

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 98660 din 21.08.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
98164	21.08.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	PRIPORAN IOAN-VASILE
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU DOUA HALE INDUSTRIALE SI IMPREJMUIRE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 82025
Inițiator	PRIPORAN IOAN-VASILE
Proiectant	SC LINIE PUNCT DESIGN SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Barbieri Marius
Amplasare	Mun. Alba Iulia, str. Rogozului, nr. 14
Delimitare	la nord-est: – proprietate privată - (CF IE 82030) la sud-vest: – proprietate privată - (CF IE 102597) la nord-vest: – proprietate privată - (CF IE 102597) la sud-est: – domeniul public - Str. Rogozului
Suprafață PUD	1300 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG in vigoare – terenul studiat este reglementat prin PUZ "MODIFICARE P.U.Z. ZONA IUSURI DIN ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA MIXTA, ALBA IULIA, STRADA ROGOZULUI", aprobat cu HCL 346 din 2013 art. 8: U.T.R. - MI, ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA - SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE
A1 - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – izolat;

Raport de specialitate PUD

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE -

UTR – A1:

UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general marimi mari și mijlocii, 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- 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;

- H MAX – UTR – A1:

- Construcțiile vor avea o înălțime la fronton de maxim 20,00m la cornisa sau atic, măsurată de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre stradă a lotului.

- POT MAX –

UTR – A1 = 80%

Gradul de mineralizare cuprinzând construcții, terenuri de sport, bazine și alte amenajări specifice, platforme, parcaje, circulații carosabile și pietonale etc va fi maxim 45%.

- CUT MAX –

UTR – A1 = 2,4

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

va respecta planșa de reglementări a PUZ aprobat

UTR – A1: - clădirile vor fi amplasate astfel: retrase cu minim 3 m față de limita străzii;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – A1: - Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, cu respectarea codului civil.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime propus: P;

Hmax cornisă= 20,00m;

- POT PROPUȘ:

- = 21,96%

- CUT PROPUȘ:

- = 0,219

Raport de specialitate PUD

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Construcțiile propuse vor fi retrase față de limitele de proprietate astfel:

C1 (Depozitare materiale construcții, lemnoase)

la 39,90 m față de limita de sud-est a parcelei. (str. Rogozului)

la 3,00 m față de limita de nord-vest a parcelei. (C.F. 102597)

la 4,15 m față de limita de sud-vest a parcelei. (C.F. 102597)

la 1,00 m față de limita de nord-est a parcelei. (C.F. 82030)

C2 (Depozitare materiale de construcții, lemnoase)

la 5,00 m față de limita de sud-est a parcelei. (str. Rogozului)

la 44,05 m față de limita de nord-vest a parcelei. (C.F. 102597)

la 3,00 m față de limita de sud-vest a parcelei. (C.F. 102597)

la 10,80 m față de limita de nord-est a parcelei. (C.F. 82030)

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Având în vedere poziția parcelei, și deschiderea acesteia la strada Rogozului se propune ca accesul pietonal și carosabil să se realizeze din Str. Rogozului. Accesul în clădire se va realiza de pe fațata sud-estică, prin intermediul unei alei auto și pietonale amenajată pentru realizarea accesului în hală.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

-se va realiza prin bransare la rețelele publice existente în zona.

Terenul dispune de rețea apă potabilă, canalizare și rețea gaz metan, bransamentele la utilități se vor realiza din rețele existente în zona.

Obiectivele PUD-ului:

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1300 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Rogozului, Nr. 14, zona M (zona mixtă cu înălțime maximă P+2 și 20,00 m, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit conform P.U.Z. aprobat, cu scopul de a realiza două hale industriale cu regim de înălțime Parter (P).

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea a două hale cu rol de depozitare pe parcelă cu regim de înălțime **Parter**, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcțiile propuse respectă tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Investiția propusă constă în construcția a două hale industriale și împrejmuire acestea având funcțiunea de depozitare a materialelor de construcții, lemnoase, cu regim de înălțime P. Acestea vor ocupa o suprafață de SC=285,60 mp.

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

Număr	Din data de
39	20.08.2025

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
din data: **24/07/2025**,

Se avizează PUD:

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

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-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
123	06.02.2025

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 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	ELABORARE DTAC PENTRU DOUA HALE INDUSTRIALE SI IMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru