



Compartiment urbanism

Nr. 4464 / 06.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
pentru aprobarea P.U.D. „DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CORP C1 ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, Municipiul Aiud, str.
Ecaterina Varga, nr. 2B, jud. Alba

Prin cererea depusă de Popa Petru Septimiu, înregistrată cu nr. 43654 din 03.12.2025 solicită promovarea documentației urbanistice PUD în scopul "DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CORP C1 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE" pe terenul înscris în CF 75055, situat în intravilanul Municipiului Aiud, str. Ecaterina Varga, nr. 2B, jud. Alba.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUD - ului este reprezentat de o suprafață de teren de 348 mp, cu o construcție în suprafață de 60 mp, proprietate privată, conform mențiunilor din extrasul de CF 75055 Aiud, nr. cadastral 75055, 75055-C1.

Destinația stabilită conform PUG și RLU aprobate ale Municipiului Aiud, terenul este situat în intravilan și este în zona mixtă TC2, care cuprinde comerț, hoteluri, restaurante, servicii de toate categoriile, mici unități productive, recreere, locuințe, având categoria de folosință "curți construcții".

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR - Zona mixtă TC2;
- regim de construire: regim continuu, regim cuplat sau regim continuu de tip ardelenesc în zonele protejate;
- funcțiuni predominante: comerț, hoteluri, restaurante, servicii de toate categoriile, mici unități productive, recreere, locuințe;
- H max = maxim 2 nivele (P+1E) max. 7,00 m;
- POT max = 40%;
- CUT max = 0,36;
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente, respectându-se coerența frontului stradal și caracterul general al străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale = jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m față de una dintre limitele laterale. Distanța minimă obligatorie față de cealaltă limită laterală este conform Codului civil, adică 2 metri dacă există ferestre pentru vedere orientate către proprietatea vecină sau 60 cm dacă nu există ferestre de vedere;

Prevederi propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se dorește realizarea unui clădiri noi, cu destinația de locuință unifamilială, având un regim de înălțime P. În interiorul incintei se vor realiza două parcaje necesare.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru etapa următoare și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Demolare (D.T.A.D.) și Autorizației de Construire (D.T.A.C. și D.T.O.E.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de demolare și construire.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Prin proiect se propune realizarea unui singur corp de clădire, care va avea regimul de înălțime P, cu o înălțime maximă admisă prin PUD de 3,50 m la streșină/cornișă de la cota 0.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Notă: Planșa de ilustrare urbanistică nu produce reglementări urbanistice, reprezintă un scenariu posibil de mobilare urbanistică, pe baza reglementărilor;

Noua clădire, propusă prin varianta de mobilare urbană, va fi aliniată pe patru laturi cu terenul, în nord, în sud, în est, în vest și va fi retrasă de la limitele parcelei astfel:

- față de limita din nord: minim 7,00 m față de domeniul public;
- față de limita din sud: minim 2,00 m;
- față de limita din est: minim 3,00 m;
- față de limita din vest: minim 1,00 m.

Indicatorii propuși pentru noua construcție sunt:

- S teren = 348 mp;
- S construită propusă = 101,85 mp;
- S construită desfășurată propusă = 101,85 mp;
- H maxim propus la cornișă = 2,80 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota 0);
- H maxim propus la coamă = 5,30 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota 0);

Procentul de Ocupare a Terenurilor – POT

- POT existent înainte de DTAD = 17,24%
- POT existent după DTAD = 0,00%
- POT propus = 29,27%
- POT maxim admis prin PUG = 40,00%

Coeficientul de Utilizare a Terenurilor – CUT

- CUT existent înainte de DTAD = 0,17
- CUT existent după DTAD = 0,00
- CUT propus = 0,29
- CUT maxim admis prin PUG = 0,36

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.

Proiectul supus aprobării conține toate piesele scrise și desenate prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conține toate avizele solicitate în certificatul de urbanism nr. 231/08.09.2025.

Propunem ca documentația de urbanism PUD "DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CORP C1 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE", 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

