



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 98665 din 21.08.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
266443	05/06/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	VINERSAR MARIA DANIELA
----------------------------	------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE, SCOATERE DE SUB INUNDABILITATE, INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF nr. 102980
Inițiator	VINERSAR MARIA DANIELA
Proiectant	MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, Str. Drambarului, FN
Delimitare	N-E – str. Drâmbarului S-E – proprietate privată S-V-canal desecare V- Autostrada A10
Suprafață zonă studiată în PUZ	3182 MP

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/2024

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI 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

REGIM DE CONSTRUIRE

- izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

Funcțiuni agricole:

- Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite;
- Pepiniere viticole, pepiniere pomicele, plantatii de hamei si duzi;
- Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutică;
- 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 exploatatii agricole) se vor amplasa si realiza pe baza unor PUZ-uri sau PUD, dupa caz.
- Anexele gospodaresti ale exploatatiilor agricole sunt: constructiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucratorilor agricoli, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, precum si spatii pentru cazarea temporara pe timpul campaniilor agricole.

H MAX

- Nu e specificat

POT MAX

- 10%

CUT MAX

- Nu e specificat

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu e specificat

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

- Nu e specificat

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele se va face cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare si PSI.

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

UTR : MI – subzona mixta – industrie si depozitare cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu inaltime maxime de P+1 niveluri

REGIM DE CONSTRUIRE:

- izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

- MI - Zona mixta situata in zona industrială – servicii, comert/activitati de productie





Raport de specialitate PUZ

- zona cu loturi minime construibile de 400 mp pentru activitati productive mici si un front minim la strada de 15,00 metri.

Funcțiuni 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 (incluse 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.

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.

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.

H MAX

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1E**, înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri;

POT MAX

= 50%

CUT MAX

= 0.75

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fața de strada Drambarului retragerea va fi de minim 10,00 m. din limita zonei de siguranță.
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere către strada.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Retragerile zonei edificabile față de limitele laterale sunt :
- Min. 3.00 m față de limitele Nord-Vest
- Min. 2.00 m față de limitele Sud-vest și Sud-est

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Construcțiile propuse de pe parcelă se vor amplasa unele față de altele la o distanță minimă de 6.00 m reprezentând distanța de siguranță conform P118/99 pentru construcții GRF II.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Circulația majoră în zona se va desfășura pe rețeaua de străzi existente strada Drambarului.

- toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- se vor prevedea accese pietonale la toate obiectivele propuse; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare dacă este cazul.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat sau local, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil;

IMPREJMUIRI

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 423 din 28.11.2023, pentru scoaterea din zona de inundabilitate se impune realizarea unui zid perimetral (din BA) cu rol de împrejmuire, cu excepția accesului auto/pietonal, care va avea rol și de împrejmuire, și care va avea cota de coronament de +222.50 m, adică aproximativ +1.5 m față de cota terenului natural.

Împrejmuirile spre stradă sau spre limitale laterale de proprietate, vor fi în consecința opace minim 1.5 m cu completare posibilă transparentă (fier forjat) până la înălțimea de minim 2.00 metri. Pot fi dublate cu un gard viu.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin actualul PUZ se dorește:

-construire hală producție tamplarie, scoatere de sub inundabilitate, introducere în intravilan și construire împrejmuire.

Conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice – zonificare s-a propus ca terenul studiat să își modifice reglementările zonei aflate în UTR-ul TA în UTR MI.

UTR :TA – zona terenurilor arabile din extravilan

Z.R.N. – zone cu riscuri naturale, respectiv Z.R.N.I – zone inundabile

UTR : MI – subzona mixtă – industrie și depozitare cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu înălțimi maxime de P+I niveluri

Terenul este amplasat în zona de siguranță a autostrăzii Sebes-Turda, la limita zonei de protecție

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

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



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

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
1087	14.06.2022

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 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:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	ELABORARE PUZ IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE TAMPLARIE, SCOATERE DE SUB INUNDABILITATE, INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru

