

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 90990 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
26-90403	23.07.2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	Chismorie Almond Edgar David pt Rus Eduard Emanuel
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, GARAJ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF nr. 125464
Inițiator	Rus Eduard Emanuel
Proiectant	PARTICIPATIV STUDIO SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	urb. Almond Edgar David Chismorie
Amplasare	strada NICOLAE LABIȘ , nr. 18D
Delimitare	- E - strada N LABIS – proprietate privată - S – strada Stânjenelului – proprietate privată - V – proprietate privată - locuințe - N – teren liber – proprietate privată
Suprafață PUD	S = 703mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ aprobat prin HCL 447 din 25/11/2021 articolul 1	Prevederi PUD propuse
UTR	Sub UTR LA3– Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M . Zona este destinată locuințelor individuale și funcțiuni compatibile cu acestea	Se menține zona funcțională
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	izolat
Funcțiuni predominante	Utilizari admise: ☐ locuințe individuale în regim înșiruit, cuplat sau izolat ☐ construcții pentru spații comerciale și servicii ☐ activități independente de tip PFA ☐ birouri, cabinete de avocatură, notariat, farmacie, altele asemenea	Locuință individuală

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ aprobat prin HCL 447 din 25/11/2021 articolul 1	Prevederi PUD propuse
	☐ constructii și amenajării pentru sport si amenajării (sală multifunctionala,) ☐ structuri de primire uristica cu functiuni de cazare (pensiune) ☐ spații verzi ambientale si plantații de protecție ☐ aleii carosabile si pietonale, parcări ☐ loc de joaca pentru copii ☐ anexe gospodărești-bucătărie, garaje, sere, piscine chioscuri de grădină, pergole.	
H maxim	L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	Rh = P Hmax 5,65
POT maxim	L3A- 40%	36%
CUT maxim	L3A- CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren	0,36
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Lotul construitibil ☐ front minim: pentru regim insiruit 8 m cu P+1E niveluri, pentru regim cuplat, izolat 12 metri ☐ suprafata minima: - pentru regim insiruit 150 mp. - pentru regim cuplat, izolat 200 mp. ☐ raport intre latimea si adancimea parcelei cel putin egal Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului astfel: ☐ 6 loturi construibile ☐ 1 lot pentru realizarea strazii de acces ☐ suprafata loturilor este variabila ☐ Se propune parcelarea terenului studiat care este in suprafată totală de 6256mp în 6 loturi astfel: L1=800mp, L2=640mp, L3=640mp, L4=1017mp, L5= 1054mp (drum), L6=2105mp,	Parcela de colt cu S= 703mp, provine din dezmembrarea lotului 6
Retragere minimă față de aliniament	6.7.Amplasarea fata de aliniament. În cazul clădirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 5,0m fata de aliniamentul Nicolae Labiș și fata de str, Stânjeneului iar față de strada propusă pe teren proprietate privată retragerea va fi de min 3m. Amplasarea fata de aliniament pentru anexe Anexe nu se vor amplasa in aliniamentul construcțiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.	Retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 3,00m față de Strada privată și de 5,00m față de Strada Stânjeneului.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	6.8. Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei. ☐ Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate; ☐ Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu; ☐ Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei nr.2 Reglementari Urbanistice astfel: ☐ la nord – față de - domeniu public -Strada Nicolae Labiș – retragere de -5m ☐ la sud – față de - domeniu public - strada Stânjeneului – retragere de -5m ☐ la est – față de - proprietăți private – retragere de 3m respectiv 0.6m ☐ la vest – față de proprietate privata -Cotârlea Adrian – retragere de -3m ☐ retragere fata de aliniamentul cu strada propusa este de 3m ☐ Anexe nu se vor amplasa in aliniamntul construcțiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea. pentru o clădire izolată: ▪ respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; ▪ retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; ▪ jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei. pentru clădiri cuplate:	Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 5,00m pe latura de sud, de 3,00m față de limita de est, de 0,60m pe latura de nord și de 3,00m pe latura de vest.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ aprobat prin HCL 447 din 25/11/2021 articolul 1	Prevederi PUD propuse
	- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei. pentru clădiri înșiruite; - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.	
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela.	Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m; În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 construcții izolate una față de alta: - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; 1. distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.	Nu e cazul
Circulații și accese	Accese carosabile ☐ Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Strada creată pe teren proprietate privată al beneficiarilor, conform planșei nr. 2 de Reglementari Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor. Accese pietonale ☐ se va realiza acces pietonal din strada de acces pentru fiecare locuință în parte	Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de est, din strada privată, CF 119589. – str. Nicolae Labiș Imobilul analizat facilitează accesul utilajelor de stingere a incendiului pe cel puțin două fațade, pe alei carosabile sau prin zone verzi.
Aspectul exterior al clădirilor	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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.	Finisajele exterioare propuse pentru imobil urmăresc o linie estetică echilibrată, bazată pe contraste naturale și durabilitate. Fațadele vor fi tratate cu tencuială decorativă în nuanța Pure White (RAL 9010), oferind volumetriei un aspect luminos și curat. Tâmplăria exterioară (ferestre și ușă de acces) va fi realizată din PVC cu sistem de geam tripan, având finisajul de lemn natural (stejar) pentru a aduce o notă caldă ansamblului. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică Toza Markovic M-977 (culoare natur), integrându-se cromatic cu elementele de colectare a apelor pluviale (burlane) propuse în nuanța Grey Brown (RAL 8019).
Echipare tehnico-edilitară	Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.	Alimentare cu energie electrică: - Beneficiarul este obligat să se racordeze 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 privată CF 119589. Alimentare cu apă: - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ aprobat prin HCL 447 din 25/11/2021 articolul 1	Prevederi PUD propuse
		alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Nicolae Labiș. Canalizare: - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de canalizare, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada Nicolae Labiș. Alimentare cu gaze naturale: - Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui. Branșarea se va face de la rețeaua existentă de pe strada privată CF 119589.
Spatii libere si spatii plantate	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.	Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi, permeabile.
Împrejmuiiri	Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă. În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.	Se vor respecta reglementările urbanistice aprobate

Obiectivele PUD-ului:

Prin prezenta documentație se dorește fundamentarea și reglementarea în vederea construirii unei locuințe individuale, a unui garaj și realizarea împrejmuirii pe parcelă în U.T.R.-ul L3A, ce reprezintă subzona aferentă locuințelor individuale cu maxim P+I+M niveluri în regim de construire izolat.

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
37	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: **21/07/2027**,

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.

Raport de specialitate PUD

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
1550	14/10/2025

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 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. 309 din 23.07.2026 privind APROBAREA: P.U.D. pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, GARAJ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI; Mun. ALBA IULIA, Str. Nicolae Labiș, nr. 18D, Jud. ALBA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit Șef Serviciul Urbanism
Valentin Onișoru