

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 76125 din 22.06.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
75911	22/06/2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	MOLDOVAN ANDREI
----------------------------	-----------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ ȘI RACORD LA UTILITĂȚI, ÎN BAZA UNUI PUD
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 120073
Inițiator	MOLDOVAN ANDREI și MOLDOVAN ANCA RODICA
Proiectant	S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius BARBIERI
Amplasare	Mun. Alba Iulia, Str. Diana, nr. 2C
Delimitare	NORD : Domeniul Public - Strada Diana SUD : CF 100652 (locuinta individuala S+P+M) VEST: CF 120072 (teren liber de constructii) EST : CF 109567 (teren liber de constructii)
Suprafață zonă studiată în PUD	746 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	TC1, TLI, TL2 - zona pentru locuinte (PUZ – HCL Nr. 320/2010) cu următoarele sub zone: - subzona Cr - cailor de comunicatie rutiera - subzona L — subzona locuinte individuale - L1a - zona de locuinte INDIVIDUALE;	TC1, TLI, TL2 - zona pentru locuinte (PUZ – HCL Nr. 320/2010) cu următoarele sub zone: - subzona Cr - cailor de comunicatie rutiera - subzona L — subzona locuinte individuale - L1a - zona de locuinte INDIVIDUALE;
Regim construire	Izolot, cuplat și înșiruit.	Izolot
Funcțiuni predominante	Zona rezidentiala destinata locuintelor individuale.	Zona rezidentiala destinata locuintelor individuale.
H maxim	S+ P + 1E(M)	P
POT maxim	-70% (POT max.) - in zona UTR ICI; -40% (POT max.) - in zona UTR ILI; -35% (POT max.) -in zona UTR TL2;	29.38 %
CUT maxim	1.2	0.29
Retragere minimă față de aliniament	- pe strada Dianeii: partea dreapta — constructiile se vor amplasa retrase cu 3.00 m fata de limita dintre domeniul public si cel privat (aliniament imprejmui) pana la casa cu nr. 20, dupa care retragerea se propune a fi de 6.00 m.	Față de limita N – 3,25m
Retragere minimă față de limite laterale	Se vor respecta prevederile Cod Civil privind vederea directa spre proprietatea vecina si picatura la streasina. Distanța dintre fatada nevitrată a construcției si limita laterala a parcelei va respecta aliniamentele laterale propuse prin plansa de reglementari (3m sud si 1m vest), cu conditia respectarii distantei egale cu h/2 dar nu mai puțin de 3 m fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata. Distanța dintre constructie va fi jumătate din inaltimea la cornisa a construcției, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 2 m, fata de cealalta limita laterala. Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decai daca este asigurata o distanta de 2 m in axul geamului.	Față de limita E – 4,00m Față de limita V – 13,93m
Retragere minimă față de	-	Față de limita S – 3,00m

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior HCL Nr. 108/2008	Prevederi PUD propuse
limite posteroare		
Circulații și accese	Accese carosabile - toate locuințele sau funcțiunile de dotari , institutii si servicii, vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; - in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe. Accese pietonale - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.	Accesul auto pe amplasament se va face din Strada Diana prin intermediul unei cai de acces de 4.00 m latime. Accesul se face direct spre locurile de parcare propuse. Accesul pietonal este asigurat de o poarta pietonala de 1.20 m latime. Parcajele (2 locuri) se vor realiza in incinta proprietatii. Accesul la acestea se va face direct din strada Diana. Iesirea din incinta se va face obligatoriu cu fata.
Echipare tehnico-edilitară	- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ; - in momentul executarii sistemului centralizat de canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local; - indepartarea apelor uzate menajere se va face, in prima faza, prin instalatii de preepurare sau bazine ecologice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 10m fata de cea mai apropiata locuinta, iar in momentul executarii sistemului centralizat de canalizare si a statiei de epurare, proprietarul se va obliga sa se racordeze la sistem; - vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;	Proiectul implica lucrari tehnico-edilitare de bransare la utilitatile de care zona in extenso dispune: - retea gaze naturale pe strada principala Diana de la nord de amplasament si fata de care vecinul de la nord de amplasament este bransat direct. - retea energie electrica, pe strada Diana. - retea publica de apa si canalizare pe strada Diana. Echiparea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei existente in zona conform avizului de amplasament. Echiparea cu gaze naturale se va face prin extinderea retelei existente in zona. Echiparea cu apa potabila se va face prin extinderea retelei existente in zona. Canalizarea se va face prin extinderea retelei existente in zona. Constructia propusa se va bransa la retelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de retele. Remedierea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

Obiectivele PUD-ului:

Raport de specialitate PUD

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe individuale, împrejmuire teren la strada Diana, și racord la utilități, cu acces pe amplasament direct din Strada Diana. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere stradă.

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

Număr	Din data de
25	22.06.2026

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

Tinând 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
18	13/01/2026

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:

Raport de specialitate PUD

Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Denumire documentație	PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.260 din 22.06.2026 privind APROBAREA P.U.D. pt. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ ȘI RACORD LA UTILITĂȚI, ÎN BAZA UNUI PUD, <i>Mun. Alba Iulia, str. Diana, nr. 2C, 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