



COMPARTIMENT URBANISM
Nr. int. 31649/27.09.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”,
Municipiul Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 32**

Prin tema de proiectare întocmită de Birou Individual de Arhitectura Mirea Iulia Ilie, proiect nr. 190/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ pentru **”CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”** a terenului în suprafață de 707 mp. 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 municipiul Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 32, cu acces din str. Protopop Iosif Pop și Iuliu Maniu. Conform extrasului C.F. nr. 96446, terenul este în suprafață de 707 mp și este format dintr-o singură parcelă. Categoria de folosință a parcelei este curți construcții, iar destinația, conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, este de teren în intravilan situat în zona de locuințe individuale.

Conform extrasului CF, terenul are următoarea situație juridică:

- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cota 8/24: Oarga Angela și sotul Oarga Ion;
- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cota 8/24: Oarga Viorel și soția Oarga Livia-Maria;
- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cota 8/24: Oarga Sergiu Florin și soția Oarga Anda-Ioana.

Terenul este împrejmuit, iar accesul auto și pietonal se realizează din strada Iuliu Maniu și din strada Protopop Iosif Pop.

Conform PUZ se propune schimbarea zonificării terenului studiat din zona locuințelor individuale în zona comercială pentru construirea unui spațiu comercial cu regim de înălțime **P** (tip supermarket) care va deservi locuitorii din zonă, precum și amenajarea incintei cu alei pietonale și auto, parcuri și spații verzi.

Spațiul comercial propus va fi de tip minimarket, cu produse alimentare de uz curent – magazin alimentar de cartier. Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

Zona studiată/reglementată va fi definită ca și domeniu privat constructibil, reprezentat de terenul pe care va fi amplasat spațiul comercial. Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de strada Iuliu Maniu, clădirea propusă se va amplasa la frontul străzii (la aliniament);
- față de strada Protopop Iosif Pop, clădirea propusă se va amplasa la 1.36 m de aliniament;

- față de limitele laterale și spate ale parcelei, clădirea propusă se va amplasa la minim 0.60 m față de limitele de proprietate.

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 707 mp.
- POT max = 75%
- CUT max = 0.8
- Regim de înălțime maxim P
- H maxim 6.5 m.

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. 219/14.09.2022 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire spațiu comercial”, 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 5/23.11.2022
- aviz APM Alba, nr. 6542/29.06.2023
- aviz sănătatea populației, nr. 286/05.07.2023
- aviz administrator domeniu public nr. 1677/08.05.2023
- aviz electrica nr. 7040230517485/30.05.2023
- aviz Apa CTTA nr. 647/08.05.2023
- aviz DELGAZ GRID nr. 380265658/24.02.2023
- aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATION SA nr. 71/03.03.2023

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 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. 219/14.09.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 03/26.09.2023.

Propunem ca documentația de urbanism "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL", 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.

Diracția Arhitect Șef
Director executiv adj.

Întocmit
Ovidiu Boancă