



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. 17104/13.05.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea P.U.Z.  
CONSTRUIRE BAZĂ DE AGREMENT ȘI PESCUIT SPORTIV - "PERLA  
AIUDULUI",  
localitatea Aiud, extravilan, FN**

Prin tema de proiectare întocmită de SC BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU SRL, proiect nr. 189/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: CONSTRUIRE BAZĂ DE AGREMENT ȘI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI", a terenului în suprafață de 96580 mp. Obiectul lucrării îl reprezintă completarea propunerilor prevăzute de P.U.G. Aiud pentru stabilirea condițiilor optime, precum și asigurarea bazei legale desfășurării investiției în scopuri turistice. P.U.Z. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea D.T.A.C.

Investiția urmează a se realiza pe imobilul domeniu public al municipiului Aiud înscris în Extras de carte funciară nr. 76224 Aiud, în baza Contract de concesiune nr. 11685 din 19.04.2022 încheiat între municipiul Aiud și beneficiar, reprezentat de braț mort al râului Mureș și terenul adiacent acestuia, în suprafață 96580 mp, la cca. 165 m de malul drept al râului Mureș.

În contextul urbanistic zona studiată nu este reglementată și este definită de terenuri agricole din extravilan TAA aflate în zona cu riscuri de inundație. Nu sunt prevăzute modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

Zona este privilegiată de amplasarea pe terasa dreaptă a văii Mureșului, cu suprafața plană utilizată ca zonă agricolă în extravilan, lipsită de construcții, având un aspect unitar, este compusă din loturi de formă rectangulară alungită, cu suprafețe generoase, nedivizate, cu deschidere la drumuri de exploatare cu circulație ocazională în funcție de perioada lucrărilor agricole desfășurate.

Magistrala 300 a CFR creează o separare a zonei de municipiu Aiud, legătura între cele două făcându-se pe drumul care face legătura comunei Rădești cu municipiul Aiud cu traversare la nivel cu Calea ferată.

Caracterul principal al zonei îl reprezintă activitățile de agricultură, însă datorită faptului că zona este bogată din punctul de vedere al resurselor minerale, au apărut solicitări punctuale de extracție de agregate minerale, lăsând în urmă iazuri pentru activități piscicole și acvacultura.

Zona nu face obiectul traversării de rețele tehnico-edilitare, există doar aducțiuni de apă a comunei Rădești.

Profitând de vecinătatea cu intravilanul localității, de accesibilitatea zonei prin drumul care face legătura comunei Rădești cu municipiul Aiud, există posibilitatea de mobilare cu noi obiective ajutând la dezvoltarea economică și socială prin extinderea teritoriului constructibil, devenind un elegant și liniștit punct de agrement prin valorificarea cadrului natural din care face parte, a râului Mureș, răspunzând nevoilor cetățenilor, condițiile de amplasament fiind favorabile pentru activități recreative aflându-ne într-o zonă izolată fără a fi generate disfuncționalități între funcțiuni.

Se propune realizarea unui spațiu recreativ, care să pună în valoare caracteristicile amplasamentului și să creeze un ansamblu specific funcțiunii, astfel impunându-se:

- modificarea funcționalității unei zone din extravilanul municipiului Aiud, din **zona TH în SA- zona servicii și agrement** și introducerea terenului studiat în intravilanul localității
- stabilirea condițiilor de construire și amenajare a unui parc de petrecere a timpului liber, cu dotări specifice pescuitului cu regim de înălțime P+1E(M), suprafețe maxime admisibile pe lot, cu studierea aliniamentului față, lateral stânga și dreapta, aliniamentului spate și armonizarea în cadrul natural existent, corespunzător unei activități economice durabile
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale prin realizarea de legături cu rețeaua de circulație a localității, circulațiilor și parcaje în incintă
- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare

Prin P.U.Z. se propune realizarea unui trup notat cu **SA - zona servicii și agrement**, și introducerea terenului în intravilan.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

**1. schimbarea destinației terenului** din teren cu destinație agricolă în extravilan – în zonă de servicii și agrement notată cu **SA**

**2. stabilirea limitelor edificabilului.**

- se propune introducerea în intravilan a terenului;

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

Suprafața de 96580 mp, reprezentată de Braț mort al râului Mureș, la min. 165 m de malul drept al râului Mureș se învecinează:

- la nord cu terenuri arabile extravilane neconstruite, proprietate privată aflate în zona inundabilă

- la est cu domeniu public spații plantate de protecție sanitară și față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren) a râului Mureș

- la sud cu domeniu public stradă

- la vest cu domeniu public drum exploatare și cale ferată

**4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:**

- suprafața totală a terenului 96580 mp.

POT = 12%

CUT = 0,13

H minim streasina = 2 m față de cota ±0.00 a construcției

H maxim = 12 m

Conform Certificatului de Urbanism nr. 91 din 10.05.2022 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE BAZĂ DE AGREMENT ȘI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI", 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 3/24.04.2023

- aviz MADR nr. 556/01.02.2023

- aviz MAI, nr. 585049/17.01.2024

- aviz MApN, nr. DT 15062/21.12.2023

- aviz SRI, nr. 766437/27.11.2023

- aviz APM Alba, nr. 13.406/25.01.2024
- aviz sănătatea populației, nr. 442/09.11.2023
- aviz Apele Romane nr. 445/11.12.2023
- aviz administrator domeniu public nr. 173/19.01.2024
- aviz Apa CTTA nr. 214/15.11.2023
- aviz Electrica nr. 7040231121139/15.11.2023
- aviz Delgaz Grid nr. 382570688/23.11.2023
- aviz Consiliul Județean Alba nr. 6/15.04.2024

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 zona;
- 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 BAZĂ DE AGREMENT ȘI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 6/10.05.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "CONSTRUIRE BAZĂ DE AGREMENT ȘI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI", să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism și 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