

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 49326 din 20.04.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
47717	20/04/2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	ALBA CONS SA prin FURDUI IUSTIN
----------------------------	---------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 125310
Inițiator	ALBA CONS SA prin FURDUI IUSTIN
Proiectant	SC BP FREUND SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. ZSOLT FREUND FLESCHE
Amplasare	Mun. Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 194
Delimitare	Calea Moșilor la Vest, str. Sovata la Sud, str. Feneș la Est și proprietate privată la N
Suprafață zonă studiată în PUD	2129 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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior HCL Nr. 108/2008	Prevederi PUD propuse
UTR	ZM2 (PUZ – HCL Nr. 108/2008 și 148/05.2020) cu următoarele sub zone: IS – instituții și servicii de interes local LM2a1 - locuințe individuale LM2a2 - locuințe colective mici	Lm2a – locuire (LM2a2 = locuințe colective mici în ZM2), P+3 situate în zona mixtă;
Regim construire	Izolată, cuplată și înșiruit.	Izolată, cuplată și înșiruit.
Funcțiuni predominante	Zonă mixtă (instituții și servicii și locuințe individuale și colective mici).	Locuințe colective cu parterul destinat: - exclusiv servicii
H maxim	IS - P+3 LM2a1 - P+1+M LM2a2 - P+3	P+2
POT maxim	IS - 35% LM2a1 - 40% LM2a2 - 35%	35%
CUT maxim	IS - 1.8 LM2a1 - 1.2 LM2a2 (P+2) = 1.2, (P+3) = 1.4	1.05
Retragere minimă față de aliniament	Regimul de retragere a construcțiilor față de stradă - la min 3.00 m față de strada Milenium și Constantin Noica, dar min 1 m la strada Calea Moșilor (extras din planșa de reglementări).	Regimul de retragere a construcțiilor față limita: VEST - domeniul public Calea Motilor la 29,55m
Retragere minimă față de limite laterale	- Distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0.60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3 m, 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;	EST -domeniul public str. Fenes la 3,00m NORD - proprietate privata IE 122305 la 5.98m SUD -domeniul public str. Sovata la 3,00m
Retragere minimă față de limite posterioare	H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3 m.	H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3 m.
Circulații și accese	Accese carosabile: clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică, fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai	Accesul auto la amplasamentul se va face din str. Sovata, pe latura de sud a amplasamentului studiat. Accesul

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior HCL Nr. 108/2008	Prevederi PUD propuse
	multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - se va asigura min un loc de parcare pentru fiecare apartament.	pietonal se va face din str. Sovata si str. Fenes. Spre str Calea Motilor se va prevedea un taluz pentru a prelua diferentele de nivel.
Echipare tehnico-edilitară	Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.	Alimentare cu energie electrica: - este retea in zona, se va face bransament individual , cheltuielile fiind suportate de beneficiar; Alimentare cu apa: - este retea in zona, se va face bransament individual, cheltuielile fiind suportate de beneficiar Canalizare: - este retea in zona, se va face bransament individual, cheltuielile fiind suportate de beneficiar Gaze naturale : - este retea in zona, se va face bransament individual, cheltuielile fiind suportate de beneficiar Telecomunicatii: - este retea in zona, se va face bransament individual, cheltuielile fiind suportate de beneficiar

Obiectivele PUD-ului:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe colective cu regim de înălțime P+2 și spații pentru servicii 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
12	21.04.2026

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

În urma ședinței din data: 10/03/2026

Se avizează PUD:

Favorabil

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației, se propune:

Raport de specialitate PUD

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
1118	21/07/2025

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;

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.146 din 21.04.2026 privind APROBAREA P.U.D. pt. LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, <i>Mun. Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 194, Jud. ALBA</i>

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Șef Serviciu Urbanism Valentin Onișoru

Întocmit Adriana Maria Gheorghescu