

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 98659 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
98165	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 HALA PRODUCTIE PRODUSE APICOLE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 120111
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. 10A
Delimitare	la nord-est: – proprietate privată - (CF IE 120110) la sud-vest: – proprietate privată - (CF IE 82030) la nord-vest: – proprietate privată - (CF IE 102597) la sud-est: – domeniul public - Str. Rogozului
Suprafață PUD	1400 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. - M - ZONA MIXTA ZONA MIXTA este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comert, alimentatie publica, servicii sociale, colective si personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproductie - ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte, case de moda si locuinte.

Raport de specialitate PUD

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – izolat, cuplat sau înșiruit;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

UTR – M:

UTILIZĂRI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - lacasuri de cult;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - comert cu amanuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
 - restaurante, cofetarii, cafenele etc;
 - loisir si sport in spatii acoperite;
 - parcaje publice;
 - locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
 - se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri-se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;

- H MAX – UTR – M:

Inaltimea maxima = P+2

asurata de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada a lotului.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

- POT MAX –

UTR – M = 70%

- CUT MAX –

UTR – M = 2,1

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

va respecta planșa de reglementari a PUZ aprobat

UTR – M: - la 3 m de la aliniament;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – M: - cu respectarea codului civil si conform plansei de reglementari a PUZ aprobat;

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de inaltime propus: P;

Hmax cornisa= 20,00m;

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

- **POT PROPUȘ:**

- = 12,90%

- **CUT PROPUȘ:**

- = 0,129

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

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

la 33,68 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 11,80 m față de limita de sud-vest a parcelei. (C.F. 82030)

la 1,00 m față de limita de nord-est a parcelei. (C.F. 120110)

- **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 1400 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Rogozului, Nr. 10A, zona M (zona mixtă cu înălțime maximă P+2, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit conform P.U.Z. aprobat, cu scopul de a realiza o hală producție produse apicole pe parcela cu regim de înălțime Parter (P) .

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei hale producție pe parcelă cu regim de înălțime **Parter**, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș. 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 unei hale industriale (hală producție produse apicole) aceasta având principala funcțiune de ambalare + sigilare a produselor provenite din miere, cu regim de înălțime P. Aceasta va ocupa o suprafață de SC=180,60 mp.

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

Număr	Din data de
38	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: **13/06/2025**,

Se avizează PUD:

FAVORABIL

Raport de specialitate PUD

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
970	26.06.2024

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 HALA PRODUCTIE PRODUSE APICOLE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru