

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 91575 din 27.07.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
90738	23.07.2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SADA RESIDENCE SRL prin Țîr Teofila
----------------------------	-------------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU IMOBIL – SEDIU SOCIAL SOCIETATE COMERCIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE (TERASE, LUCIU DE APA) SI BRANSAMENTE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 110782
Inițiator	SADA RESIDENCE SRL prin Țîr Teofila
Proiectant	S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L., ARENCO GROUP SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mirea Iulian
Amplasare	Strada Iliada, nr. 12
Delimitare	la nord: - proprietate privata – CF110783 la est: - proprietate privata – CF110780; CF110781 la sud: - domeniu public - strada pietonala la vest: - domeniu public - strada Iliada
Suprafață PUD	1175 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG în vigoare – terenul studiat este reglementat prin PUZ - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI, aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 - **L1: subzona locuintelor individuale - cu confort sporit**

Raport de specialitate PUD

Locuințe individuale joase cu confort sporit, cu maxim D+P+M / S+ P+1E și parcela cu S Teren $\geq$ 1000,0 mp

- REGIM DE CONSTRUIRE -

- conform PUG in vigoare – izolat;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

UTR – L1:

- Locuințe individuale joase cu confort sporit, cu maxim D+P+M / S+ P+1E și parcela cu S Teren $\geq$ 1000,0 mp,
- Spații verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagregamente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc/filigrorie și altele asemenea cu condiția respectării POT-ului și gradului de ocupare maxime admise
- se admit cu autorizare directă clădiri destinate locuirii și funcțiunilor complementare locuirii ce ocupă maxim 150 mp în cadrul clădirii — - cabinete medicale individuale, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale precum și creșă cu maxim 15 locuri, grădiniță cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafața ocupată
- se admit cu detalierea reglementărilor prin PUD pensiuni, funcțiuni complementare locuirii ce exced
- prevederile alineatului precedent — creșă, grădiniță, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatură, alte servicii profesionale și personale (frizerie-coafor, săli întreținere fizică, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale, ateliere de manufactură (exemple: olărit, gravură, creație vestimentară) — a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalentă unei locuințe, nu perturbă vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme și nu utilizează terenul liber pentru depozitare și producție
- se admit acele utilizări (scopuri) publice care sunt înscrise la capitolul 2.2.2.4.2. și care exced prevederile alineatelor precedente în baza unei documentații de urbanism tip PUZ se admite comerțul cu amanunțul de proximitate în cuantum de maxim de 25% din suprafața construită desfășurată dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfă și ambalaje) cu autorizare directă.
- se admit localuri de alimentație publică cu maxim 20 locuri, ce nu perturbă vecinătatea (nu au program musical în spații deschise sau neizolate fonic și nu provoacă altă poluare sonoră sau vibrații, nu provoacă poluare olfactivă și nu au program între orele 22:00-6:00 - în baza unei documentații de urbanism PUZ
- se admit lacăsuri de cult în baza unei documentații de urbanism PUD
- Activitățile comerciale, de alimentație publică și alte activități situate la mai puțin de 50 m de locuințe vor avea program maxim în intervalul orar 800-2200, cu excepția cazurilor justificate în care Consiliul local hotărăște altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop)
- Activitățile care perturbă vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
- Localurile de alimentație publică ce desfășoară activități alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unități de învățământ și lacăsuri de cult
- Magazinele ce comercializează țigări și bauturi și alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitățile de învățământ
- se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe amplasamente care nu stănesc circulația auto și pietonală și sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuințelor și altor imobile cu funcțiuni protejate potrivit HG 536/1997 pentru amplasamente speciale (puncte de maximă vizibilitate sau care oferă o panoramă asupra orașului) se pot admite inserții ce implică derogări, potrivit punctului 1.3.3

- H max – UTR – L1:

- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax cornișă/streșină = 8,0 m de la cota terenului natural. Mansarda semnifică spații utile în volumul unui acoperiș normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.
- Este interzisă falsă mansardare
- Subsolul nu se consideră spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeu sau superior se află

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate PUD

la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;

- Pe terenurile în panta construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de Hmax diferențe mai mari de ½ etaj (1,5 m).

- POT max -

UTR – L1 = 25% dar nu mai mult de 400,0 mp, indiferent de suprafața terenului

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.

- CUT max -

UTR – L1 = 0,5, dar nu mai mult de 800,0mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT -

UTR – L1 = Clădirile se dispun retrase la 5.00m față de aliniament; reglementarea se aplică atât construcțiilor principale cât și anexelor;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE -

UTR – L1

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 2.0 metri față de limita cu orientare nefavorabilă și minim 3,00 m față de limita laterală opusă. În mod excepțional se admite retragerea construcțiilor către limita cu orientare nefavorabilă la 1,0 m de hotăr dacă pe această fațadă nu există ferestre cu vedere și dacă între construcțiile de pe parcelele adiacente se asigură o distanță egală cu minim înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte.

- Construcțiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru clădiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament. Hmax descris la alineatele prezentului articol este Hmax cornișă/streșină paralelă (cvasiparalelă) cu limita de proprietate respectivă. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua în considerare înălțimea maximă a construcției pe fațadă respectivă sau se va întocmi un studiu de însoțire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o înălțime la streșină de 4,00 m iar înălțimea maximă la streșină de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.

- Se admite adosarea anexelor la învecinările opace de pe limitele laterale dacă învelitoarea acestora nu depășește înălțimea învecinării și panta învelitorii este orientată spre curtea proprie;

- anexele cu înălțimi mai mari (dar nu mai mult de 5,0 m) se amplasează astfel încât prelungirea planului pantei acoperisului să cadă sub cota maximă a gardului de învecinare lateral și/sau posterior.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime propus: D+P;

Hmax atic = +4.00 m la atic față de cota 0.00;

+4.30 m la atic față de CTS/CTN;

+7.30 la atic față de cota -3.30 în partea vestică.

- POT PROPUȘ:

- = 25,0 %

- CUT PROPUȘ:

- = 0.29

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

5.47 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Iliada);

7.24 m față de limita de proprietate din sud (strada pietonală);

Raport de specialitate PUD

10.30 m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);
2.00 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul auto și pietonal în interiorul incintei, se va face din Str. Iliada.

Accesul principal la construcția propusă se va realiza dinspre fatada de vest a clădirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

-se va realiza prin branșare la rețelele publice existente în zona.

Obiectivele PUD-ului:

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil – sediu social societate comercială cu $R_h = D+P$, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile, parcaje și lucii de apă. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbusti și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1175mp, situat în localitatea Alba Iulia, str. Iliada, nr. 12, județul Alba. Accesul în incintă, atât pietonal cât și auto, se realizează din strada Iliada, latura vestică a parcelei. Terenul este în prezent liber de construcții, propunându-se o construcție cu $R_h = D+P$ și $Sc = 293.97mp$.

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

Număr	Din data de
38	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
1678	04.11.2025

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.

Raport de specialitate PUD

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. 316/27.07.2026 privind APROBAREA: P.U.D. pentru construire - SEDIU SOCIAL SOCIETATE COMERCIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE (TERASE, LUCIU DE APA) si BRANSAMENTE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE; Mun. ALBA IULIA, Str. ILIADA, nr. 12, Jud. ALBA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....