

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 61928 din 20.05.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
61250	19/05/2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE
----------------------------	---------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXA GOSPODAREASCA, TERASA ACOPERITA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 125538
Inițiator	PINTEA EUSTRATIE-GHEORGHE și PINTEA OANA-CARMEN
Proiectant	S.C. ARENCO GROUP S.R.L. S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. MIREA IULIAN
Amplasare	Str. ODISEEA, nr. 7
Delimitare	- la nord – prop. privata - IE 103650; - la vest – prop. privata - IE 103542; - la sud – prop. privata - IE 105391; - la est - IE 103662 - Str. Odiseea
Suprafață zonă studiată în PUD	1773 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

**Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungit cu HCL nr. 157/2024, P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 371 din 22/12/2016 articolul 4 -
"MODIFICARE PUZ ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE aprobat prin HCL NR 195/06.2013, ART.8, ALBA IULIA, STR. BASMULUI, ODISEEA si OLIMP"**



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





UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Conform prevederilor PUG în vigoare, respectiv P.U.Z. aprobat prin art. 4 al H.C.L. nr 371/2016

Terenul studiat se afla în subzona:

UTR – L3A – zona locuințe individuale

REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUZ – cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

Zona cu caracter predominant rezidențial (locuințe individuale, servicii și comerț de mică amploare).

UTR – L3A (HCL_371_DIN_2016_ART_4)

Sunt permise următoarele utilizări: locuințe unifamiliale în regim izolat și cuplat.

Utilizări permise cu condiții: Anexe gospodărești, garaje și alte funcțiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

-H MAX

Construcțiile vor avea o înălțime de maxim 8.00 m la cornisa sau streasina, măsurată de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada a lotului.

Înălțimea totală a clădirii nu va depăși 14.00m;

- înălțimea maximă admisibilă pentru noile construcții este **S+P+1**.

POT MAX

UTR – L3A (HCL_371_DIN_2016_ART_4) = **30%**;

CUT MAX

UTR – L3A (HCL_371_DIN_2016_ART_4) = **0,5 mp.ADC/mp.teren**;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR – L3A (HCL_371_DIN_2016_ART_4) - Clădirile vor fi amplasate retrase cu 5.00m față de aliniamentul la strada care deservește locuința. Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către strada, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile vor fi amplasate retrase cu 3.00m față de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60m față de cealaltă iar față de limita din spate min. H sau 3.00m.

Ferestrele nu pot fi amplasate direct către vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2.00m în axul geamului.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Pe un lot se poate autoriza construcția unei singure locuințe unifamiliale.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- **Locuința:**
- Regim de înălțime: Sp+P+E
- Hmax cornisă = +6.40 m față de cota CTA,
- H coama max = +8.40 m față de cota CTA
- **Anexa:**
- Regim de înălțime: P
- Hmax cornisă = +4.00 m față de CTA
- H coama max = +7.00 m față de CTA



Raport de specialitate PUD

POT PROPUȘ:

POT propus = 25.03%;

CUT PROPUȘ:

CUT propus = 0.424;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Anexa propusa:

De 3.18 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privata);
De 3.17 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata);
De 22.28 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);
De 36.04 m față de limita de proprietate din est (domeniu public str. Odiseea);

Locuinta Unifamiliala:

De 20.97 m față de limita de proprietate din sud (proprietate privata);
De 10.70 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata);
De 0.62 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);
De 6.52 m față de limita de proprietate din est (domeniu public str. Odiseea);

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Amplasarea construcțiilor propuse în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U5 - „REGLEMENTARI URBANISTICE-MOBILARE”

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Accesul pietonal și auto pe parcela se vor realiza din str. Odiseea.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate rețelele utilitare se vor prelungi, iar construcțiile propuse se vor racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare.

Obiectivele PUD-ului:

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe unifamiliale a unei anexe gospodărești, terasă acoperită, piscină, împrejmuire, racorduri, bransamente la utilități, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. [...]prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea locuintei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

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

Număr	Din data de
19	18.05.2026

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

În urma ședinței din data: 12/05/2026

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
---	----------

Raport de specialitate PUD

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
1879	11/12/2025

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 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.199 din 20.05.2026 privind APROBAREA P.U.D. pentru construire LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ TERASĂ ACOPERITĂ, PISCINĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, Mun. Alba Iulia, Str. Odiseea, nr. 7, Jud. Alba;

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....