



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. 28862/27.08.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea P.U.Z.**  
**"Demolare si construire spital de recuperare",**  
**localitatea Aiud, str. Transilvaniei, nr. 57B, jud. Alba**

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 13/2024, se propune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul localității Aiud în partea de sud - est a localității, cu acces din strada Transilvaniei.

Conform extraselor C.F terenul este format din două parcele care corespund următoarelor CF-uri: parcela1 aferentă CF nr. 94332 în suprafață de 329mp, si parcela 2 aferentă CF. nr. 93037 în suprafață de 143mp, având suprafața totală de 472mp fiind proprietatea privată a Municipiului Aiud, intabulare cu drept de concesiune în favoarea Asociației „UN PAS ÎNAINTE ALEXANDRA” pe o perioada de 49 de ani. Pe ambele parcele există la momentul actual construcții industriale (un depozit și o centrală termică) care ocupă terenul în proporție de 100%. Acestea se află într-o stare avansată de degradare și se propune demolarea totală a acestora deoarece structura lor nu prezintă suficientă capacitate portantă pentru a susține noua clădire cu regimul P+4E. Totodată se vor unifica si cele două parcele rezultând o singura parcelă în suprafață totală de 472mp. Pe acest teren beneficiarul dorește construirea unui spital de recuperare care va avea suprafața construită de aproximativ 368mp si un regim de înălțime de P+4E și înălțimea de aproximativ 20m. Clădirea spitalului va adăposti la parter si cele 3 etaje următoarele încăperi: recepție , birouri vestiare cu dușuri, săli pentru tratamente, saloane, cabinet consultații săli de kinetoterapie, electroterapie, termoterapie, masaj, psihoterapie etc. Datorită faptului ca terenul nu permite realizarea unei zone verzi ample, în incintă s-a propus realizarea și celui de-al patrulea etaj pentru realizarea unei terase la etajul superior, unde va exista o zonă verde de plimbare, relaxare si oxigenare. De asemenea, toată clădirea, pe cei patru pereți exteriori va fi îmbrăcată în verde cu vegetație, amplasată în locașuri speciale pe pereți, pe terasă si în jurul construcției sădită în pământ.

Prin PUZ se propune modificarea zonei funcționale a terenul din **UTR-TL1** în zonă mixtă – **UTR-M** aferentă funcțiunilor mixte. Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z., este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnata se găsesc dotări de folosință periodică, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Accesul la imobil se va realiza prin intermediul străzii Transilvaniei care comunică cu o alee carosabilă care conduce direct la obiectiv, iar accesul efectiv în clădire se va realiza din partea nordica a amplasamentul direct din domeniul public. De asemenea în interiorul incintei pe spațiul rămas în partea de vest se vor amenaja 3 locuri de parcare si

va putea fi folosit si domeniul public pentru parcare așa cum reiasă din planșa de propunere de mobilare.

Relația terenului cu municipiul Aiud și localitățile înconjurătoare se va realiza prin intermediul străzii Transilvaniei care comunică cu o alee carosabilă care conduce direct la obiectiv, iar accesul efectiv în clădire se va realiza din partea nordica a amplasamentul direct din domeniul public.

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.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 472 mp.

POT = 80%

CUT = 4

Conform Certificatului de Urbanism nr. 120 din 12.04.2024 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "**Demolare si construire spital de recuperare**", 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 2/09.05.2024
- aviz APM Alba, nr. 5003/26.06.2024
- aviz administrator domeniu public nr. 1329/14.05.2024
- aviz Directia de sănătate publica Alba nr. 154/24.05.2024

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

- dimensionarea, funcționalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;
- stabilirea indicilor de urbanism;
- realizarea circulației carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;
- circulația juridica 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 marcare 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 si conține toate avizele solicitate in certificatul de urbanism nr. 327 din 05.12.2023.

In urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, proiectul "**Demolare si construire spital de recuperare**", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 8/05.08.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "**Demolare si construire spital de recuperare**", 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.

Director executiv adjunct  
Delia Florea

Întocmit  
Simona Nicoară