuarul și spațiul verde au lățime variabila. In dreptul parcelei studiate nu exista amenajat acces la drum.

Pe întreagă suprafață a subsolului se va amenaja parcare cu o capacitate de 20 locuri de parcare. La parcare propusa se ajunge din aleea carosabila amenajata pe parcela si accesata din strada Brândușei.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: -

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

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

In zona există următoarele rețele edilitare și racordările la acestea:

- energie electrică.
- apă canal.
- gaz.

Pentru asigurarea necesarului de agent termic se va utiliza centrală termică pe gaz.
Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Obiectivele PUD-ului:

Obiectul prezentei documentații este construirea unei clădiri pentru funcțiunea de locuire colectivă cu spații comerciale la parter.

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

Număr	Din data de
55	22.12.2025

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: **12/12/2025**,

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	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
1946	20/12/2024

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

Raport de specialitate PUD

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 cărora 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	Construire locuințe colective cu spații comerciale la parter și racordare la utilități

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru