



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 51119 din 26.04.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
117612	16.10.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	MARZA SIMONA DIANA pentru SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA ALBA IULIA
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPITAL
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F. nr. 82768 Alba Iulia (6842 mp)
Inițiator	SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA ALBA IULIA reprezentata prin MARZA SIMONA DIANA
Proiectant	S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	EXTRAVILAN, Str. Brandusei ,F.N., Alba Iulia – Paclisa
Delimitare	- la Nord - proprietati private identificate prin nr. CF. 112140 si CF 112835 - la Est - drum de exploatare 2748\145 - la Sud - drum de exploatare 2748\145 - la Vest - drumul de exploatare 2748\145 si proprietati private identificate prin CF 100847,CF 81220, CF 81215
Suprafață zonă studiată în PUZ	12089.00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	T.A.-TERENURI AGRICOLE SITUATE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA, care se suprapune peste Z.R.N. - ZONE	UTR DA ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

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/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	CU RISCURI NATURALE, respectiv Z.R.N. i. - Zone inundabile	
Regim construire	izolat	Izolat
Funcțiuni predominante	Funcțiuni agricole: Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite; Pepiniere viticole, pepiniere pomicole, plantatii de hamei și duzi; Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică; Cresterea albinelor, melci; Amenajări piscicole; Statie de cercetare agricolă; Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare; Drumuri de exploatare agricolă Amenajări admisibile în zona (amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricolă) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ-uri sau PUD, după caz. Anexele gospodărești ale exploatarea agricolă sunt: construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, precum și spații pentru cazarea temporară pe timpul campaniilor agricole. RESTRICTII Nu se admit pe terenurile agricole ferme și unități zootehnice.	Sunt admise următoarele utilizări: - construcții cu specific medical (spital, anexe P, etc) cu regim maxim de înălțime D+P+3E; - alei pietonale, velo și carosabile - spații verzi și amenajări peisagistice - spații pentru parcare
H maxim	Nu e specificat	Regim de înălțime maxim D+P+3E (demisol, parter, +3 etaje) H maxim : - construcții = +15 m măsurat de la cota +/- 0.00
POT maxim	10%	20%
CUT maxim	Nu e specificat	4
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă numai pentru funcțiunile și în condițiile următoare: Ciupercarii, sere, alte clădiri de producție cu condiția ca suprafața minimă a exploatarea să fie de 2 ha; Construcții anexe și amenajări pentru exploatarea agricolă, cu următoarele condiții: - să adaptească activități exclusiv pentru exploatarea agricolă - suprafața minimă a exploatarea va fi de 1 ha	Parcela cu S: 6842.45 mp are o formă regulată, cu laturile aproximativ egale cu 80 m situat la aproximativ 250 m față de strada Brândușei.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)	
Retragere minimă față de aliniament	Nu e specificat	In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune retrageri fata de aliniament – conform plansa reglementari : - In partea de sud-vest de unde se face accesul pe proprietate retragerea este variabila de la 17.50m la 34.50m din limita de proprietate Amplasarea fata de aliniament pentru anexe : - Pentru anexe P / platforme betonate (statie oxigen, spatiu depozitare deseuri, etc) se propun doua zone construibile conf. Plansa reglementari 02'-mobilare. Amplasate la minim 1.20 m fata de limita de proprietate.
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Nu e specificat	- Conform plansa mobilare, 5 m fata de limitele laterale, 16 m fata de limita spate Amplasarea anexelor : - Pentru anexe regim de inaltime P/ platforme betonate : statie oxigen, spatiu depozitare deseuri medicale, etc., se propun doua zone construibile conf. Plansa reglementari 02'-mobilare. Amplasate la minim 1.20m fata de limitele de proprietate. - Cu respectarea normelor sanitare si a normelor pompieristice
amplasarea clădirilor 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.	nespecificat
Circulații și accese	-parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricolă (direct sau prin servitute) -se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor	Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau PRIVAT. Se va acorda servitute de trecere pentru parcelele care au acces din strada (strada care face legatura in tre str. Brandusei si spital). Accese carosabile - toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; - in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile 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 functiunii de servicii medicale, se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluanta si siguranta. Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Circulatia majora in zona se desfasoara pe Str. Brandusei, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionata pe latura de vest a zonei studiate care a fost modernizata.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		În cadrul PUZ-ului actual se dorește modernizarea drumului de acces cu profil actual de 5.65m și se propune spre modernizare la un profil de 17.40m (carosabil 3.00+3.00m, parcare în linie 2.50m, câte un trotuar de 1.50+1.50m pe ambele părți, pista de biciclete 1.25+1.25m, zona verde 0.60+2.80m). Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale: - îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente; - marcarea și semnalizarea corespunzătoare; - întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă; Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: - categoria traseului carosabil - IV; - zona funcțională pe care o străbate; - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, ținând cont și de reglementările ISU; - realizarea fașilor de protecție.
Spații libere și spații plantate	Nu e specificat	Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativ NP 015 - 1997. Spațiile verzi, plantate cu arbori și arbuști, vor avea rol de îmbunătățire a microclimatului, plantatii tip perdele de protecție, în aliniament, etc.
Împrejmuiri	-daca sunt necesare, imprejmuirile vor fi transparente	Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{min} = 1.50$ m și $H_{max} = 2.20$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu; Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{min} = 1.80$ și $H_{max} = 2.20$m, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Împrejmuirea pentru pacienții secției de psihiatrie va avea H între = 2.00 m și 2.50 m transparent iar pentru intimitate se va dubla cu gard viu sau vegetație locală.
Echipare tehnico-edilitară	Nu e specificat	- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil ; 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.

Obiectivele PUZ-ului:

introducerea terenului în intravilan (trup intravilan), studierea suprafeței de teren de 6842 mp cu propunerea de reglementare urbanistică de schimbare UTR TAA – Terenuri agricole în UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - instituii și servicii medicale, în vederea construirii unui SPITAL secție de boli infecțioase și secție Psihiatrie cronici.

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
9	13.03.2024

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

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: 09/11/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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	
Număr	Din data de
2037	04.12.2020

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 Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 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:





Raport de specialitate PUZ

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	<i>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPITAL</i>

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



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

