

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 18220 din 16.02.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
18153	16.02.2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	ALSECON II SEBES SRL
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. pentru CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE, REALIZARE IMPREJMUIRE, ELABORARE DTAD PENTRU CONSTRUCTII EXISTENTE. REFACERE BRANSAMENTE LA UTILITATI TEHNICO-EDILITARE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 110012
Inițiator	ALSECON II SEBES SRL
Proiectant	S.C. ARENCO GRUP S.R.L., S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Curea Spiridon
Amplasare	Bd. Horea, nr. 11
Delimitare	la nord vest: - domeniul public- Bulevardul Horea - IE 107027 la sud est: - proprietate privata la sud vest: - proprietate privata - IE 117285 la nord est: - proprietate privata - IE 98796
Suprafață zonă studiată în PUD	1022 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014 prelungit prin HCL 157/2024

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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

Raport de specialitate PUD

CP4 - Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX

izolat;

FUNCTIUNI PREDOMINANTE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

locuinte ca functiune dominanta, iar ca functiuni compatibile urmatoarele:

- functiuni administrative
- servicii-birouri, cazare de capacitate redusa, prestari servicii nepoluante
- comert en-detail, alimentatie publica
- invatamant
- cultura
- spatii publice amenajate, plantate sau nu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

se pastreaza functiunile de sanatate existente, pana la relocarea lor, apoi zona va primi functiunea de administratie sau invatamant, comert, alimentatie publica.

fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor pot sa contina la parter functiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotari publice)

servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii :

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea locuintelor existente, pentru loturile ce se invecineaza direct cu santurile fortificatiei;

se interzice construirea de locuinte noi, in randul doi, pentru loturile ce se invecineaza direct cu santurile fortificatiei;

se interzice construirea de garaje in constructii izolate, pentru loturile ce se invecineaza direct cu santurile fortificatiei;

statii de intretinere auto si distributie carburanti

H MAX

- inaltimea maxima admisibila pentru noile constructii este P + 1 pentru loturile vecine cu santurile exterioare ala fortificatiei, pentru a nu se obtura vizibilitatea fortificatiilor Cetatii. Pentru celalalte situatii inaltimea maxima este P+1+M.;

POT MAX

POT maxim = 40% ;

CUT MAX

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

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile 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.

Raport de specialitate PUD

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul loturilor invecinate cu santurile fortificatiei, cladirile se vor retrage pana la o distanta de min. 10,0m fata de santurile exterioare ale fortificatiei;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 metri;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- se interzice construirea de locuinte noi, in randul doi, in cazul loturilor invecinate cu santurile exterioare ale fortificatiei;
- pentru loturile cu o suprafata mai mare de 500 mp, amplasarea a mai mult de doua constructii pe aceeasi parcela , se va face numai in baza unui PUD, aprobat conform legii.

REVEDERI P.U.D. PROPUSE:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regim de inaltime: P+E+M,
Hmax cornisa= +8.80m fata de cota ±0.00
H coama max = +14.40m fata de cota ±0.00

POT PROPUȘ:

34.87 %

CUT PROPUȘ:

0.922

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:
De 5.00 m față de limita de proprietate din sud est (Proprietate privata);
De 3.02 m față de limita de proprietate din nord est (proprietate privata);
De 9.16 m față de limita de proprietate din sud vest (proprietate privata);
De 7.03 m față de limita de proprietate din nord vest (domeniu public B-dul. Horea);

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează din strada Bd. Horea.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la rețeaua publica existenta in zona, respectiv din str.Horea.

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la rețeaua municipala de canalizare de pe strada Horea.

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/primariaalbaiaulia

Raport de specialitate PUD

Incalzirea - Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Horea.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe strada Horea.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada Horea.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

Obiectivele PUD-ului:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 341 din 18.03.2025, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie amenajarea unei pepiniere si amplasarea unui chiosc de vanzare, in municipiul Alba Iulia, Sosea Centura, nr. 88 (provizoriu).

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

Număr	Din data de
7	16.02.2026

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

În urma ședinței din data: 12.12.2025

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	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
341	18.03.2025

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).

Raport de specialitate PUD

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	Proiect de hotărâre Nr. 62 din 16.02.2026 privind APROBAREA: P.U.D. pentru CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE, REALIZARE IMPREJMUIRE, ELABORARE DTAD PENTRU CONSTRUCTII EXISTENTE. REFACERE BRANSAMENTE LA UTILITATI TEHNICO-EDILITARE, Mun. Alba Iulia, Bd. Horea, nr. 11, Jud. ALBA;

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Adriana Maria Gheorghescu