

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 90611 din 23.07.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
90302	23/07/2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	Pleșa Gabriel Codru
----------------------------	---------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	REALIZARE CENTRU DE MOBILITATE URBANĂ – INFRASTRUCTURĂ PENTRU DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL/ZONAL DE CĂLĂTORI
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF 125948
Inițiator	MUNICIPIUL ALBA IULIA prin PRIMAR PLEȘA GABRIEL-CODRU
Proiectant	DIRECȚIA URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI, PRIMĂRIA MUNICIULUI ALBA IULIA
Specialist cu drept semnătură RUR	ALEXANDRU DAMIAN
Amplasare	zona ȘOSEAUA CENTURA Alba Iulia,
Delimitare	N – reglementare urbanistica a căii de circulație prin care se va face legătura cu ȘOSEAUA CENTURA Alba Iulia, S – zona destinată accesului secundar reglementat prin PUZ E – imobile reglementate prin PUZ în zona A2 - Ip, aferenta viitoarei Zone Economice V – imobil pe care se propune în paralel realizare REGENERARE URBANĂ PRIN AMENAJARE DE SPAȚII VERZI ȘI CONSTRUIREA UNEI BAZE SPORTIVE ȘI DE AGREMENT și digul râului Ampoi
Suprafață PUD	S = 15853 mp

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior PUZ – Zonă Economică, HCL nr. 54/2023	Prevederi PUD propuse
UTR	A2 - IP - Parc de activități – CONFORM PUZ APROBAT HCL 54 DIN 2023 ART 1	Se păstrează UTR-ul și zona funcțională
Regim construire	IZOLAT	IZOLAT
Funcțiuni predominante	A2 - Parcuri de activități – reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.	realizarea unui Centru de Mobilitate Urbană destinate dezvoltării și operării sistemului de transport public local și zonal de călători, organizat ca ansamblu funcțional integrat
H maxim	P+3, dar nu mai mult de 17 m la coamă/atic	P+2, H atic = 11m
POT maxim	- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 70%	POT propus $\approx 4.550 \text{ mp} / 15.853 \text{ mp} \approx 28-29 \%$
CUT maxim	- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.6.	CUT propus estimativ: $< 1,0$
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	- Au front la stradă cu o lungime de minim 25 m - Au suprafața parcelei de minim 1000 mp - Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei	Front stradal 55m, formă poligonală neregulată (aprox. trapezoidală), $S = 15.853 \text{ mp}$
Retragere minimă față de aliniament	Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu o distanță fixă de 5m. Minim 25% din fațada clădirilor va fi dispusă pe linia de aliniere obligatorie a construcțiilor, marcată pe planșa de Reglementări Urbanistice. Dacă această condiție nu este posibilă deoarece configurarea volumetrică și funcțională a clădirilor nu permite, justificat, se pot amplasa construcțiile și în interiorul parcelei. Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze parcela.	Retragere minim 14m
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Se vor respecta limitele de Edificabil delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice. Retragerea obligatorie față de limitele laterale și posterioare va fi de minim 5 m (există cazuri unde aceste retrageri sunt de minim 10 metri, se va consulta și respecta planșa de Reglementări Urbanistice).	- față de limita estică – retragere de minimum 23,00 m, - față de limita vestică – retragere variabilă, dar nu mai mică de 11,00 m, - față de limita sudică (zona acces secundar) – retragere de aproximativ 19,00 m
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta - Funcțiunile care aparțin aceleiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la	Nu e cazul, se propune un singur corp de cladire principal

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior PUZ – Zonă Economică, HCL nr. 54/2023	Prevederi PUD propuse
	cornișă (streășină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. - Distanța de mai sus se poate reduce la 3,5m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.	
Circulații și accese	- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. - Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct. - Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la garaje/parcage. - În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. - Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. - Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare. - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.	Accesul auto principal se realizează din latura nordică a terenului, din strada cu profil de 30,00 m reglementată prin PUZ. Accesul este dimensionat pentru trafic greu, permițând: • intrarea și ieșirea autobuzelor; • accesul autovehiculelor de intervenție; • accesul autovehiculelor de aprovizionare; • accesul utilizatorilor Park & Ride. Organizarea circulațiilor interioare, prin buclă perimetrală cu sens unic și separarea fluxurilor autobuze – autoturisme – pietoni, asigură funcționarea eficientă și sigură a ansamblului. Parcajul de tip Park & Ride, cu o capacitate de 100 locuri Sistem de circulații interioare • Buclă perimetrală cu sens unic în jurul construcției principale • Acces direct al autobuzelor în hală din circulația perimetrală • Separarea fluxurilor autobuze / autoturisme • Platforme carosabile dimensionate pentru trafic greu
Aspectul exterior al clădirilor	Notă: Se va respecta CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, articolul 10 - Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). - Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă de activități industriale; - Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite de asemenea realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă, ori specifice halelor industriale. - Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau de gri, sau tablă lăsată fâlfuită în nuanțe gri, ori învelitori specifice halelor industriale (în nuanțe griuri) fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori decât cele menționate anterior. - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu profilul funcțional. - Pentru a determina o imagine unitară, pe fațade se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri,	Obiectivul propus are caracter de infrastructură publică tehnică și logistică, compatibil cu reglementările zonei economice, fiind organizat într-o compoziție funcțională clară, cu volumetrie simplă și materiale specifice construcțiilor industriale moderne.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior PUZ – Zonă Economică, HCL nr. 54/2023	Prevederi PUD propuse
	lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.) - Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise. - Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). - Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public; - Se va recurge la soluții de construcție ecologice.	
Spații libere și spații plantate	- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Procentul minim de spații verzi va fi asigurat compact cu recomandarea de relaționare cu spațiul verde de pe parcela vecină, astfel încât să se creeze un microclimat al zonei. - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. - se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m de spațiu plantat perimetral, care să formeze o perdea de protecție, conform planșelor de Reglementări Urbanistice; - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări; - se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus. - se vor realiza plantații înalte de arbori (nu arbuști) dispuși perimetral conform planșei de Reglementări Urbanistice, care să formeze perdele de protecție; - Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare pentru autoturisme și un arbore la fiecare 2 parcări pentru autoutilitare. - fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.	Amenajarea spațiilor verzi și a zonelor exterioare este realizată în corelare cu funcțiunea tehnică a obiectivului, cu retragerile față de limitele de proprietate și cu relația amplasamentului față de infrastructura rutieră și cadrul natural. -se va asigura un procent de minimum 20% din suprafața totală a terenului, dar nu mai puțin de 3.000 mp amenajați ca spațiu verde. Spațiile verzi sunt dispuse strategic: • perimetral, în special pe latura vestică, în relație cu râul Ampoi, unde se creează o zonă tampon verde între construcție și limita naturală; • de-a lungul aliniamentului nordic, în corelare cu profilul stradal de 30,00 m reglementat prin PUZ, asigurând continuitatea tratamentului peisager al zonei; • în zonele de separare dintre parcajul Park & Ride și circulațiile interne; • în proximitatea acceselor pietonale și a zonelor administrative.
Împrejmuiri	Vezi Capitolul II - Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor - Articolul 11 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri. - Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, beton, lemn și metal); - Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate; - Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; - Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa	Se vor respecta reglementările urbanistice în vigoare.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior PUZ – Zonă Economică, HCL nr. 54/2023	Prevederi PUD propuse
	spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor. - Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu; - Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m. - Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale etc., se permite a fi lipsite de împrejmuiri către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public. - Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public;	
Echipare tehnico-edilitară	- Toate noile parcele vor fi racordate la rețele tehnico edilitare publice în sistem centralizat. - Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după obținerea autorizațiilor de construire pentru echiparea tehnico edilitară specifică, realizarea și recepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare și circulații făcându-se conform prevederilor legii 10/1995. - Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către administrația publică locală, de investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare. - Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. - Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate. - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala investitorului. - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.) - Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public; - Se interzice dispunerea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații de orice fel. - Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor de orice fel, investitorii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza municipiului.	Rețele de apă și canalizare La momentul elaborării prezentei documentații PUD se află în curs de elaborare Studiul de Fezabilitate pentru extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în întreaga zonă reglementată prin PUZ, inclusiv până la imobilul care face obiectul prezentei documentații. Extinderea rețelelor va asigura racordarea obiectivului propus la sistemul public de alimentare cu apă și canalizare, în conformitate cu avizele operatorului regional și cu normele tehnice în vigoare. Realizarea rețelelor de apă și canalizare este corelată cu dezvoltarea infrastructurii rutiere prevăzute prin PUZ și va constitui infrastructura de bază pentru întreaga zonă economică. Rețele de energie electrică Alimentarea cu energie electrică a obiectivului va fi realizată în baza unui Acord Tehnic de Racordare emis de operatorul de distribuție, care va asigura necesarul de energie electrică atât pentru funcționarea Centrului de Mobilitate Urbană, cât și pentru dezvoltarea viitoare a zonei economice. Având în vedere specificul funcțional al investiției (stații de încărcare pentru autobuze electrice și autoturisme), soluția de alimentare va fi dimensionată corespunzător pentru a susține consumul ridicat specific infrastructurii de mobilitate electrică. Rețea de gaze naturale Deși zona va beneficia de acces la rețeaua de gaze naturale, realizată în baza unor proiecte tehnice de specialitate, obiectivul propus nu va utiliza gazele naturale ca sursă principală de încălzire. Sistemul de încălzire al clădirii va fi asigurat prin pompe de căldură, suplimentate de panouri fotovoltaice, în vederea reducerii consumului de energie convențională și a creșterii eficienței energetice a ansamblului.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior PUZ – Zonă Economică, HCL nr. 54/2023	Prevederi PUD propuse
	- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare sau de echipamente de producere a energiei electrice va fi elaborat conform legislației în vigoare. - Se vor amenaja rezervoare exterioare de retenție ape meteorice în funcție de necesarul funcțional.	

Obiectivele PUD-ului:

Obiectivul investiției constă în realizarea unei infrastructuri integrate destinate operării, întreținerii și administrării transportului public, compusă din:

- hală destinată garării și încărcării autobuzelor electrice (capacitate 40 autobuze);
- platforme exterioare pentru staționarea a 20 autobuze, dotate parțial cu stații de încărcare electrice;
- zonă administrativă cu regim de înălțime P+2, integrată funcțional în corpul principal al construcției;
- atelier de întreținere și spații tehnice conexe;
- sistem de circulații interioare cu sens unic perimetral pentru optimizarea fluxurilor auto;
- parcaj de tip Park & Ride cu o capacitate de 104 locuri pentru autoturisme;
- circulații pietonale, spații verzi amenajate și infrastructură tehnico-edilitară aferentă..

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

Număr	Din data de
34	22.07.2026

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
din data: **16/06/2026**,

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
Valabilitatea planului de urbanism	până 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
242	26/02/2026

Raport de specialitate PUD

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. 303 din 23.07.2026 privind APROBAREA: P.U.D. pentru REALIZARE CENTRU DE MOBILITATE URBANĂ – INFRASTRUCTURĂ PENTRU DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL/ZONAL DE CĂLĂTORI, Mun. Alba Iulia, zona ȘOSEAUA CENTURA Alba Iulia, CF nr. 125948, jud. Alba;

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Anca Dumitrescu
p. Arhitect Șef

.....