

## Raport de specialitate PUD

Județul Alba  
Primăria Municipiului Alba Iulia  
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism  
Nr. 49327 din 22.04.2026

### Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

| Număr | Din data de |
|-------|-------------|
| 48290 | 21/04/2026  |

Adresată de:

|                            |                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Nume și prenume solicitant | CREATIVE CENTRAL RESIDENCE SRL prin CRAIU LUCIAN ANDREI |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

| Date generale                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire documentație             | DESFIINȚARE CORP C1, C2 ȘI ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN BAZA UNUI PUD CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL APROBAT CU HCL 451/2021, BRANȘAMENIE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ |
| Tip documentație                  | PUD                                                                                                                                                                                                              |
| Generat de imobilul               | CF 86042                                                                                                                                                                                                         |
| Inițiator                         | CREATIVE CENTRAL RESIDENCE SRL prin CRAIU LUCIAN ANDREI                                                                                                                                                          |
| Proiectant                        | JOY ARHITECTURA SRL                                                                                                                                                                                              |
| Specialist cu drept semnătură RUR | Arh. MARIUS BARBIERI                                                                                                                                                                                             |
| Amplasare                         | Mun. Alba Iulia, str. Ștefan Cel Mare, nr. 13                                                                                                                                                                    |
| Delimitare                        | Str. Toporașilor la Nord și str. Ștefan Cel Mare pe latura de Est, proprietăți private pe celelalte laturi                                                                                                       |
| Suprafață zonă studiată în PUD    | 818 mp                                                                                                                                                                                                           |

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/2024; P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 148/2020

## Raport de specialitate PUD

### UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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

**UTR – L2** - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în ansambluri existente și propuse.

### REGIM DE CONSTRUIRE

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

### FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

#### - UTILIZARI ADMISE - L2

-locuințe colective

-construcții aferente echipării tehnico-edilitare

-amenajări aferente echipării tehnico-edilitare

-amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje ,garaje , spații plantate, locuri de joacă pentru copii ,amenajări de sport pentru tineret.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - L2

-se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

-serviciile profesionale și cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor

- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele

-în construcțiile noi, creșele și grădinițele vor avea acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp

-se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică , numai la stazile și aleile principale și numai în limita unei raze de servire de 250 m.

#### UTILIZARI INTERZISE - L2

se interzic următoarele utilizări:

-se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2 ;

-se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite , alimentare publică, dacă activitatea este de natură să incomodeze locuirea ;

-activități productive;

-construcții provizorii de orice natură;

-depozitare en gros sau mic-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-stații de întreținere auto;

-lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

-se interzice mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe din ansamblurile existente.

Excepție fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;

-este interzisă construirea de garaje individuale în ansamblurile existente;

-este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei) pentru construirea de clădiri de orice fel.

### -H MAX

**L2** - înălțimea **maximă** admisibilă este P+4-5

-se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

-înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța între aliniamente ; în cazul în care înălțimea depășește distanța între aliniamente , clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 m.

-regimul de înălțime va fi cel permis de UTR fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI 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

-se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;

-in ansamblurile de locuinte colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterrane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita.

### **POT MAX**

UTR – L2 = 40%;

### **CUT MAX**

UTR – L2 = 2,1 mp.ADC/mp.teren;

### **RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**L2** – conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe strazi de categoria III si 6,0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

-in cazul situarii in intersectii , noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

- pentru locuintele colective existente, se accepta completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins la strazile principale.

### **RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

**L2** – conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

-cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0m;

-cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei , fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0m;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren .

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

**L2** - conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

-intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

### **PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:**

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:**

- regim de înălțime propus = S+P+4E
- **H max. atic = +14.50 m**

#### **POT PROPUS:**

-P.O.T. propus = 38.94 %

#### **CUT PROPUS:**

-C.U.T. propus 1.83

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

**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

Construcția propusă va si amplasată față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

**NORD (aliniament):** 0,00 m ( Înălțimea la cornișă nu va depăși distanta dintre aliniamente – str. Toporașilor)

**EST (aliniament):** 1,88 m ( Înălțimea la cornișă nu va depăși distanta dintre aliniamente – str. Stefan cel Mare)

**VEST:** 9,01 m (sau minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic)

**SUD:** 5,67 m (sau minim jumătate din înălțimea la cornișă / atic)

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

- Nu este cazul.

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul pietonal se va face din Strada Stefan cel Mare si strada Toporașilor. Clădirea se va retrage fata de strada Stefan cel Mare pentru a se crea o alee pietonala (trotuar) de minim 1,80 m.

Accesul carosabil se face direct din strada Toporașilor către locurile de parcare amplasate la sol în partea de vest, cat si la parcările subterane cu acces pe rampa auto.

Utilajele de stingere a incendiilor au acces direct din strada Toporașilor, pe accesul carosabil.

### ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Construcția propusa se va brânșa la rețelele de apă, canalizare gaze naturale și electricitate existente pe strada Toporașilor.

### Obiectivele PUD-ului:

*Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E și spațiu commercial la parter. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate si retragere stradă.*

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

| Număr | Din data de |
|-------|-------------|
| 13    | 21.04.2026  |

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

În urma ședinței din data: 16/04/2026

### 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              | 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:

| <b>Certificatul de Urbanism</b> |             |
|---------------------------------|-------------|
| Număr                           | Din data de |

## Raport de specialitate PUD

|      |            |
|------|------------|
| 1580 | 17/10/2025 |
|------|------------|

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 | <p>PROIECT DE HOTĂRÂRE<br/>nr.148 din 21.04.2026 privind APROBAREA P.U.D. pt.<br/>DESFIINȚARE CORP C1, C2 ȘI ELABORARE DTAC PENTRU<br/>CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN BAZA UNUI<br/>PUD CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL APROBAT CU HCL<br/>451/2021, BRANȘAMENIE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE<br/>PARȚIALĂ<br/>Mun. Alba Iulia, str. Ștefan Cel Mare, nr. 13, Jud. ALBA</p> |

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

### Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Șef Serviciu Urbanism    Valentin Onișoru    .....

Întocmit                      Adriana Maria Gheorghescu    .....