



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 20471 din 20.02.2024

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
89271	02.08.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Jonathan Scifo DIAMANTINO
----------------------------	---------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D-INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 113663
Inițiator	S.C. VANTAGE LOGISTICS S.R.L.
Proiectant	SC BP FREUND SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	FREUND-FLESCHEIN ZSOLT
Amplasare	Alba Iulia, str. A. I. CUZA, nr. 24, jud. Alba
Delimitare	La NV str. A. I. CUZA La NE – proprietăți private – magazinul AMBIENT La SV – domeniu public, CFR La SE – proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUZ	44651 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG	Prevederi PUZ propuse
UTR	DA - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate.	A1-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE
Regim construire	Continu, discontinu sau izolat	se păstrează situația existentă - IZOLAT



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	Prevederi PUZ propuse
Funcțiuni predominante	spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediateca, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje; -spații pentru campus școlar	Zona permite dezvoltarea de activități productive nepoluante și servicii, și se va compune din „terenuri ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijloccii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate; - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare birouri profesionale, tehnice și manageriale; - parcaje la sol ; - stații de întreținere și reparații auto; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
H maxim	-	- SE PĂSTREAZĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ – - Înălțimea maximă a clădirilor admise este 14,3m, iar regimul de înălțime maxim P+2. În planse este ilustrat regimul de înălțime pe corpuri de clădire și înălțimea maximă. Acestea nu se vor modifica.
POT maxim	pentru construcțiile de cultura cu număr de minim 200 locuri, spațiul exterior construcției va fi amenajat pentru o suprafață de 0,6 mp/locuitor pentru construcțiile de învățământ, dimensionarea în funcție de capacitate este după cum urmează: zona ocupată de construcții – 25% din teren zona curți de recreație , amenajări sportive , grădina flori – 75% de teren amenajat. pentru grădinițe se va asigura o suprafață de minim 22 mp/copil teren , pentru școli primare, gimnaziale, licee – o suprafață minimă de 20 mp/elev . pentru construcțiile și amenajările sportive procentul maxim de ocupare a terenului va fi după cum urmează: 50% pentru construcții și amenajări sportive; 20% pentru alei , drumuri și parcaje; 30% pentru spații verzi.	-se păstrează situația existentă- POT Maxim 61%
CUT maxim	-	-se păstrează situația existentă- CUT Maxim 0,66
Caracteristici ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni)	se vor rezerva terenuri pentru instituții, servicii și echipamente publice, în condițiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investiții sau, în lipsa acestora, se vor menține rezerve având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la stradă de minim 30,0 metri și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue.	Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație de producție și servicii mixte rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții: • Au front la stradă; • Au front la stradă cu o lungime de minim 25 m • Au suprafața parcelei de minim 1000 mp • Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei • Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă • Au formă regulată - Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezentul Regulament.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG	Prevederi PUZ propuse
Retragere minimă față de aliniament	conform P.U.D cu următoarele condiționări: regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerența fronturilor stradale existente, clădirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente. extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul strazii, de profilul activității și de normele existente; clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior); pe strazile din zonele protejate se va menține modul de amplasare existent	-se păstrează situația existentă- Construcțiile se pot amplasa pe aliniament.
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	conform P.U.D cu următoarele condiționări: - clădirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament (aliniament posterior); - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale dacă clădirile învecinate sunt retrase la rândul lor având ferestre pe fațadele laterale, cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa principală, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri; - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;	-se păstrează situația existentă- - în interiorul parcelei se permite amplasarea unor construcții noi cu rol tehnologic, necesare aducerii construcției existente la standardele necesare. Construcțiile destinate diferitelor utilaje sau rezervoare se pot amplasa la o distanță de minim 1.00 metru față de limita de proprietate laterală sau posterioară pentru a permite întreținerea acestora. - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință altele decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	conform P.U.D cu următoarele condiționări: distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;	-se păstrează situația existentă- - distanța între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
Circulații și accese	parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică; în cazul fronturilor continue la stradă 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. circulațiile carosabile din campusul universitar și din cel școlar vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.	-se păstrează situația existentă- - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct , fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri , prin intermediul unei strazi private. - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă un acces 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; - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG	Prevederi PUZ propuse
Stationarea autovehiculelor	stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20 m inaltime;	-se păstrează situația existentă- - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează: activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .
Aspectul exterior al clădirilor	aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate. în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.	-se păstrează situația existentă- - Asigurarea caracterului urban al zonei pentru activități de producție va condiționa eliberarea autorizației de construire. Aspectul exterior al clădirilor se va integra în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate. - 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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă industrială - Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele (coronamentul clădirii) va fi de tip urban. - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional. - Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei industriale – tencuieli lise pentru fațade, plăci de tablă ondulată, sticlă, etc. - Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, având o dominantă. - Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre. Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate. - Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. - Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
Echipare tehnico-edilitară	toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV, a aparatelor de aer condiționat;	-se păstrează situația existentă- - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. - Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG	Prevederi PUZ propuse
Spatii libere si spatii plantate	se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda si alte platforme functionale vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar; in zonele de versanti se va apela la consultari de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizeaza stabilizarea terenului; fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.	-se păstrează situația existentă- - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată si amenajată incat să nu altereze aspectul general al localității. - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; - gardurile laterale si posterioare se recomanda a fi dublate de gard viu sau imbracate in plante cataratoare perene.
Împrejmuiri	gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu	-se păstrează situația existentă- - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu un gard viu. - Împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace sau dublate de gard viu.

Obiectivele PUZ-ului:

PUZ propune modificarea funcțiunii zonei, prin corelarea cu situația existentă în teren și cu caracterul insulei urbane din care face parte terenul studiat. Majoritatea terenurilor din aceasta insula sunt încadrate în PUG Alba Iulia în A- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

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

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

Număr	Din data de
48	21.12.2023

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:



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/primariaalbaulia





Raport de specialitate PUZ

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
351	01.03.2022

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.

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

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	PUZ IN SCOPUL MODIFICARII FUNCTIUNII DIN D- INSTITUTII , SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN A- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

