



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
MUNICIPIUL AIUD  
515200, jud. Alba, str. Cuza Vodă nr.1  
Tel. +40 258 861310; +40 258 861357 Fax. +40 258 861280  
e-mail: office@aiud.ro web: www.aiud.ro



operator de date cu caracter personal nr. 4167

COMPARTIMENTUL URBANISM  
Nr. int. 10516/20.03.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea P.U.Z.**  
**„CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE”,**  
**localitatea Aiud, str. Ostașilor, extravilan, FN**

Prin tema de proiectare întocmită de SC Capitel Proiect SRL, proiect nr. 25/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE" a terenului în suprafață de 7083 mp. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul localității Aiud în partea de vest a localității, cu acces din str. Ostașilor. Conform extraselor C.F. nr. 70315 și 70317, terenul este în suprafață de 7083mp format din două parcele, fiind proprietatea privată a SC Cămara SRL și are categoria actuală de folosință arabil.

Datorită faptului că terenul studiat se află conform PUG în extravilanul localității Aiud prin PUZ se propune introducerea în intravilan a celor două parcele în scopul construirii pe amplasament a unui centru de zi pentru persoane vârstnice.

Prin P.U.Z. se propune construirea unui centru de zi pentru persoane vârstnice, cu toate dotările necesare desfășurării activităților, notată cu UTR-M, aferent zonelor mixte și introducerea terenului în intravilan în suprafață de 7083.0 mp.

Accesul carosabil se va realiza pe latura de est direct din strada Ostașilor, prin intermediul unei alei carosabile cu lățimea de 6,00 metri, prevăzută cu suprafață pentru manevre de întoarcere. Accesul principal cât și cel secundar la centru de zi pentru persoane vârstnice se va face din aceeași stradă. Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În incinta proprietății, se vor amenaja 16 locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pacienți, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități, conform legislației în vigoare. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Prin P.U.Z. se propune realizarea unui trup notat cu **UTR-M, aferent zonei mixte cu regim de înaltime P** și introducerea terenului în intravilan.

Terenul studiat aflându-se în apropierea zonei de locuințe individuale are potențial de dezvoltare în extinderea teritoriului constructibil pentru zonă rezidențială cu locuințe individuale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

**1. schimbarea destinației terenului** din teren cu destinație agricolă în extravilan – în zona mixtă cu UTR – M

**2. stabilirea limitelor edificabilului.**

- se propune introducerea în intravilan a terenului;

**3. stabilirea condițiilor** de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

- la nord – față de - proprietate privată - retragere de – 5.0 m;

- la sud – față de - proprietate privată - retragere de – 5.0 m;

- la vest – față de - proprietate privată - retragere de – 5.0 -11.5m;

- la est – domeniu public – Strada Ostașilor - retragere de -113.m.

**4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:**

- suprafața totală a terenului 7083 mp.

- P.O.T. propus max = 40%

C.U.T. propus max = 1

regim maxim de înălțime P, Hmax=8,5m

În zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), urmând a se realiza extinderea rețelelor până la amplasamentul studiat.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 327 din 05.12.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "**CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE**", ce cuprinde piese scrise și desenate la scara 1:500, planșa cu încadrarea în zonă la scara 1:5000 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.- ului, și avizele solicitate:

- aviz prealabil de oportunitate 1/20.01.2024

- aviz MADR nr. 120/26.02.2024

- aviz MAI, nr. 166656/29.01.2024

- aviz MApN, nr. DT 1245/29.01.2024

- aviz SRI, nr. 104643/05.02.2024

- aviz APM Alba, nr. 459/22.02.2024

- aviz sănătatea populației, nr. 11/23.01.2024

- aviz Apele Romane nr. 1829/ASN/34.724/30.01.2024

- aviz administrator domeniu public nr. 117/15.01.2024

- aviz Apa CTTA nr. 60/09.01.2024

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului propus în cadrul teritoriului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul volumetric al noului ansamblu;

- stabilirea indicilor de urbanism;

- realizarea circulației carosabile, pietonale și a parcajelor în zonă;

- circulația juridică a terenurilor;

- echiparea cu utilități tehnico-edilitare.

Documentația stabilește de asemenea modul de realizare a echipării tehnico-edilitare precum și asigurarea spațiilor verzi, cu rol decorativ și de marcarea a traseelor majore de circulație. Prin propunerile de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

Proiectul supus aprobării conține toate piesele scrise și desenate prevăzute în Ordinul 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000", cu respectarea PUG Aiud - Proiect Nr. 4057/1996, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conține toate avizele solicitate în certificatul de urbanism nr. 327 din 05.12.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 4/18.03.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE", să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului din cadrul Consiliului Local și spre analiză Consiliului Local Aiud, iar perioada de valabilitate a documentației să fie de 5 ani.

p. Arhitect Șef  
Delia Florea

Întocmit  
Simona Nicoară