

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 90755 din 24.07.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
90310	23.07.2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC APRIL '91 SRL prin Cîrstea Gheorghe
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI REALIZARE BRANȘAMENTE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 99093
Inițiator	SC APRIL '91 SRL prin Cîrstea Gheorghe
Proiectant	S.C. MKG ARH DESIGN OFFICE S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	urb. Almond Edgar David CHISMORIE
Amplasare	Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 30J
Delimitare	- vest: domeniul public, strada Alexandru Ioan Cuza - sud: proprietate persoană fizică sau juridică - est: proprietate persoană fizică sau juridică - nord: proprietate persoană fizică sau juridică
Suprafață PUD	1391 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	MI - cu Subzona mixta situata in zona industriala – servicii, comerț / activitati de productie	MI – Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii/activitati de producție pe loturi înguste.
Regim construire	Izolată sau cuplat	Izolată
Funcțiuni predominante	UTILIZARI ADMISE activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari	UTILIZARI ADMISE activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii,

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat/descărcat și manevre (inclusi containere). In mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate; - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale. - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explosive sau toxice conform prevederilor legale; - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. - terenurile accesibile pe cale ferată industrial vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse; - în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate. UTILIZARI INTERZISE - localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat; - amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie; - se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.	distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat/descărcat și manevre (inclusi containere). In mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate; - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale. - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explosive sau toxice conform prevederilor legale; - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. - terenurile accesibile pe cale ferată industrial vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse; - în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate. UTILIZARI INTERZISE - localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat; - amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie; - se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
H maxim	-12,00m, cu următoarele condiționări: în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice. -regim de înălțime P+2;	P niveluri cu înălțimea totală de max. 7.00m

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
POT maxim	=40 %	=18,78 %
CUT maxim	=5,0 volumetric mc./mp. teren; =1,6 mp. constr. /mp teren;	0,19
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafața de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.	Pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafața de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.
Retragere minimă față de aliniament	- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : · 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; · 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.	Clădirea va prelua alinierea față de cea mai apropiată clădire (hala din sud), cu o retragere de 14,75m față de aliniament.
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Conform P.U.D., cu următoarele condiționări: - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.	Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 6,00m pe latura de sud, de 6,00m față de limita de nord și de 6,00m față de latura de est (retragerea posterioară).
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform P.U.D, cu următoarele condiționări: - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate 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; - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.	
Circulații și accese	Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;	Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de vest, din strada Alexandru Ioan Cuza. Imobilul analizat facilitează accesul utilajelor de stingere a incendiului pe toate fațadele, prin alei

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele; - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.	carosabile sau prin zone verzi. Cea mai apropiată construcție față de construcția propusă, se află la 8,00m. Dezvoltarea circulațiilor în interiorul parcelei se realizează etapizat, astfel încât, în prima fază, se va asigura accesul carosabil în partea de vest a construcției, pe un profil de 6,00 m lățime, cu circulația pietonală de 1,50m lățime și amenajarea a 3 locuri de parcare (din care 2 dimensionate conform NP51). Într-o etapă ulterioară se va realiza circulația carosabilă și către fațada estică a construcției, pe un profil de 6,00 m lățime, concomitent cu crearea a încă 8 locuri de parcare (din care 2 marcate conform legea 280 / 18.10.2023).
Aspectul exterior al clădirilor	- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.	Construcția propusă se integrează în contextul existent prin preluarea caracterului funcțional mixt al zonei și a regimului de înălțime redus, utilizând o volumetrie simplă și materiale specifice construcțiilor din proximitate, asigurând totodată o relație coerentă cu vecinătățile prin respectarea retragerilor, organizarea clară a acceselor și amenajarea incintei cu spații verzi și circulații ordonate.
Spații libere și spații plantate	Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: - amenajările vor face obiectul unui studiu peisagistic.	Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi și aliniamente cu rol de protecție
Împrejmuiri	- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;	
Echipare tehnico-edilitară	Conform P.U.D, cu următoarele condiționări: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.	Alimentare cu energie electrică: - Beneficiarul este obligat să se racordeze obiectivul propus la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Alexandru Ioan Cuza. Alimentare cu apă: - Beneficiarul este obligat să se racordeze obiectivul propus la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Alexandru Ioan Cuza. Canalizare: - Beneficiarul este obligat să se racordeze obiectivul propus la rețeaua de canalizare, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Raport de specialitate PUD

Obiectivele PUD-ului:

Prin prezenta documentație se dorește stabilirea și reglementarea condițiilor de utilizare și construire a terenului, în vederea construirii unui spațiu comercial în regim izolat, realizarea unei împrejurimi, realizarea accesului și a circulațiilor din interiorul parcelei.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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

Număr	Din data de
30	14.07.2026

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

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	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
105	04.02.2026

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

Raport de specialitate PUD

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. 302 din 23.07.2026 privind APROBAREA: P.U.D. pentru CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI REALIZARE BRANȘAMENTE Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 30J, Jud. ALBA;

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....