



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 19005/28.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
ZONĂ DE LOCUINȚE SEMI-COLECTIVE,
localitatea Aiud, str. Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19

Prin tema de proiectare întocmită de SC BIROU Proiectare Budușan SRL, proiect nr. 22/2021, se solicită studierea posibilităților de modificare a regimului de construire al unor terenuri aflate în unitatea teritorială de referință TL 3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, în scopul dezvoltării pe amplasamentul studiat al unui ansamblu de locuințe semicolective.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Aiud, în imediata vecinătate a zonei centrale protejate a acestuia, într-o zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, dezvoltată la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului trecut și asupra căreia nu s-au făcut, de-a lungul timpului, intervenții semnificative.

Terenul studiat este poziționat în imediata vecinătate a zonei centrale a orașului, cu acces facil la principalele artere de circulație rutieră din localitate. Sub aspect edilitar, zona studiată dispune de o echipare completă cu rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate).

Circulația rutieră și pietonală se desfășoară pe strada Simion Bărnuțiu, prevăzută cu două sensuri de circulație, lățimea părții carosabile fiind de aproximativ 4,80 m în zona situată la nord față de parcelele studiate, respectiv de aproximativ 7,20 m în zona situată la vest față de amplasament.

Un punct critic al traseului străzii îl reprezintă intersecția cu aleea Simion Bărnuțiu, la nord față de imobilul de la nr. 15, loc în care lățimea carosabilului este de doar 4,80 m, iar trotuarul se îngustează până la o lățime de aproximativ 55 cm pe frontul nordic, în timp ce trotuarul de pe frontul sudic dispare complet.

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, comerț și cult, prezența acestora fiind punctuală.

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. a fost studiat în cadrul documentației PUG cu nr. 4057 din 1996, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 198 din 1999, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință TL3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural.

Accesul pietonal este prevăzut a fi realizat direct din stradă către locuințele propuse în corpul A, iar în acest scop parterul construcției a fost retras față de aliniament, astfel

încât să permită asigurarea continuității trotuarului pe frontul sudic al străzii Simion Bărnuțiu, lățimea minimă a trotuarului propus fiind de 1,20 m.

Pentru corpul B, accesul pietonal în clădire se va face din incinta obiectivului, fiind asigurate trotuare cu lățimea de 1,00 m pe toată lungimea căii de circulație auto.

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură subunitate teritorială de referință, și anume TL3-s – Subzonă de locuințe semi-colective.

Regimul de înălțime maxim propus este P + 2 pentru corpul A, respectiv **P+2** pentru corpul B.

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat: curți-construcții**, pe care urmează a fi construite două corpuri independente de locuințe semicolective.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Cele două corpuri de clădire propuse vor fi amplasate pe aliniament, cu mențiunea că, în cazul corpului A, parterul va fi retras astfel încât să asigure circulația pietonală descrisă la punctul 3.4.

Având în vedere forma neregulată a parcelelor studiate, perimetrul constructibil poate fi urmărit pe planșele privind situația propusă prin inventar de coordonate în format Stereo 70 pentru fiecare corp în parte.

Deși imobilul situat administrativ pe strada Simion Bărnuțiu, nr. 17, nu face obiectul prezentei documentații din punct de vedere al reglementărilor urbanistice propuse, el a fost inclus în studiu pentru a ilustra o posibilă dezvoltare a zonei în etapa a III-a.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 1568 mp.

POT = 50%

CUT = 1,40

Conform Certificatului de Urbanism nr. 337 din 12.12.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "ZONĂ DE LOCUINȚE SEMI-COLECTIVE", 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 6/26.06.2023
- aviz APM Alba, nr. 7615/25.07.2023
- aviz Apa CTTA nr. 105/21.06.2023
- aviz Electrica nr. 7040230618273/04.07.2023
- aviz Delgaz Grid nr. 381419482/26.06.2023
- aviz administrator domeniu public nr. 2202/21.06.2023

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 **"ZONĂ DE LOCUINȚE SEMI-COLECTIVE"**, a fost avizat favorabil conform aviz nr. 7/27.05.2024.

Propunem ca documentația de urbanism **"ZONĂ DE LOCUINȚE SEMI-COLECTIVE"**, 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