

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 62039 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
62024	20/05/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	MICLEA CARLOS VICENZO
----------------------------	-----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. pentru construire CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI ȘI SERVICII MEDICALE, CREARE LOCURI DE PARCARE SUPLIMENTARE CF – 119245, TOTEM PUBLICITAR ȘI ÎMPREJMUIRE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	Cf: 124853
Inițiator	MICLEA CARLOS VICENZO, MICLEA IOANA CAMELIA, POPA DOINA ELENA
Proiectant	S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	ALBA IULIA, Bd. Republicii, nr. 4
Delimitare	Nord – Bdul. Republicii (CF 107275) Est – Domeniul Public (CF 125096), domeniul public (CF 101002) Sud – proprietate privata (CF 119410), domeniul public (CF 101002) Vest – proprietate privata (CF 119410)
Suprafață zonă studiată în PUD	3136.00 mp din care 296mp sunt afectați de exproprierea realizată de municipiul Alba Iulia pentru obiectivul "Decongestionare trafic intrare N-V Municipiul Alba Iulia DN 74-construire pasaj subteran zona Stadion Unirea la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989"

Raport de specialitate PUD

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	MA 3 - Subzona mixta L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în ansambluri existente și propuse	Se păstrează zona funcțională MA3 și L2 -se propune edificarea unui corp de locuințe colective cu dotări la parter și E1 clinică stomatologică
Regim construire	MA 3 = continuu, discontinuu sau punctual L2 = - înșiruit, cuplat sau izolat;	Izolat
Funcțiuni predominante	MA 3 -instituții, servicii și echipamente publice; -sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective și personale; -comerț cu amănuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele etc; -loisir și sport în spații acoperite; -parcaje publice; -locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; -grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; -amenajări pietonale – piațete, scuaruri. 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.	Locuințe colective cu dotări și servicii medicale(servicii medicale la parter și etaj 1 și locuire la etaj 2 și 3)
H maxim	MA 3 P+3E , cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente. -dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior. L2 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 fara ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. -se interzice mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Excepție fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent; -în ansamblurile de locuințe colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraetajate cu cel mult două nivele , cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperiș în sistem terasă înverzită.	P+3 și H max. +14.00 m atic, (+17.50m volum tehnic al casei liftului).

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
POT maxim	MA 3 = 70% L2 = 40%	POT propus = 14,77 %, CUT propus = 0,50
CUT maxim	MA 3 = 2 -din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise; L2 = 2,1	
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima construibilă este de 500 mp. , având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcani laterali și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;	3136.00 mp din care 296mp sunt afectați de exproprierea realizată de municipiul Alba Iulia pentru obiectivul "Decongestionare trafic intrare N-V Municipiul Alba Iulia DN 74- construire pasaj subteran zona Stadion Unirea la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989"
Retragere minimă față de aliniament	MA 3 -clădirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcani ale clădirilor 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; -clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel; -clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri ; L2 – conform PUD, cu următoarele recomandări: -clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența între înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente; -în cazul situațiilor în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor. - pentru locuințele colective existente, se acceptă completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins la străzile principale.	Imobilul locuințelor colective propus pe lotul cu nr CF 124853 se vor amplasa retrase față de aliniament - limita de proprietate B-dul Republicii (Nord), cu min. 2.00 m. În urma exproprierii realizată de municipiul Alba Iulia pentru obiectivul "Decongestionare trafic intrare N-V Municipiul Alba Iulia DN 74- construire pasaj subteran zona Stadion Unirea la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989" imobilul va fi amplasat pe aliniament.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	MA 3 -în zona protejată se va respecta regimul de construire existent; -în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu -în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina pe calcanul existent iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; -se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în	- fața de limita Sud (CF 101002) retragere min 5.00 m. - fața de limita Vest (CF 125096) retragere cu minim 68.70 m. - fața de limita Est (CF 119410) retragere cu minim 5.00 m.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; -distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; -clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament; -clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri L2 – conform PUD, cu următoarele recomandări: -clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m; -clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m; -retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.	
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	MA 3 -clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. L2 - conform PUD, cu următoarele recomandări: -între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.	Se propune un singur corp de locuințe
Circulații și accese, parcare	MA 3 /L2 -parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; -pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; -în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri -în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; -stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura direct din B-dul Republicii. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 656.80 mp. Se vor amenaja 22 locuri de parcare la sol: 5 locuri de parcare pentru clinica medicală de la parterul și etajul 1 al imobilului propus din care două pentru persoanele cu dizabilități, 10 locuri de parcare pentru locuințele colective din care două pentru persoane cu dizabilități și iar 7 locuri de parcare suplimentare pentru "CORP A", CF

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
		119245 conf. Plansa nr. 2 Reglementari Urbanistice. Circulatia auto este limitata la viteza maxima de 5 km/h in interiorul parcelei.
Echipare tehnico-edilitară	MA 3 /L2 -toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica; -racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale; -se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.	Constructia va 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.
Spatii libere si spatii plantate	din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate; in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.	Zone verzi amenajate peisager/gradini reziliente S = 479,95 mp - Loc de joaca amenajat in incinta
Imprejmuiri	- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	Terenul va fi imprejmuit pe limitele laterale si posterioara ale terenului si va fi cu fundatii din beton si panouri din plasa bordurata.

Obiectivele PUD-ului:

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Edificarea unei clădiri cu regim de înălțime P+3, destinată locuințelor colective, care va include spații pentru dotări și servicii medicale la parter și etajul 1, iar la etajele 2 și 3 vor fi amenajate locuințe colective.. Studiarea aleilor, parcarilor, loc de joaca, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

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

Număr	Din data de
21	2026

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

În urma ședinței din data: 16/04/2026

Raport de specialitate PUD

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
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
1004	03/07/2025

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 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	P.U.D. pentru construire CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI ȘI SERVICII MEDICALE, CREARE LOCURI DE PARCARE SUPLIMENTARE CF – 119245, TOTEM PUBLICITAR ȘI ÎMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....