



Compartiment urbanism
Nr. 24461 / 04.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC,
CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Municipiul Aiud, str. Gheorghe Doja, nr. 97, jud. Alba

Prin tema de proiectare întocmită de BARBIERI PROIECT SRL, proiect nr. 1/2024, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ în scopul "SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE" a terenului în suprafață de 6700 mp.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ - ului este reprezentat de o suprafață de teren de 6.700 mp, situată în intravilanul și extravilanul Municipiului Aiud, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 90984 Aiud), terenul are următoarele categorii de folosință și situație juridică:

- "arabil", intravilan – S = 6.318 mp - proprietari Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- "arabil", extravilan – S = 248 mp - proprietari Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- "arabil", extravilan – S = 134 mp - proprietari Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

Terenul supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona **UTR TGC** – Zona gospodăriei comunale cu destinația cimitire și rampe de gunoi.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilanul și parțial extravilanul localității Aiud, fiind utilizat ca "arabil", conform categoriei de folosință din extrasul CF.

Conform PUZ, se propune schimbarea parțială de destinație din zona de referință TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi în zona de referință **L - locuințe individuale pe care ulterior se va construi o locuință familială cu regim de înălțime P+E.**

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 spectru locuințe colective 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.

În R.L.U. aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Aiud au fost preluate regulamentele locale aferente PUZ - urilor aprobate pentru această zonă.

Se propune schimbarea zonei funcționale prevăzută prin PUG din TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi în: **L - Zona aferentă locuințelor individuale cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+1+M**

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafața studiată (reglementată): 6.700 mp

Intravilan existent studiat: 6.318 mp

Extravilan existent: 382 mp

Regim de înălțime propus prin PUZ: P+E

Hmax cornișă= 7.0m

Hmax coamă= 10.0m

POT existent = 0%

P.O.T. propus = 40%

CUT existent = 0

C.U.T. propus = 0.6

Investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi. Alimentarea cu energie electrică a construcției se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 352/19.12.2024 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”, ce cuprinde piese scrise și desenate la scara 1:1000, planșa cu încadrarea în zonă la scara 1:5000 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului, și avizele solicitate:

- aviz de oportunitate 1/23.01.2025
- aviz prealabil nr. 16258/12.05.2025
- aviz APM Alba, nr. 1692/01.04.2025
- aviz SRI nr. 313007/12.05.2025
- aviz MAI nr. 137719/12.05.2025
- aviz ISU nr. 1030557/06.02.2025
- adresa Direcția Județeană pentru Cultură Alba nr. 623/20.05.2025
- adresa Direcția pentru Agricultură Județeană Alba nr. 3803/14.05.2025
- aviz sănătatea populației nr. 29/13.02.2025
- aviz administrator domeniu public nr. 229/30.01.2025
- aviz electrica nr. 7040250403031/14.05.2025
- aviz Apa CTTA nr. 16/30.01.2025
- aviz DELGAZ GRID nr. 387148410/05.05.2025
- aviz DIGI nr. 193/07.05.2025

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;
- 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 marcă 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. 352/19.12.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE", 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.

Arhitect Șef
Romana Donca

Întocmit
Ovidiu Ranca

Compartiment juridic