

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 90931 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
90452	23/07/2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	Ursu Adrian Ioan pt SC FRUCT IMPORT EXPORT SRL
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. pentru CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA INCENDIU, REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, RECONFORMARE SI REFUNȚIONALIZARE SPAȚII, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	C.F. 78452
Inițiator	SC FRUCT IMPORT EXPORT SRL
Proiectant	ATELIER ARCHIVOX S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MARIUS BARBIERI
Amplasare	mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 11
Delimitare	- drum de acces situat pe latura de SE iar pe celelalte laturi cu parcele proprietate privată
Suprafață PUD	Terenul are o suprafață de 2000.00 mp, Construcția existentă de pe amplasament are o arie construită la sol de 826,00mp conform extras de carte funciară. Aria desfășurată existentă a construcției este de 1799,00mp iar regimul de înălțime a acesteia este Subsol parțial + Parter + Mezanin (Supantă) + Etaj.

Raport de specialitate PUD

<i>Indicatori urbanistici</i>	<i>Prevederi PUG și RLU aprobat anterior</i>	<i>Prevederi PUD propuse</i>
UTR	MA 3 - Subzona mixta	Se păstrează prevederile Documentațiilor de Urbanism Superioare
Regim construire	MA 3 = continuu, discontinuu sau punctual	Izolat
Funcțiuni predominante	MA 3 -instituii, 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 amanuntul; -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 – piețe, scuaruri.	Depozitare și administrativ
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.	$R_h = S_p + P + M_{ez} + E$ Hmax 11,04m
POT maxim	MA 3 = 70%	43,78%
CUT maxim	MA 3 = 2 -din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;	0,945
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă 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;	Se păstrează conformarea existentă $S = 2000\text{mp}$ Front 25m
Retragere minimă față de aliniament	MA 3 -clădirile izolate care adăpostesc 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;	34,58m

Raport de specialitate PUD

<i>Indicatori urbanistici</i>	<i>Prevederi PUG și RLU aprobat anterior</i>	<i>Prevederi PUD propuse</i>
	-cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; -cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;	
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	MA 3 -in zona protejata se va respecta regimul de construire existent; -in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; -se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; -distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue; -cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri	Se păstrează nemodificate
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	MA 3 -clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanta 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 luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.	Nu e cazul
Circulații și accese	MA 3 -parcela 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; -in cazul fronturilor continue la strada 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 -in 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	Se păstrează circulațiile existente, se reorganizează locurile de parcare pentru acomodarea a două locuri pentru persoane cu dizabilități și două pentru mama și copilul

Raport de specialitate PUD

<i>Indicatori urbanistici</i>	<i>Prevederi PUG și RLU aprobat anterior</i>	<i>Prevederi PUD propuse</i>
	in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	
<i>Aspectul exterior al clădirilor</i>	aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor; se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare	Soluția volumetrică a compoziției propunse este tipică constructiilor cu funcțiune mixtă de tip comercială și depozitare (cu activitate comercială, mic-gros). Se propune o soluție cu caracter industrial cu finisaje care nu contravin finisajelor construcțiilor existente in zonă, respectiv tablă cutată, panouri decorative minerale și tencuieli decorative, culorile acestora fiind de apropiate griurilor pastelate, fără a se folosi culori saturate.
<i>Spații libere și spații plantate</i>	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.	Realizarea obiectivului propus pe amplasamentul studiat va cuprinde și amenajarea incintelor cea ce include spații verzi, plantații, etc. Suprafața verde amenajată astfel va fi de minim 5% raportată la cele două parcele ca suprafață extinsă de studiu, fiind suprafața minimă impusă prin regulamentul general de urbanism HGR 525 pentru activități comerciale, din suprafața totală a terenului conf. art. 6.2 din anexa nr. 6.
<i>Împrejmuiri</i>	- 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.	Se păstrează situația existentă
<i>Echipare tehnico-edilitară</i>	toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila 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 facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;	Zona are dotare edilitară completă. Clădirea este racordată la rețelele tehnico-edilitare existente dar se va aduce la zi in funcție de cerințele impuse de instalațiile utilizate si soluțiile

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.	tehnice propuse la nivel de autorizare a construcției.

Obiectivele PUD-ului:

Se propune realizarea unui centru de agrement compus din clădire principală, bazine interioare și exterioare, zonă SPA, zone de relaxare, spații administrative, spații de alimentație publică, vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, parcuri, circulații pietonale și carosabile, spații verzi și amenajări exterioare. Conform memoriului tehnic, clădirea principală C1 are regim de înălțime S+P+E, incluzând lobby, info point, birouri administrative, vestiare pentru personal și vizitatori, magazin, cameră server, bazine și tobogane interioare, zonă SPA, punct de prim-ajutor, spații tehnice, spălătorie, uscătorie, grupuri sanitare, alimentație publică, bucătărie, depozite și zone de relaxare.

În exterior se propun zone de jacuzzi, terasă aferentă zonei de alimentație publică, amenajări pietonale, spații verzi plantate, platforme carosabile, curte de serviciu/aprovizionare, parcuri, împrejurimi și amenajări auxiliare. Parcare aferentă obiectivului este prevăzută cu 84 de locuri, dintre care 4 locuri pentru persoane cu dizabilități, 5 locuri pentru familii cu copii mici, 69 locuri pentru autoturisme și 6 locuri pentru parcare și încărcare electrică; suplimentar, se propun 2 locuri pentru autocare în exteriorul incintei studiate.

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

Număr	Din data de
36	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
1599	22/10/2025

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. 307 din 23.07.2026 privind APROBAREA: P.U.D. pentru CONFORMARE CONSTRUCȚIE LA SECURITATE LA INCENDIU, REABILITARE, REFAȚADIZARE, EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, RECONFORMARE SI REFUNȚIONALIZARE SPAȚII, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ; Mun. ALBA IULIA, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 11, Jud. ALBA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Șef Serviciul urbanism
Valentin Onișoru

.....