



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 37128/30.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„ ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ”,
localitatea Aiudul de Sus, extravilan, FN

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 41/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "Elaborare documentație PUZ pentru construire locuință individuală" a terenului în suprafață de 10100mp, teren neîmprejmuit, fără construcții. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul Municipiului Aiud în partea de nord-vest a localității. Conform extrasului C.F. nr. 78308, terenul se află situat în extravilan în suprafața de 10.100mp și este proprietatea privată a beneficiarilor Oltean Dorin-Mihai și Oltean Andreea în cotă de 1/1 părți, având categoria actuală de folosință teren arabil.

Conform PUG terenul se afla situat în extravilan în zonă terenuri agricole. Prin actualul PUZ se propune parcelarea terenului în trei loturi si anume: Lot.1 - S=1210mp teren care va fi introdus în intravilan și va fi destinat construirii unei locuințe individuale iar cea de-a doua parcela Lot.2- S= 8632mp care va rămâne în extravilan, si un Lot pentru terenul ce se va ceda pentru dezvoltare stradala Lot.3 – S =257mp.

Accesul la teren se realizează din DJ.107I prin intermediul unui drum de exploatare existent care se propune spre modernizare la un profil carosabil de 8m (7m carosabil si trotuar de 1m deoparte a carosabilului).

Prin P.U.Z. se propune o zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în suprafață de 1210mp în intravilan.

În planșa de reglementări urbanistice (A2) 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 –proprietate privată – Oltean Dorin Mihai - retragere 3m
- la sud – domeniu public drum de acces – retragere 5m
- la est – proprietate privată – Oltean Dorin Mihai - retragere 3m
- la vest – proprietate privată – Oltean Dorin Mihai - retragere 3m

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ” 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 10/06.12.2023 .

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren constructibil din teren cu destinație agricolă în extravilan – în zona de locuințe individuale notată cu UTR – L (afărentă construcțiilor de locuințe individuale)
- stabilirea limitelor edificabilului - se propune introducerea parțială în intravilan a terenului;;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor
 - la nord –proprietate privată – Oltean Dorin Mihai - retragere 3m
 - la sud – domeniu public drum de acces –retragere 5m
 - la est – proprietate privată – Oltean Dorin Mihai - retragere 3m
 - la vest – proprietate privată – Oltean Dorin Mihai - retragere 3m ;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
 - P.O.T. propus max = 40%
 - C.U.T. propus max = 1.2
 - regim maxim de înălțime P+1 (M), H.cornișă=10m
- dezvoltarea infrastructurii edilitare - zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 267/03.10.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire " Elaborare documentație PUZ pentru construire locuință individuală ", 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 10/06.12.2023
- aviz MADR nr. 187/26.03.2024
- aviz MAI, nr. 9676/182/26.07.2024
- aviz MApN, nr. DT 2813/23.02.2024
- aviz SRI, nr. 180494/06.03.2024
- aviz APM Alba, nr. 957/12.08.2024
- aviz sănătatea populației, nr. 21/02.02.2024
- aviz Consiliul Județean nr. 13/25.09.2024
- aviz Apele Române nr. 509/15.02.2024
- aviz administrator domeniu public nr. 318/06.02.2024
- aviz IPJ nr. 9676/182/26.07.2024
- aviz DJ Cultura nr. 957/04.07.2024

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 marcare 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 zonă 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. 267/03.10.2024.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "Elaborare documentație PUZ pentru construire locuință individuală", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 10/14.10.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ", 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