



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 100337 din 26.08.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
82314	14/07/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC EUROKAF MARKETING SRL
----------------------------	--------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA IN MI
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF: 94037, 89657, 93933, 93930, 112332, 112331, 80190
Inițiator	SC EUROKAF MARKETNG SRL
Proiectant	ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Alba Iulia, Str. Atelierului, Nr. 2-8
Delimitare	NORD -Domeniul public, str. Atelierului SUD -Proprietate privată EST - Proprietate privată VEST - Proprietate privată
Suprafață zonă studiată în PUZ	30084 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ANTERIOR:

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

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

Zona - **MI**– zona mixta situata in zona industrială -servicii, comerț/activități de producție

REGIM DE CONSTRUIRE

– conform PUG in vigoare –cuplat sau izolat;

FUNȚIUNI PREDOMINANTE

UTR – **MI** – activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) avand in general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto –



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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

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 și manageriale.
- 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.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MI - se admit cu următoarele condiționări:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explosive 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 industrial 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 industrial abandonate.

H MAX

MI = 12,00m, cu următoarele condiționări:

în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

POT MAX

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

CUT MAX

MI-pentru Hmax- 12,00m și un regim de înălțime P+2;

=5,0 volumetric mc./mp. teren;

=1,6 mp. constr. /mp teren;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

MI: Prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Pe latura NORD – strada Atelierului, retragerea este de minim 7.00 m. Distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri. Pe latura Est – min. 6.00 m, pe latura Vest – min. 8.00m;

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

MI - (conform PUD în zona protejată) cu următoarele recomandări:

- 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.

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

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

REGIM DE CONSTRUIRE:

- izolat;



Raport de specialitate PUZ

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

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 (inclusiv 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;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - servicii turistice, hoteluri, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice cu regim de înaltă 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

Regim de înaltă: P+2E

H Max : 12.00 m

POT MAX

MI - POT maxim = 40%;

CUT MAX

MI - CUT maxim = 1.2 mp.ADC/mp.teren

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pe latura NORD – strada Atelierului, retragerea este de minim 7.00 m.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Retragere față de limitele laterale = min. 6.00 m (Est), min. 8.00 m (Vest)

Retragere față de limita posterioară = 8.00 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau PRIVAT.

Accese carosabile

- lotul reglementat va avea prevăzut accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale conform fluxurilor specifice funcțiunii de servicii industriale, se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranta.



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

Accesul la terenul studiat se face din Strada Atelierului, cu acces din str. Al. I. Cuza (pe unde se va face accesul traficului greu). Accesul auto și pietonal se poate face prin ambele accesuri. Strada Atelierului se va moderniza la un profil de 9.00 m conform documentațiilor de urbanism aprobate.

Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a caii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

categorii traseului carosabil - III;

- zona funcțională pe care o străbate; - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, ținând cont și de reglementările ISU;
- realizarea fasciilor de protecție.

Beneficiarul se obligă, în condițiile legii, după realizarea relocării canalului de desecare, să permită accesul la canal proprietate a UAT, pentru întreținere. În acest sens beneficiarul va realiza orice împrejurare către canal cu sisteme și materiale ușor demontabile.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin actualul PUZ se propune

- menținerea zonificării MI – zona mixta situata in zona industriala- servicii, comert/activitati de productie.
- se va studia amenajarea incintei cu parcare, alei, platforme si zone verzi. Studiarea aliniamentelor laterale, fata si spate, accese si circulatii, parcare.

Se va realiza un schimb de terenuri având ca obiect relocarea canalului proprietate a primăriei Alba Iulia, canal fara functiune actualmente si care trece in diagonala prin mijlocul proprietatilor particulare. Acest canal se propune a fi relocat prin schimb de teren, pe actualele limite de proprietate, eliberand astfel zona centrala.

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
34	03.07.2025

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: 11/03/2025

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





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
1948	08/12/2023

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:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA IN MI "

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru

