



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

Aprobat  
Primar  
Dragoș Ionuț Crișan

Nr. int. 45816/30.12.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea P.U.Z.  
ELABORARE DOCUMENTAȚIE "PUZ - ZONĂ DE LOCUIT",  
localitatea Ciumbrud, extravilan, FN**

Prin tema de proiectare întocmită de Birou Proiectare Budușan SRL, proiect nr. 6/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "Elaborare documentație PUZ zonă de locuit" a terenului în suprafață de 1854mp, teren neîmprejmuit, fără construcții. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este introducerea în intravilan a terenului aflat în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan, în unitatea teritorială TL3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, în scopul construirii pe amplasament a unei locuințe individuale.

Conform extrasului C.F. nr. 91681 Aiud, terenul se află situat în extravilan în suprafața de 1854mp și este proprietatea privată a beneficiarilor Hălălai Florin Narcis și Hălălai Ioana Daniela în cotă de 1/1 părți, având categoria actuală de folosință teren arabil.

Accesul la teren se realizează din DJ.107E, str. Progresului.

Prin P.U.Z. se propune o singură unitate teritorială de referință, și anume **TL 3 - Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural**, și introducerea terenului în suprafață de 1854mp în intravilan.

În planșa de reglementări urbanistice (A3) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord –domeniu public - retragere minim 15m
- la sud – domeniu public– retragere minim 35m
- la est – proprietate privată –retragere minim 4m
- la vest – proprietate privată –retragere minim 1m

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. documentația "PUZ - ZONĂ DE LOCUIT" devenind din punct de vedere funcțional **Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural notată cu TL3** (aferea funcțiunilor de locuințe individuale) pentru care Primăria Municipiului Aiud a emis avizul de oportunitate nr 3/16.05.2024 .

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren construibil din teren cu destinație agricolă în extravilan – în zona de locuințe individuale notată cu UTR – TL3 (afereantă construcțiilor de locuințe individuale)

- stabilirea limitelor edificabilului - se propune introducerea în intravilan a terenului;;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor
  - la nord –domeniu public - retragere minim 15m
  - la sud – domeniu public– retragere minim 35m
  - la est – proprietate privată –retragere minim 4m
  - la vest – proprietate privată –retragere minim 1m
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
  - P.O.T. propus max = 30%
  - C.U.T. propus max = 0,4
  - regim maxim de înălțime P+1, H.cornișă=7m, H.coamă=10m
- 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 bransament la rețeaua de apă a localității.Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă. Încălzirea spațiilor nou create se va face în regim individual, prin intermediul unei pompe de căldură aer/apă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 54 din 27.02.2024 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire "PUZ - zonă de locuit ", 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 3/16.05.2024
- aviz MADR nr. 400/23.07.2024
- aviz MAI, nr. 134754/02.10.2023
- aviz MApN, nr. DT 9870/29.08.2023
- aviz SRI, nr. 551309/24.08.2024
- aviz APM Alba, nr. 9135/16.04.2024
- aviz sănătatea populației, nr. 391/28.10.2024
- aviz Consiliul Județean nr. 23/25.11.2024
- aviz Apele Romane nr. 204/IS/15.02.2024
- aviz administrator domeniu public nr. 1572/05.06.2024
- aviz Apa CTTA nr. 2836/01.11.2024
- aviz Delgaz nr. 385236294 din 25.10.2024
- aviz Electrica nr. 7040241006488

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. 57/27.02.2024.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul Elaborare "PUZ - zonă de locuit", a fost avizat favorabil conform aviz nr.

12/04.12.2024.

Propunem ca documentația de urbanism Elaborare "PUZ - zonă de locuit", 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.

Direcția Arhitect Șef  
Simona Nicoară