



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 49584 din 23.04.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
17923	14/02/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC FLOREA GRUP SRL prin FLOREA DAVID
----------------------------	--------------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE PAVILION ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F. 73557, 73509, 97713
Inițiator	SC FLOREA GRUP SRL prin FLOREA DAVID
Proiectant	B.I.A. Laura Ioana Baurda
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh Laura Ioana Baurda
Amplasare	Alba-Iulia, strada PIETRAR, F.N., jud. Alba
Delimitare	La E domeniul public str Pietrar, La N, S și V proprietăți private,
Suprafață zonă studiată în PUZ	8775,50 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	U.T.R. = A1 zona activități productive
Regim construire	izolat	izolat sau cuplat
Funcțiuni predominan te	Funcțiuni agricole: Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite; Pepiniere viticole, pepiniere pomicele,	activitati de productie, P+1 Sunt permise urmatoarele utilizari: - activități productive de diferite profile industriale având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru

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
	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 exploatare agricole) se vor amplasa si realiza pe baza unor PUZ-uri sau PUD, dupa caz. Anexele gospodaresti ale exploatatilor agricole sunt: constructiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucraitorilor 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.	angajați, accese si platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre. 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 si manageriale. Utilizari permise cu conditii: - 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.
H maxim	Nu e specificat	Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1 Hmax = 12.00m.
POT maxim	10%	40%
CUT maxim	Nu e specificat	1.2
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa numai pentru functiunile si in conditiile urmatoare: Ciupercarii, sere, alte cladiri de productie cu conditia ca suprafata minima a exploatareii sa fie de 2 ha; Constructii anexe si amenajari pentru exploatare agricole, cu urmatoarele conditii: -sa adaposteasca activitati exclusiv pentru exploatare agricola -suprafata minima a exploatareii va fi de 1 ha -parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricola (direct sau prin servitute)	Suprafata minima a parcelei este de 5599mp.
Retragere minimă față de aliniament	Nu e specificat	Retragerile fata de strada vor fi de 10m fata de strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia Puz-ului anterior.
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Nu e specificat	Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de 3m . Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	-amplasarea clădirilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele se va face cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare si PSI.	- Nu este specificat in RLU propus
Circulații și accese	-parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricola (direct sau prin servitute) -se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor	Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe. Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Spatii libere si spatii plantate	Nu e specificat	Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii. Suprafata de spații verzi este reglementată la 1180 mp, respectiv 21,08%
Împrejmuiri	-daca sunt necesare, împrejmuirile vor fi transparente	Pentru scoaterea terenului de sub efectul unor eventuale inundatii s-a prevazut construirea unei împrejmuiri perimetrare cu soclu de beton armat avand lungimea de 170m si cota (h=cca. 70cm) care va avea rol de zid de aparare impotriva inundatiilor, iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m. Împrejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.
Echipare tehnico-edilitară	Nu e specificat	Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, sau la un sistem individual de colectare. Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan. Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. in care se stabilesc conditiile de amplasare a unei cladiri cu destinatia pavilion administrativ.

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

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

Număr	Din data de
03	14.02.2024

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de amenajare a Teritoriului și Urbanism,



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/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

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
1074	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 cărora 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	CONSTRUIRE PAVILION ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

.....

