



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 147736 din 20.12.2023

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
126747	06.11.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	BOGHIU ȘTEFAN
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F. 106414
Inițiator	BOGHIU ȘTEFAN
Proiectant	SC AM ARCHITEAM SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Andrei I. MĂRGINEAN
Amplasare	Alba-Iulia, strada PITRAR, F.N., jud. Alba
Delimitare	La N domeniul public str Pietrar, La S și V proprietăți private, La E domeniul public consiliul județean
Suprafață zonă studiată în PUZ	1.600 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	T.A.-TERENURI AGRICOLE SITUATE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA, care se suprapune peste Z.R.N. - ZONE CU RISCURI NATURALE, respectiv Z.R.N. i. - Zone inundabile	Alisd. Acesta va avea destinația de zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare.
Regim construire	izolat	izolat
Funcțiuni predominante	Funcțiuni agricole: Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea	• activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese

DIRECȚIA 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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite; Pepiniere viticole, pepiniere pomicole, plantatii de hamei si duzi; Cultivarea plantelor cu folosinta industriala sau farmaceutica; Cresterea albinelor, melci; Amenajari piscicole; Statie de cercetare agricola; Lucrari si amenajari de imbunatatiri funciare; Drumuri de exploatare agricola Amenajari admisibile in zona (amenajari agricole, constructii anexe pentru exploatatii agricole) se vor amplasa si realiza pe baza unor PUZ-uri sau PUD, dupa caz. Anexele gospodaresti ale exploatatiilor agricole sunt: constructiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucraților agricoli, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, precum si spatii pentru cazarea temporara pe timpul campaniilor agricole. RESTRICTII Nu se admit pe terenurile agricole ferme si unitati zootehnice.	si platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv conținere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate; • 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. ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI • depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive 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 industrială 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.
H maxim	Nu e specificat	S(D)+P+2E.
POT maxim	10%	70%
CUT maxim	Nu e specificat	2,1
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă numai pentru funcțiunile și în condițiile următoare: Ciupercarii, sere, alte clădiri de producție cu condiția ca suprafața minimă a exploatatei să fie de 2 ha; Construcții anexe și amenajări pentru exploatate agricole, cu următoarele condiții: -să adapostească activități exclusiv pentru exploatarea agricolă -suprafața minimă a exploatatei va fi de 1 ha -parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)	pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.
Retragere minimă față de aliniament	Nu e specificat	6,00 m



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Nu e specificat	• minim 10,00 m față de limita laterală din partea de vest; • minim 5,00 m față de limita laterală din partea de est; • minim 20,00 m față de limita posterioară (sud);
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	-amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare și PSI.	• 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	-parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricolă (direct sau prin servitute) -se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor	• 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; • pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
Spatii libere si spatii plantate	Nu e specificat	Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști. • suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; • suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; • se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință; • fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.
Împrejmuiri	-dacă sunt necesare, împrejmuirile vor fi transparente	• 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	Nu e specificat	• 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.

Obiectivele PUZ-ului:

se dorește introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare).

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





Raport de specialitate PUZ

Pentru documentația PUZ s-a emis **Avizul Arhitectului Șef:**

Număr	Din data de
43	06.11.2023

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de amenajare a Teritoriului și Urbanism,
Data: 03/08/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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-010-2000, 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
689	11.04.2022

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 PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Documentația PUZ 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. 2701/2020).

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.





Raport de specialitate PUZ

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

