

MEMORIU DE PREZENTARE
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU
PERSOANE VÂRSTNICE”

BENEFICIAR

SC CAMARA SRL PRIN DUNA ADRIANA

ADRESA AMPLASAMENT

JUDEȚUL ALBA, LOCALITATEA AIUD, STR. OSTAȘILOR, FN

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC CAPITEL PROIECT SRL
ALBA IULIA, B-DUL FERDINAND I NR.8, JUD. ALBA

DATA
12.2023

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării.
- 1.3. Surse documentare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei.
- 2.2. Încadrare în localitate.
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. Circulația.
- 2.5. Ocuparea terenurilor.
- 2.6. Echipare edilitară.
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadru legal.

4. Concluzii, măsuri în continuare

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

B-dul Ferdinand I, nr.8

Alba Iulia, județ Alba

CUI RO9479480

J01/260/1997

Tel./fax: +40 258 811 500

Tel.: +40 744 633 713

E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 25 / 2023

DENUMIREA LUCRĂRII: Elaborare PUZ – în scopul „CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Județul Alba, localitatea Aiud, cp. 515200, Str. Ostașilor, Extravilan, FN

BENEFICIAR: SC CAMARA SRL prin DUNA ADRIANA

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: *arh. Marius Barbieri*
Specialist cu drept de semnătură RUR

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: decembrie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE”.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul localității Aiud în partea de sud a localității, cu acces direct din strada Ostașilor.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare (CF nr. 70315 Aiud, CF nr. 70317 Aiud), terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 70315 Aiud** - arabil, extravilan – 2.083 mp
- proprietar SC CAMARA SRL – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, drept de IPOTECĂ LEGALĂ în favoarea „NOI OPORTUNITĂȚI” SRL.

2. **CF nr. 70317 Aiud** - arabil, extravilan – 5.000 mp
- proprietar SC CAMARA SRL – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, drept de IPOTECĂ LEGALĂ în favoarea „NOI OPORTUNITĂȚI” SRL.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice ori în zona de protecție a acestora.

Datorită faptului că terenul studiat se află conform PUG și RLU în extravilanul localității Aiud cu destinație agricolă, neavând reglementări bine stabilite se impune realizarea unui PUZ care să reglementeze terenul respectiv. Astfel, prin PUZ se propune introducerea în intravilan a terenului care va avea destinația de teren constructibil cu funcțiunea de „zonă mixtă, notat cu „M”. Terenul are o formă aproximativ dreptunghiulară și se învecinează pe laturile sale cu alte proprietăți private, iar în partea de est este delimitat de drumul de acces (strada Ostașilor), de pe care se realizează accesul în incintă.

În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (constructibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevad zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- 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.

Indici tehnici propuși:

- suprafața totală a terenului 7083,00 mp, fără construcții.
- Pentru construcția ce se va realiza propunem:
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.0 (pentru înălțimi de P)
- înălțimea construcțiilor hmax.= 8.50m

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul municipiului Aiud, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 4057 din 1996, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local

Aiud, nr. 198 din 1999, cu termenul de valabilitate prelungit până la 30.12.2023 cf. HCL nr. 282/25.10.2018.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 327 din 05.12.2023
- Extrase de carte funciară: CF nr. 70315 Aiud, CF nr. 70317 Aiud.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General Municipiul Aiud, aprobat prin H.C.L. nr. 282/25.10.2018
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Situația existentă:

- Suprafața zonei studiate: 7083.00 mp, extravilan, fără construcții.
- Regimul juridic: proprietatea privată a SC CAMARA SRL, Întabulare, drept de IPOTECĂ LEGALĂ în favoarea „NOI OPORTUNITĂȚI” SRL.
- Regimul economic: nu sunt prevederi rezultate ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul.

Situația propusă:

- Suprafața zonei reglementate: 7083.00 mp, introducerea terenului în intravilan.
- Regimul economic: UTR M – zona MIXTA – se propune construirea unui centru de zi pentru persoane vârstnice, cu toate dotările necesare desfășurării activităților.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în extravilan, fiind utilizat ca arabil, conform categoriei de folosință din extrasele CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Potențial de dezvoltare

Zona deține potențial de dezvoltare atât datorită poziției sale în teritoriu cât și faptului că zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc. Propunerea de față vine să

completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Aiud.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

Relația terenului cu municipiul Aiud și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul drumul național DN 1-E81 și din A10 care face legătura cu strada Ostașilor ce comunică direct cu terenul.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), echiparea cu rețele edilitare urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief

Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat.

Zona climatică A, zona seismică D.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite. Accesul la teren se face prin intermediul drumului național DN 1-E81 și din A10 care face legătura cu strada Ostașilor ce comunică direct cu terenul.

Capacitati de transport greutati, influenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are categoria de folosință „arabil”, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 7083.00 mp.

Categorie de folosință a terenurilor din zona: *teren pentru construcții și teren arabil.*

Relationari între funcțiuni

Zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții, și se învecinează la nord cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni de producție, depozitare, industrie nepoluantă.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Aiud.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi și amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa unui sistem de circulații care să deservească întregul teren în studiu, fiind necesară crearea unei alei pentru a deservi funcțiunile propuse;
- Lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de studiu, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservi funcțiunile propuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, 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.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona unde este amplasat terenul în studiu este ocupată în prezent de terenuri agricole.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute. Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

- nu este cazul, în zona nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora .

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se urmatoarele condiții geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 300 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08 g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului AIUD, terenul se află în extravilanul municipiului Aiud.

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar din drumul național DN 1-E81 și din A10 care face legătura cu strada Ostașilor ce comunică direct cu terenul.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Astfel, drumul de acces fiind un drum nemodernizat care are un profil carosabil necorespunzător traficului, se propune modernizarea acestuia la un profil carosabil cu (7 m carosabil și trotuar 1.5m în ambele părți ale carosabilului).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unui centru de zi pentru persoane vârstnice, cu toate dotările necesare desfășurării activităților.

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 vor face din aceeași stradă. Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face prin intermediul aleilor amenajate cu bancuțe și măsuțe, conform planșei ”Posibilități de mobilitate”. Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (10-15 mp/bolnav).

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.

Centrul de zi pentru persoane vârstnice este o instituție în care persoanele vârstnice sunt găzduite și îngrijite în timpul zilei. Astfel, centrul de zi este o alternativă și asigură în timpul zilei persoanelor vârstnice o gamă largă de servicii sociale (de îngrijire, reabilitare și (re)integrare socială a persoanelor).

Centrul de zi va funcționa într-o clădire nou construită, doar pe parter, desfășurându-și activitatea doar pe timpul zilei.

Serviciile oferite de centrul de zi sunt următoarele:

- îngrijire, hrănire și igienă corporală;
- supravegherea/menținerea/ameliorarea stării de sănătate;
- servicii de integrare/reintegrare socială;
- servicii de reabilitare/recuperare funcțională.

Scopul unui centru de zi este ameliorarea stării psihologice a bătrânilor singuri și vulnerabili prin diverse activități distractive, creative și spirituale, precum și îmbunătățirea calității vieții persoanelor vârstnice și prevenirea instituționalizării acestora. Astfel, în incinta proprietății se propune și un amfiteatru pentru activități culturale în aer liber (vizionare de filme, activități artistice, dansuri, conferințe etc).

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	7083	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	2818	39.78
Interdicție de construire	-	-	4265	60.22
TOTAL	7083	100	7083	100

Indicatori urbanistici

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: P.O.T. propus max = 40%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: C.U.T. propus max = 1.0

Regim maxim de înălțime P, hmax – 8.5m.

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare se va face în regim public, de către administrația publică.

Branșarea la rețeaua centralizată se va face pe cheltuielile viitorilor beneficiari.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Ostașilor, până la amplasamentul studiat. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversate în rețeaua de canalizare centralizată a localității aflată pe strada Ostașilor, care va fi extinsă la imobilul propus în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona sau combustibil solid.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

Incalzirea

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz .

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii etc.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze în pubele și să facă contractul cu o firma de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate și fâșii verzi de protecție cu aliniament de arbori de talie mare dispuși perimetral.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru modernizarea căilor de circulație pietonală și pentru autovehicule. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata menținerea zonificarii M - Zona mixtă și introducerea în intravilan a terenului în suprafață totală de 7083,00mp.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local al Municipiului Aiud.

**Șef proiect,
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,
Ing. Gabriela Dumitrache**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU
PERSOANE VÂRSTNICE”

Conform certificat de urbanism nr. 327 din 05.12.2023

Municipiul Aiud
județul Alba

DATA
12.2023

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr. 25 / 2023

DENUMIREA LUCRĂRII: Elaborare PUZ – în scopul „CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Județul Alba, localitatea Aiud, Str. Ostașilor, Extravilan, FN

BENEFICIAR: SC CAMARA SRL prin DUNA ADRIANA

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: *arh. Marius Barbieri*
Specialist cu drept de semnătură RUR

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: decembrie 2023

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

- Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
- Articolul 3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- Articolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor
- Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- Articolul 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

- Articolul 12. Unități și subunități funcționale
- Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

I .DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 50/1991 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 282/25.102018

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE”.

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în localitatea Aiud, extravilan și care în prezent, încadrarea funcțională conform PUG Aiud, aprobat prin HCL 198/1999 este: zona locuințe individuale și zona terenurilor agricole din extravilan.

Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **7083.00 mp**, fără construcții.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul public, reprezentat de drumurile existente în zona;
- domeniul privat, reprezentat de terenul pe care se propune construirea unui centru de zi pentru persoane vârstnice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se află în zona de locuințe conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea, sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- 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), 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/investitori privați.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Zona studiată în actualul PUZ: încadrarea funcțională conform PUG Aiud aprobat prin HCL 198/1999 este: zona locuințe individuale și zona terenurilor agricole din extravilan.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. $POT = Sc/St \times 100$

POT propus = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de $1\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de strada Ostașilor retragerea va fi minim de 113.0m

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni sociale este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice* și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- introducerea terenului în intravilan, în suprafață de 7083.0 mp;
- Construirea unui centru de zi pentru persoane vârstnice.

6.9. Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;

Amplasarea anexelor:

In zona studiata este interzisă cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Accesul la construcțiile din interiorul incintei se va realiza din drumul de circulație public, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construita.

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 vor face din aceeași stradă.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni,

dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face prin intermediul aleilor amenajate cu bancuțe și măsuțe, conform planșei "Posibilități de mobilare".

7.3 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

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.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burletelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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/investitori privați.

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 supraterană, 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.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.50 m, pentru regim de inaltime P.

Înălțimea la coamă a cladirilor propusă va fi de maxim 8.50m.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri si spatii verzi

Spații verzi și plantate

Terenul liber ramas în afara construcțiilor, circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu arbori și arbuști decorativi cu rol de protecție fonică și umbrire.

Spațiile rămase libere până la construirea obiectivelor propuse, să fie înierbate.

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei după cum urmează: - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.

Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasa de sârma si gard viu sau opace, cu **H max = 1.80m.**

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :

- conform PUG Aiud, aprobat prin HCL 198/1999: zona locuințe individuale și zona terenurilor agricole din extravilan;

- prin PUZ se propune - zona mixtă.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR M – Zonă mixtă cu funcțiuni complementare

M - Zona mixtă, în regim de înălțime P

Zona permite dezvoltarea și funcționarea centrului de zi pentru persoane vârstnice și reglementează modul de organizare și funcționare a acestuia.

Centrul de zi pentru persoane vârstnice este o instituție în care persoanele vârstnice sînt găzduite și îngrijite în timpul zilei. Centrul de zi este o alternativă și asigură în timpul zilei persoanelor vârstnice o gamă largă de servicii sociale (de îngrijire, reabilitare și (re)integrare socială a persoanelor). Centrul are o capacitate de deservire zilnică de aproximativ 100 de beneficiari.

Serviciile oferite de centrul de zi sunt următoarele:

- îngrijire, hrănire și igienă corporală;
- supravegherea/menținerea/ameliorarea stării de sănătate;
- servicii de integrare/reintegrare socială;
- servicii de reabilitare/recuperare funcțională.

Scopul unui centru de zi este ameliorarea stării psihologice a bătrânilor singuri și vulnerabili prin diverse activități distractive, creative și spirituale, precum și îmbunătățirea calității vieții

persoanelor vârstnice și prevenirea instituționalizării acestora. Astfel, în incinta proprietății se propune și un amfiteatru pentru activități culturale (vizionare de filme, activități artistice, dansuri, conferințe, etc).

Tipurile de servicii prestate în cadrul Centrului:

- a) alimentație, după caz;
- b) asistență pentru respectarea igienei personale;
- c) consiliere psihologică;
- d) asistență juridică;
- e) agrement;
- f) reabilitare;
- g) (re)integrare socială;
- h) kinetoterapie.

Centrul este amenajat conform standardelor minime de calitate, în corespundere cu scopul și obiectivele sale, particularitățile și necesitățile speciale ale beneficiarilor, asigurându-le un mediu favorabil și o atmosferă prietenoasă.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii de toate categoriile: profesionale (birouri, oficii), sociale (asociații diverse);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- funcțiuni culturale;
- sănătate - dispensare, clinici etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- mici activități productive nepoluante și cu volum mic de transport;
- recreere: cinematografe, săli de jocuri, cluburi;
- parcaje, garaje, reparații și întreținere auto-moto.

2.2. Utilizări permise cu condiții

- anexe ale funcțiunii principale;
- respectarea condițiilor privind monumentele și rezervațiile de arhitectură;
- autorizarea executării lucrărilor de construcții ce au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin Ordinul Ministrului Culturii;
- Atelierele de întreținere auto-moto, parcajele, garajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la distanță mai mică de 15m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari și să nu utilizeze pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică;
- se recomandă ca unitățile de alimentație publică în care se consumă alcool să fie amplasate la o distanță de minim 200m de școli, grădinițe și biserici.

2.3. Utilizări interzise:

- activități generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor și aerului;
- - activități industriale;

- - activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- - activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de aliniament

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:

- față de strada Ostașilor, retragerea va fi minim de 113m;
- fata de limitele laterale și posterioare, retragerea va fi ce 5.0 - 11.5m.

Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta reatragere catre strada.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanța dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- constructia va avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelei se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

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 vor face din aceeași stradă.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la constructie; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face prin intermediul aleilor amenajate cu bancuțe și măsuțe, conform planșei "Posibilități de mobilare".

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;

- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, prin racordarea la sistemul de canalizare centralizat al localității.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

9.1. Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

- **POT propus = 40% - pentru servicii sociale cu dotări aferente**

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor suprateerane si suprafata totala a terenului.

- **CUT propus = 1.0, H propus = P**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.
- pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibilitate dintr-un drum public.

Imprejmuiri: la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- imprejmuirea intre loturi poate sa fie cu plasa de sarma si gard viu, cu inaltimea de 1,80m.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Planșele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de fata.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – U.T.R. - M

CARACTER PREDOMINANT – ZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

**Șef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,
ing. Gabriela Dumitrache**