



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.16798 / 06.05.2025

Aprobat
Primar
Dragoș Ionuț Crișan

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE,
localitatea Aiud, str. Ion Creangă, nr. 49**

Prin tema de proiectare întocmită de BARBIERI PROIECT SRL, proiect nr. 49/2024, se solicită studierea posibilităților de modificare a regimului de construire al unei parcele aflate în unitatea teritorială de referință TL 4 – Zonă de locuințe individuale de tip ardelenesc, cu sau fără gospodării de tip rural (P; P+1), în scopul dezvoltării pe amplasamentul studiat al unui ansamblu de locuințe colective.

Arealul studiat se află situat, din punct de vedere cardinal, chiar în partea de centru administrativ, teritorial, economic, științific și cultural al municipiului; situat în întregime în perimetrul intravilan al localității Aiud. Acesta are acces direct din strada Ion Creangă – stradă de legătură, de categoria a II-a, care se descarcă și are legătură cu o cale de circulație principală a orașului (Str. Tudor Vladimirescu/ DN1), fapt ce îi crește gradul de accesibilitate. Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafața totală de 1986 mp și menționăm că nu este traversată de rețele edilitare ce ar putea genera zone cu interdicție de construire care să afecteze soluția propusă.

Funcțiunea predominantă a zonei din care face parte terenul studiat este de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, terenurile aflându-se în proprietatea persoanelor fizice sau juridice. Alte funcțiuni existente în zona studiată sunt cele administrative, de servicii și comerț, prezența acestora fiind punctuală.

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal, parcela fiind tangentă la strada Ion Creangă, cale de circulație care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură, având două benzi de circulație. Din punctul de vedere al accesibilității și racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul este deservit de toate rețelele, existente actualmente pe str. Ion Creangă (apă, gaz, electricitate, canalizare). Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este una bine deservită din acest punct de vedere, de clădirile culturale de învățământ și spitale, și mai departe de centrul cetății Aiud, unde se regăsesc principalele servicii.

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează din strada Ion Creangă, care este o stradă cu două benzi, câte una pe fiecare sens; aceasta având o ampriză de aproximativ 17 m, compusă din carosabil de 8,50 m și trotuar pe ambele părți ale străzii, cu dimensiunea de aproximativ 4 m pe fiecare parte.

Prin prezentul P.U.Z. se respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului municipiului Aiud, urmărind să mențină și să întărească statutul

de zonă de locuire. Iar acest lucru se realizează propunându-se un UTR și o zonă funcțională complementară/compatibilă cu cele deja existente în zonă: funcțiuni mixte cu accent pe locuirea colectivă - **UTR M1 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+2 niveluri; UTR M1v - Subzonă mixtă rezervată spațiilor verzi, acceselor, parcajelor, spațiilor de joacă, circulațiilor și/sau altor amenajări exterioare specifice și UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală.**

Prin Planul Urbanistic Zonal se propun două clădiri aferente locuirii colective (C1 - suprafață construită la sol 432.13 mp și C2 - suprafață construită la sol 362.44 mp), ce însumează împreună o suprafață construită totală de 794,57 mp la sol și pentru care se proiectează soluții urbanistice menite să deservească aceste construcții (reglementarea unor circulații de incintă atât auto cât și pietonale cu deschideri minime de 6 m).

Se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui număr total de 25 parcaje (20 supraterane și 5 subterane) pentru utilizatorii ansamblului construit propus și a unor spații verzi în procent de 20%.

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului conform CF 74652 = 1986 mp;
- suprafață totală construită la sol (SC) = 794,57 mp;
- Suprafață totală construită desfășurată (SCD) = 2501,38 mp;
- POT max admis = 40%
- CUT max admis = 1,6

Conform Certificatului de Urbanism nr. 287 din 10.10.2024 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE", 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 12612/20.05.2024;
- aviz APM Alba, nr. 11646/12.02.2025;
- aviz Apa CTTA nr. 3303/28.11.2024;
- aviz Electrica nr. 7040241207501/15.01.2025;
- aviz Delgaz Grid nr. 385754024/05.12.2024;
- aviz administrator domeniu public nr. 3009/14.11.2024.

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. 287 din 10.10.2024.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, documentația PUZ "MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE", a fost avizat favorabil

conform aviz nr. 2/05.05.2025.

Propunem ca documentația de urbanism "MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE", 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.

Arhitect Șef
Romana Donca

Întocmit
Ovidiu Boancă