

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 113648 din 21.09.2026

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
113423	21/09/2026

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	VUȘCAN CARMEN pentru VV ONE CONSULTING
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	DEMOLARE PARȚIALĂ CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ. SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE. REALIZARE ÎMPREJMUIRE. REFACERE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 109421
Inițiator	VUȘCAN CARMEN pentru VV ONE CONSULTING
Proiectant	ARHIMAR PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. MIREA IULIAN
Amplasare	Mun. Alba Iulia, str. Tudor Vladimirescu, nr. 22
Delimitare	Str. Tudor Vladimirescu la Vst și proprietăți private pe celelalte laturi
Suprafață zonă studiată în PUD	495 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/2024; P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 148/2020 și PUZ " ZONA URBANĂ DE

Raport de specialitate PUD

INTERES MAJOR ÎN MUNICIPIUL ALBA IULIA CUPRINSĂ ÎNTRE PODUL PESTE CALEA FERATĂ(PARTOȘ) ȘI COLEGIUL TEHNIC ALEXANDRU DOMȘA" aprobat prin art. 1 din Hotărârea nr. 402/2018 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Conform prevederilor PUG în vigoare, Terenul studiat se afla în subzona:

UTR – ZCA2b – Subzona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu Rh max P+12.

REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUG în vigoare – cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare, regionalizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru administrația Regiunii de Dezvoltare Centru, birouri pentru coordonarea dezvoltării zonale și intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare;
- se admit funcțiuni specifice unui centru regional:
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri (servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale pentru întreprinderi);
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- bibliotecă-mediăteca;
- rețea infostructură, posta și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- spații de expoziții, galerii;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- comerț, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- funcțiuni culturale
- locuințe colective și locuințe individuale
- parcaje publice;
- spații verzi, amenajări pietonale – piațete, scuaruri.

H MAX

ZCA2b – P+12 în regim izolat, doar pentru accente pe verticală, sub 30% din ADC. Pentru 70% din ADC a zonei, regimul maxim de înălțime va fi P+8;

POT MAX

ZCA2b -pentru locuințe 40% -pentru restul funcțiunilor 75%

CUT MAX

ZCA 2b - 10,5

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

Z.C.A.2.b

- clădirile cu regim de înălțime mai mic sau egal cu P+2 se vor amplasa la o distanță de 10 m față de

Raport de specialitate PUD

aliniament.

- pentru cladiri cu un regim de inaltime mai mare de P+2 se impune diferentierea in planul fatadei de catre strada principala a unui volum reprezentat din parter, etaj I si etaj II, aliniat la o distanta de 10m fata de aliniament, urmatoarele etaje fiind retrase fata de acest aliniament cu cel putin 3 m. Se va urmari realizarea unui nou aliniament la o distanta de 10m fata de cel actual alcatuit din constructii in regim de construire continuu, discontinuu sau izolat,
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, 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 4.0 metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Z.C.A.

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferință izolat dar, de la caz la caz, și in regim continuu sau discontinuu;
- in cazul constructiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage fata de limitele laterale a parcelei cu h/2 din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3 m.
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, 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 laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

Z.C.A.2.b. In cazuri justificate, in care proprietatea este delimitata pe doua sau trei laturi de domeniul public si se doreste un accent de inaltime sau o inchidere a unui front continuu, un racord a doua fronturi de pe doua strazi perpendiculare, se accepta utilizarea intregului teren.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- regim de înălțime propus = P+2+3R+4R

DIRECTIA DE URBANISM SI 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

- H etaj 3R = +11.80m la atic fata de cota +0.00;
- H etaj 3R = +12.10m la atic fata de CTS;
- H etaj 4R = +15.30m la atic fata de cota +0.00;
- H etaj 4R = +15.60m la atic fata de CTS;

POT PROPUS:

-P.O.T. propus = 31.43%

CUT PROPUS:

-C.U.T. propus 1.30

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pe latura sudică construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate astfel:

La etajul 4R (Hmax atic = 15.60m față de CTS) de 4.49m față de limita de proprietate din sud și 0.00m față de domeniul public propus prin documentație PUZ.

Pe latura estică etajele vor fi retrase succesiv față de limita de proprietate având următoarele retrageri:

La etajul 2 (Hmax atic = 10.05m față de CTS) de 5.28m față de limita de proprietate din est

La etajul 3R (Hmax atic = 12.10m față de CTS) de 6.80m față de limita de proprietate din est

La etajul 4R (Hmax atic = 15.60m față de CTS) de 8.30m față de limita de proprietate din est

Pe latura nordică construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate astfel:

La etajul 4R (Hmax atic = 15.60m față de CTS) de 9.79m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată).

Pe latura vestică construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate astfel:

La etajul 2 (Hmax atic = 10.05m față de CTS) 0.00m m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Tudor Vladimirescu)

La etajul 4R (Hmax atic = 15.60m față de CTS) 2.75m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Tudor Vladimirescu)

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul auto în interiorul incintei, se va face din Str. Tudor Vladimirescu. Circulația interioară de incintă auto va fi restricționată la 20km/h viteză auto. Accesul pietonal principal la construcția propusă se va face din latura sudică, stradă privată care urmează să fie reglementată ca domeniu public printr-o documentație tip PUZ. Accesul în clădire se va face la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces pe partea de est a clădirii.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zonă, respectiv din str. Tudor Vladimirescu.

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de canalizare de pe strada Tudor Vladimirescu.

Încălzirea - asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, privat.

DIRECTIA DE URBANISM SI 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

Alimentarea cu energie electrică - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Tudor Vladimirescu.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua publică de pe strada Tudor Vladimirescu.

Telecomunicații - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, de pe strada Tudor Vladimirescu.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

Obiectivele PUD-ului:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime P și realizare împrejmure. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere stradă.

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

Număr	Din data de
42	18.09.2026

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

În urma ședinței din data: 11/08/2026

Se avizează PUD:

Favorabil cu condiții

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	pana 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
1722	12/11/2025

Menționăm că prevederile Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, aprobat prin Legea 169 din 2006, menționează expres prin art. 582 alin (1) că „avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora”. Prevederile în vigoare la data emiterii Certificatului de urbanism sunt cele stabilite de Legea 350/2001 și Legea 50/1991.

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.

DIRECTIA DE URBANISM SI 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

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.403 din 21.09.2026 privind APROBAREA P.U.D. pt. DEMOLARE PARȚIALĂ CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ. SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE. REALIZARE ÎMPREJMUIRE. REFACERE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE; Municipiul ALBA IULIA, Str. TUDOR VLADIMIRESCU; Municipiul ALBA IULIA, Str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 22, Jud. ALBA;

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Adriana Gheorghescu