

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 155801 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
147011	04/12/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	ROMAN FLORIN-CLAUDIU, ROMAN-FRANC OANA-ELISABETA
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, ANEXE (FILIGORIE SI PISCINA)
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	C.F. nr. 124574
Inițiator	ROMAN FLORIN-CLAUDIU, ROMAN-FRANC OANA-ELISABETA
Proiectant	S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Ioan Străjan
Amplasare	str. Vidra, nr. 54
Delimitare	- N-E: - nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public - N-V: - nr. Cad. 84699 – Domeniu privat - N-V: - Parcela neintabulata - S-E: - nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public - S-V: - Str. Vidra, Domeniu public - S-V: - Parcela neintabulata
Suprafață PUD	2291 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

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

Raport de specialitate PUD

ZM1 cu următoarele subzone:

IS – instituții și servicii de interes local;

LM = locuințe individuale cu clădiri de tip urban PE TEREN NORMAL P-P+1(M), în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;

Căile de comunicație au fost reglementate prin PUZ “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANȚ – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3 ALBA IULIA,, aprobat cu HCL 148/2020

- REGIM DE CONSTRUIRE -

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

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

Zonă mixtă (instituții și servicii și locuințe individuale)

- H MAX

- UTR – LM = P+1+M;

- POT MAX –

UTR – LM = 40%;

- CUT MAX –

UTR – LM = 1,2;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

UTR – LM = 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–

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

- distanța dintre o clădire cu altă funcțiune și o locuință vecină este egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri.)

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Se va păstra funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului LM, aceea rezidențială, cu clădiri de tip urban, stabilit de documentația de urbanism: PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia.

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

Retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 3,00m.

Retragerile retragerile clădirilor propuse față de proprietățile vecine vor fi :

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

- N-E: - 6,55 m fata de nr. Cad. 85229 – Str. Lotru, Domeniu public
- N-V: - 3,42 m fata de nr. Cad. 84699 – Domeniu privat
- N-V: - 2.00 m fata de parcela neintabulata
- S-E: - 3,00 m fata de nr. Cad. 108898 – Str. Lotru, Domeniu public
- S-V: - 4,56 m fata de Str. Vidra, Domeniu public

REGIM INALTIME:

Regim de înălțime P, H max 6,1m

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Terenul are, în momentul de față, deschidere la strada Lotru care se afla în partea Nord-Estică și Sud-Estică a parcelei și strada Vidra care se afla în partea Sud-Vestică a parcelei.

Atât accesurile pietonale cât și cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente.

Accesul în incintă se va realiza :

- din Strada Lotru
- din Strada Vidra

Accesul principal auto și pietonal, se va face din Str. Lotru, iar accesul pietonal secundar, din Str. Vidra.

S-au propus alei pietonale, din pavaj tip dala, cu lățimi cuprinse între 0,60 (trotuar de garda) și 3,28 m (în zona accesului principal). De asemenea s-a propus și o alee auto cu lățimea de 6,00 m, tot din pavaj tip dala, pe latura nord-estică, care face legătura între accesul în incintă și garaj.

Se vor propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme, în interiorul garajului.

Accesul și ieșirea din incintă se vor efectua controlat :

- pe poarta batantă pentru accesul auto principal
- o poarta glisantă pentru accesul auto accesul secundar
- porți batante pentru persoane – ambele accesuri

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: -

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizație de Construire se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal).

Alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente și apropiate din zonă.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă, prin execuția unui branșament.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de canalizare menajeră a județului (SC. Apa CTTA S.A.). Se va realiza racordul la rețeaua de canalizare existentă.

Se va asigura racordarea construcțiilor la rețeaua publică de energie electrică a județului (SDEE Distribuție).

Alimentarea cu agent termic se realizează din centrala proprie, prin racordarea construcțiilor la rețeaua publică de gaze naturale a județului (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.).

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o firmă de specialitate.

Construcțiile propuse se vor bransa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor;

Obiectivele PUD-ului:

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

- *Edificarea celor doua constructii supraterrane (locuinta + anexa) dar si a piscinei prezentata in partea desenata a prezentei documentatii urbanistice ; respectand cumulativ urmatoarele prevederi urbanistice :*
 - o *Retragerea construcțiilor propuse față de strada Lotru este de minim 3,00 m ;*
 - o *Retragerea construcțiilor propuse față de strada Vidra este de minim 3,00 m ;*
 - o *Retragerea construcțiilor propuse față de limita laterala de N-V (nr. Cad. 84699 si Parcela neintabulata - Domenii private) este de 2.00 m pentru fatadele cu ferestre sau minim 0,60 m pentru fatadele fara ferestre ;*
 - o *Retragerea construcțiilor propuse față de limita posterioara de S-V (Parcela neintabulata-Domeniu privat) este de minim 3,00 m.*

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

Număr	Din data de
56	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: **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	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
1105	16.07.2025

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;

Raport de specialitate PUD

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	PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 454/2025 privind APROBAREA: P.U.D. pt. construire LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE (FILIGORIE ȘI PISCINA), Mun. Alba Iulia, str. Vidra, nr. 54

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....