

## Raport de specialitate PUD

Județul Alba  
Primăria Municipiul Alba Iulia  
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism  
Nr. 48621 din 21.04.2026

### Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

| Număr | Din data de |
|-------|-------------|
| 48572 | 21/04/2026  |

Adresată de:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Nume și prenume solicitant | STANCIU CORNEL |
|----------------------------|----------------|

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

| Date generale                     |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire documentație             | ELABORARE D.T.A.C. PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI                                                                                                                   |
| Tip documentație                  | P.U.D.                                                                                                                                                                                                             |
| Generat de imobilul               | CF 115600                                                                                                                                                                                                          |
| Inițiator                         | STANCIU CORNEL și STANCIU ADELA MARIA                                                                                                                                                                              |
| Proiectant                        | MIREA IULIAN ILIE –<br>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA                                                                                                                                                             |
| Specialist cu drept semnătură RUR | arh. Mirea Iulian                                                                                                                                                                                                  |
| Amplasare                         | Alba Iulia, str. După Grădini, nr.18, jud. Alba                                                                                                                                                                    |
| Delimitare                        | - nord-vest – proprietate privata (CF 95932)<br>- nord-est – strada Dupa gradini<br>- sud-est – proprietate privata (CF 106840)<br>- vest – proprietăți private (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146) |
| Suprafață PUD                     | 1.492 mp                                                                                                                                                                                                           |

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

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

#### UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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

## Raport de specialitate PUD

### - REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – continuu, discontinuu sau punctual

### - FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

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

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

### - H MAX –

**MA 3 -** cu urmatoarele conditionari: inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

### - POT MAX –

**MA3 -** POT maxim = 70%

### - CUT MAX –

**MA 3 -** CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp teren, cu exceptia functiunilor publice; din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;

### - RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

**MA3 -** conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor 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;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

### - RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

**MA3 -** ( conform PUD in zona protejata ) cu urmatoarele recomandari:

in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;

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;

## Raport de specialitate PUD

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 putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin 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 putin 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:

#### - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regim de înălțime propus: P+2 si H max. = 9.50 m.

CTS = 222.70.

CTN = 222.56.

Cota = ±0.00 = 222.70.

#### POT PROPUȘ:

-P.O.T. propus = **25.22 %**.

#### CUT PROPUȘ:

-C.U.T. propus = **0.75**

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- fata de limita de proprietate catre Est (CF 106840) retragere laterala cu minim 5.00 m.
- fata de limita de proprietate catre Sud (CF 86150, CF 86149, CF 86148, CF 86147, CF 86146) retragere posterioara cu minim 15.67 m.
- fata de limita de proprietate catre Vest (CF 95932) retragere laterala cu minim 6.02 m.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Nu este cazul.

#### - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI:

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura direct din strada Dupa Gradini. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice.

Accesul la locuintele colective se va face din strada Dupa Gradini (profil propus pentru dezvoltare la 12.00 m carosabil si troatuar plus spatiu verde), atat pietonal cat si auto prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr. 2 Reglementari Urbanistice.

#### - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: -

Construcțiile vor functiona cu urmatoarele utilitati care sunt in faza de proiectare/executie pentru zona studiata:

1. Energie electrica de la rețeaua stradala.
2. Apa potabila de la rețea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la rețeaua existenta.

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](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)

Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaiulia](https://www.facebook.com/primariaalbaiulia)

## Raport de specialitate PUD

### Obiectivele PUD-ului:

Obiectivul propus spre realizare este: Construirea unui corp de locuinte colective in regim izolat pe un lot, cu regim de inaltime P+2 studierea aleilor, a parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei constructii de locuinte colective, cu regim de inaltime P+2. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea constructiei in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Imobilul propus pe lot (CF 115600) va avea:

- a. dimensiuni maxime de 10.05 m x 35.95 m
- b. regim de inaltime: P+2

c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpanta.

Imprejmuirea propusa:

Terenul existent este imprejmuit cu gard de plasa care se mentine pe latura sud.

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

| Număr | Din data de |
|-------|-------------|
| 16    | 21.04.2026  |

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:**

|                  |
|------------------|
| <b>FAVORABIL</b> |
|------------------|

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 |
| 1287                     | 19/08/2024  |

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 căreia 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. 150/21.04.2026 privind APROBAREA P.U.D. pentru CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, Mun. Alba Iulia, str. După Grădini, nr.18, jud. Alba; |

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

### **Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului**

Întocmit

Valentin Onișoru

.....