



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 30843/27.08.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației
P.U.Z. - Construire locuință,
municipiul Aiud, str. Gheorghe Doja, extravilan, FN**

Prin tema de proiectare întocmită de Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 6/2025, se solicită studierea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "Elaborare documentație PUZ- construire locuință" a terenului în suprafață totală de 1000 mp, teren parțial împrejmuit, fără construcții. Prin PUZ se propune o zonă pentru locuințe individuale notată cu UTR-L1 și introducerea terenului în intravilan.

Conform extraselor CF nr. 92749 și 75494 - proprietate privată Andonie Sanda-Gabriela și Andonie Sorin-Ștefan în cotă de 1/1 părți, terenul se află situat în extravilan în suprafață totală de 1000mp având categoria actuală de folosință arabil și pășune.

Accesul principal în zona studiată se face din strada Transilvaniei de unde se accede pe strada Gheorghe Doja care comunică direct cu terenul.

Prin PUZ se propune unificarea celor două parcele, rezultând o suprafață de 1000 mp pentru construirea unei locuințe unifamiliale, rezultând o singură unitate teritorială de referință, notată UTR-L1 – aferentă funcțiunii de locuințe individuale și introducerea terenului în intravilan.

În planșa de reglementări urbanistice (A02) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele de retragere față de limitele parcelei și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- minim 17,91 m față de aliniamentul cu strada Gheorghe Doja;
- retragere 3 m față de limita posterioară a parcelei;
- retragere 0.6 m, respectiv 3 m față de limitele laterale ale parcelei.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ” devenind din punct de vedere funcțional zonă de locuințe notată cu UTR-L (aferenta funcțiunilor de locuințe individuale) pentru care Primăria Municipiului Aiud a emis Avizul de Oportunitate nr. 2/27.02.2025.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona de teren arabil în teren construibil;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: proprietate privată – CF nr. 96538 (teren liber de construcții);
- la sud: proprietate privată – CF nr. 75496 (teren cu construcții);

- la est: domeniul public – Str. Gheorghe Doja;
- la vest: proprietăți private – CF nr. 75645, CF nr. 75644, CF nr. 76056, (teren liber de construcții);

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximi:

- Se propune unificarea terenului care este format din 2 parcele într-un lot în suprafață de 1000 mp și introducerea acestuia în intravilan
- **Pentru zona de locuințe UTR-L1**
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 (M), Hcornișă=10m, Hmax coamă =12m.

Dezvoltarea infrastructurii edilitare:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă. Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branșament la rețeaua de apă a localității. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă pe strada Gheorghe Doja. Încălzirea spațiilor nou create se va face în regim individual, în centrala proprie alimentată cu energie electrică sau sisteme alternative de producere a energiei.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 20 din 06.02.2025 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, 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 nr. 2/27.02.2025
- aviz MADR nr. 278/12.05.2025
- aviz MAI, nr. 133867/13.03.2025
- aviz MApN, nr. DT 4390/31.03.2025
- aviz SRI, nr. 184238/14.03.2025
- aviz APM Alba, nr. 4826/10.06.2025
- aviz sănătatea populației, nr. 64/05.03.2025
- aviz Consiliul Județean nr. 4/14.07.2025
- aviz Apele Române nr. 2179/IES/05.05.2025
- aviz administrator domeniu public nr. 625/05.03.2025
- aviz Apa CTTA SA Alba nr. 344/03.03.2025

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;
- 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 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. 20/06.02.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul Elaborare "PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 4/13.08.2025.

Propunem ca documentația de urbanism Elaborare "PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ", 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 Boancă

COMPARTIMENT JURIDIC