



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 60160 din 22.05.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
35897	25/03/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SAVA MIRON
----------------------------	------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI și REALIZARE ACCESE CAROSABILE
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 109160
Inițiator	SAVA MIRON
Proiectant	BIROUL DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Stelian FLESCHEIN
Amplasare	Alba Iulia, str. A.I.CUZA, nr. 58
Delimitare	NORD - Proprietate privată - CF 92805 SUD - Proprietate privată EST - Drum public, DN CALB Șoseaua de Centură VEST - Domeniul public, str. A.I. Cuza
Suprafață zonă studiată în PUZ	8689 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE*Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:***- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -**

Conform PUG in vigoare – terenul studiat are 1 subzona reglementată astfel:

UTR - MI – zona mixta situata in zona industrial -servicii, comerț/activități de producție

– terenul studiat este situat în intravilan, având categoria de folosință arabil, pe suprafata de 8689mp;

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – cuplat sau izolat;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –**UTR – MI** – conform PUD cu următoarele condiționări:

- 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 si platforme

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

pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi 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 si manageriale.

- cu următoarele **condiționări**:

sunt admise: activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- cu următoarele **recomandări**:

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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

MI - se admit cu următoarele 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.

UTILIZĂRI INTERZISE

- **MI** -cu următoarele interdicții:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

MI - pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp și un front minim la strada de 20,00 metri.

- H max -

UTR – MI = 12,00m, cu următoarele condiționări:

în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- POT max -

UTR – MI = 40%, pentru Hmax- 12,00m și un regim de înălțime P+2;

- CUT max -

UTR – MI – pentru Hmax- 12,00m și un regim de înălțime P+2; 1,6 mp.ADC/mp.teren;

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 PUZ

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT :

UTR – MI

- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – MI - conform P.U.D., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- 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 decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ:

UTR – MI - conform P.U.D, cu următoarele condiționări:

- 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.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ :

Se propune menținerea UTR - MI - ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA - SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – cuplat sau izolat;

UTR - MI - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de $P+2E$ niveluri.

Utilizări admise:

- 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 și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere, reparații auto, spalatorii auto
- stații de benzină;

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 PUZ

- comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - servicii turistice, hoteluri, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice cu regim de înălțime de maxim P+2E
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizări permise cu condiții:

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- 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.

Utilizări interzise cu următoarele interdicții:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

- H max

UTR – MI Regim de înălțime: P+2E

H Max : 12.00 m

- POT max

UTR – MI - POT maxim = 40%;

- CUT max

UTR – MI - CUT maxim = 1.66 mp.ADC/mp.teren

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- 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 decât MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale

Raport de specialitate PUZ

orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ:

- 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:

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Sunt asigurate accese carosabile amenajate din drumurile publice pentru care s-au obținut avizul prealabil al unității de pompieri și avizul CNAIR.

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile

publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul auto și pietonal în interiorul incintei, se va face din str. A.I. Cuza, de pe latura de V respectiv din DN CALB Șoseaua de Centură.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

- 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;
- evacuarea deșeurilor de orice tip se va face cu contract de solubritate conform OMS 19/2014.
- punctele de colectare a deșeurilor vor fi amenajate îngropat.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- cu următoarele condiționări:
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- 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;
- terenul va dispune de două platforme destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

-PARCAJE:

Construcțiile comerciale

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

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 PUZ

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții și amenajări de agrement

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Construcții de turism

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

-IMPREJMUIRI:

- cu următoarele condiționări:
- imprejmuirile 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;

Obiectivele PUZ-ului:

Documentația în faza PUZ, se elaborează în scopul stabilirii în conformitate cu prevederile legale, condițiile în care se va face posibilă realizarea acceselor la parcela din DN și respectiv Soseaua de Centura a municipiului Alba Iulia.

În cadrul zonei studiate utilizări permise: servicii/activități de producție.

Se va ține cont de condițiile de amplasare față de rețeaua LEA 110kV din zona, CFR, DN, Centura Municipiului Alba Iulia.

În zona studiată există toate rețele de utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaz și iluminat public, urmand ca bransarea la acestea să se facă pe cheltuielile investitorului.

Se va stabili un regim de înălțime de maxim, P+2, pentru viitoarele construcții, dar înălțimea nu va depăși 12.0m.

Se va realiza imprejmuirea terenului pe toate laturile.

Distante față de vecinătăți: la amplasarea construcțiilor se va ține cont, RLU, cod civil, de condițiile deținătorilor de rețele, LEA 110Kv, zona protecție CFR, zona protecție Transgaz, distanțele impuse de retragerea față de str. Alexandru Ioan Cuza, Soseaua de Centura, Zona Interdicție Autostradă.

Având în vedere condițiile impuse de deținătorii de rețele, CFR, terenul edificabil va fi de 4.778,06 mp

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona funcțională propusă.

Se vor respecta direcțiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritățile dar și limitele și restricțiile care se impun.

Accesul în incintă care a generat PUZ se va face auto și pietonal din strada Alexandru Ioan Cuza și Soseaua de Centura, conform planșei de reglementări urbanistice detaliate.

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
-------	-------------



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

12

25.03.2025

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: 05/11/2024

Se avizează PUZ și RLU aferent:

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-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
1357	23.08.2023

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 HCL nr. 28/2011 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:

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Șef Serviciul Urbanism

Valentin Onișoru

.....

