



COMPARTIMENTUL URBANISM  
Nr. int. 30611/16.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea P.U.Z.  
„Construire locuință individuală”,  
Aiud, str. Gheorghe Doja, FN

Prin tema de proiectare întocmită de SC Capitel Proiect SRL, se solicită elaborarea soluției urbanistice pentru PUZ - **Construire locuință individuală** și amenajarea terenului în suprafață de 640 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 extravilanului Municipiului Aiud în partea de sud-vest a localității, cu acces din str. Gheorghe Doja prin intermediul unui drum privat.

Conform extrasului C.F. nr. 92955 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Coșuț Mihai Gabriel și soția Coșuț Elena Cristina, intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „fânească”. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Terenul studiat este în suprafață de 640 mp pe care beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale. Accesul la teren se realizează din strada Gheorghe Doja prin intermediul unui drum de acces privat cu profil carosabil de 8m (6m carosabil și trotuar de 1m în ambele părți ale carosabilului), drum care deservește mai multe loturi. Datorită faptului că terenul studiat se află conform PUG în extravilanul localității Aiud cu destinație „fânească”, neavând reglementări bine stabilite se impune realizarea unui PUZ care să reglementeze terenul respectiv.

Prin P.U.Z. se propune realizarea unui trup notat cu **UTR-L, aferent locuințelor individuale și funcțiuni compatibile** și introducerea terenului în intravilan.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru "Construire locuință individuală", devenind din punct de vedere funcțional zona de locuințe notată cu **UTR – L** (aferentă construirii de locuințe), pentru care Primăria Municipiului Aiud a emis Avizul de Oportunitate nr. 3/06.06.2022 .

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente se propun următoarele:

- **schimbarea destinației terenului** din teren cu destinația de fânească în extravilan – în zona de locuințe individuale notată cu UTR – L (aferentă construcțiilor de locuințe individuale).

- **stabilirea limitelor edificabilului**. Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

la nord – proprietate privată – Radu Natalia;  
la sud – drum de acces privat;  
la est – proprietate privata – Szakacs Robert;  
la vest – proprietate privata – Coșuț Mihai Gabriel.

- **stabilirea condițiilor** de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;  
- **stabilirea indicatorilor urbanistici maximali**: suprafața totală a terenului 640mp.

Pentru construcțiile ce se vor realiza se propune:

P.O.T. propus max = 40%

C.U.T. propus max = 1.2

se propune un regim maxim de înălțime P+1(M), Hmax cornișă=7m

- Dezvoltarea echipării edilitare: investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă. Apele uzate vor fi colectate de către o rețea de canalizare realizată în incintă iar de aici vor fi deversate în sistemul public de canalizare al localității care se află pe. 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 construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie. Alimentarea energie termică se va realiza prin centrală pe gaz.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 64/06.04.2022 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire „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 3/06.06.2022
- aviz MADR nr. 529/26.09.2022
- aviz MAI, nr. 121382/30.06.2022
- aviz MApN, nr. DT 11270/31.10.2022
- aviz SRI, nr. 153151/24.06.2022
- aviz APM Alba, nr. 7308/05.08.2022
- aviz sănătatea populației, nr. 243/21.06.2022
- aviz Consiliul Județean nr. 16/25.10.2022
- aviz Apele Romane nr. 5472/IS/05.09.2022
- aviz administrator domeniu public nr. 1605/03.06.2022

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. 78/13.04.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul ”Construire locuință individuală”, a fost avizat favorabil conform aviz nr. 3/16.11.2022.

Propunem ca documentația PUZ - "Construire locuința individuală", să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului și spre analiză Consiliului Local Aiud si in urma aprobării în ședința Consiliului Local, documentația sa aibă perioada de valabilitate de 5 ani.

Directia Arhitect Șef  
dir. exec. adj. Delia Daniela Florea

Întocmit  
Simona Nicoară