



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 93186 din 30.07.2026

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
93151	30/07/2026

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Florin Florea, în calitate de reprezentant legal al SC ALBATROS GOLD SRL
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice în zona MI
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 109250, 109251, 79525, 79436
Inițiator	SC ALBATROS GOLD SRL
Proiectant	SC MKG arh design office SRL arh. Zsolt Freund Fleschin arh. Karina Man urb. Almond Edgar David Chismorie
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Zsolt Freund Fleschin
Amplasare	mun <i>Alba Iulia</i> , str. str Fabricii, nr 5A și 5B
Delimitare	- pe latura de est – infrastructura feroviară publică (linie CFR), proprietate publică a statului, aflată în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA - intravilan - pe latura de nord – public UAT Municipiul Alba Iulia – str. Gării / proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale) - pe latura de sud – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale) pe latura de vest – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)
Suprafață zonă studiată în PUZ	S = 8995mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



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/primariaalbaulia



Raport de specialitate PUZ

Indica tori urbani stici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	MI – Zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț / activități de producție	MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale
Regim constru ire	cuplat sau izolat;	cuplat sau izolat;
Funcții uni predo minant e	MI – 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; - 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 CONDITII 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.	Articolul 1 - utilizări admise conform planșa U02* - Reglementări urbanistice - propunere mobilare: - 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; - 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. Articolul 2 - utilizări admise cu 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 industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează



Raport de specialitate PUZ

Indica tori urbani stici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.	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 maxim	MI Hmax= 12,00m, Rh=P+2	- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 50,00 m de la teren sistematizat, excepție făcând utilajele și echipamentele specifice funcțiunii zonei, având regimul de înălțime de maxim P+10
POT maxim	40%,	40%
CUT maxim	=5,0 volumetric mc./mp. teren; =1,6 mp. constr. /mp teren;	1,6
Caract eristici ale parcele lor (supraf ețe, forme, dimensi uni)	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.	- pentru activități productive mici – LOT 2 cu suprafața de 6129 mp și o formă neregulată; LOT 3 387 mp, în formă de L, folosit pentru circulațiile de incintă
Retrag ere minim ă față de alinia ment	prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare 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.	- prin <i>planșa U02* - Reglementări urbanistice - propunere mobilare</i> se impune o retragere de 6,00 m față de limita vestică, pe care se realizează accesul
Retrag ere minim ă față de limite laterale și față de limite	- 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	-clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, realizându-se amplasarea la calcan, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - <i>în cazul construcțiilor existente, amplasate pe limita de proprietate, se acceptă extinderile acestora tot la limita de</i>



Raport de specialitate PUZ

Indica tori urba nici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
posteri oare	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.	<i>proprietate, putându-se constitui astfel calcanul pe limita respectivă, fără retrageri</i> - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin 5,00 metri; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 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. Construcțiile vor fi în afara coridorului de expropriere CFR, în afara zonei de siguranță c.f. (a cărei limită este de 20,00 m din axul liniei c.f.) și în zona de protecție c.f. – cu aviz CFR (a cărei limită este de 100,00 m din axul liniei c.f.)
Ampla sarea clădiril or unele fata de alte pe aceeasi parcela	- 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.	<i>conform planșa U02* - Reglementări urbanistice - propunere mobilare:</i> - distanța între clădiri va fi de cel puțin 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.
Circula ții și accese	- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;	<i>cu următoarele condiționări:</i> - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 5,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;



Raport de specialitate PUZ

Indica tori urbani stici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele; - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.	- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele; - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; - <i>pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela inițială.</i> <i>cu următoarele condiționări:</i> - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare/ descărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
Aspect ul exterior al clădirilor	volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.	- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare. - <i>culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise în procent mai mare de 5% din suprafața fiecărei fațade</i>



Raport de specialitate PUZ

Indica tori urbani stici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Echipa re tehnico - edilitar ă	- toate 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; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.	<i>conform planșa U02* - Reglementări urbanistice - propunere mobilare:</i> - toate 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; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.
Spatii libere si spatii plantat e	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; fiecare parcelă va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.	- 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 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; - fiecare parcelă va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. <i>- în cadrul lotului 2 se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Procentul minim de spații verzi va fi asigurat compact cu recomandarea de relaționare cu spațiul vedre de pe parcela vecină, astfel încât să se creeze un microclimat al zonei.</i>
Împreju muri	împrejmuirile 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	- împrejmuirile 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,



Raport de specialitate PUZ

Indica tori urbani stici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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;	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:

Se propune modificare reglementări urbanistice a **UTR MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**, în vederea:

- alipirii a celor 4 imobile care au generat PUZ-ul (109250, 109251, 79525, 79436)
- dezmembrarea CF-ului 79526 în 2 pacele cu alipirea zonei de nord la cele 4 CF-uri care vor întregi incinta FNC-ului
- reconstruirea corpului autoprăbușit
- realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în scopul înființării unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

Se vor defini 4 loturi:

LOT 1 – 2123 mp – reglementat drum de acces

LOT 2 – 6129 mp – incintă FNC

LOT 3 – 387 mp – servitute de trecere pt incintă FNC

LOT 4 – 356 mp – dezmembrat din CF 79526

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

Număr	Din data de
38	29.07.2026

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: **10/03/2026**

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



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/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

Număr	Din data de
1756	19/11/2024

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 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	Proiect de hotărâre Nr. 318/30.07.2026 privind APROBAREA P.U.Z.: MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN ZONA MI Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Gării, Nr. 5A și 5B

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....