



COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. int. 4251/05.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE
LOCUIT”,
localitatea Aiud, intravilan si extravilan, str. Dumbrava

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 31/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUIT” a terenului în suprafață de 3458 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 parțial în intravilanul/extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-est a localității, cu acces direct din strada Dumbrava.

Conform extrasului C.F. nr. 96407, terenul se află situat în intravilan suprafața de 562mp și în extravilan suprafața de 2896mp și este proprietatea privată a beneficiarilor Dan Mircea și soția Dan Maria Nicoleta în cotă de 1/1 părți având categoria actuală de folosință teren vie în suprafața totală de 3458mp. Prin actualul PUZ se propune parcelarea terenului în două loturi și anume: lot1 S=985mp (care se află parțial în intravilan suprafața de 561mp și 425m în extravilan) teren care va fi introdus în intravilan și va fi destinat construirii de unei locuințe individuale iar cel de-al doilea lot în suprafața de 2473mp care va rămâne în extravilan.

Accesul în incintă se realizează direct din strada Dumbrava.

Prin P.U.Z. se propune o zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în suprafață de 425mp în intravilan.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren constructibil
- 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;

Terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață totală de 3458mp

1. schimbarea destinației terenului din teren cu destinație agricolă în extravilan – se propune trecerea acestuia în zona de locuințe individuale notată cu UTR – L (afereantă construcțiilor de locuințe individuale)

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2-

Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- la nord – domeniu public– Strada Dumbrava– retragere 5m
- la sud – proprietate privata –Dan Mircea - retragere 5m
- la est – proprietate privata – retragere 3m respectiv 12.48m
- la vest – proprietate privata - retragere 1m

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 3458 mp.
- se propune parcelarea terenului în două loturi
- lot1 s=958mp – pentru introducere în intravilan partial (425mp)
- lot 2 s= 2473mp – lot ce va rămâne în extravilan
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:

Pentru zona de locuinte UTR-L

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de inaltime P+1 (M), H.coamă=10m
- locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de P, P+1(M); niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, înălțimea maximă admisă la coamă fiind de 10.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici etc.
 - spații pentru birouri;

Investiția propusă va avea asigurate serviciile de alimentare cu apă și canalizare, prin extindere rețelelor existente pe strada Dumbrava .

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 114/11.04.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire " ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 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 9/26.09.2023
- aviz MADR nr. 531/20.11.2023
- aviz MAI, nr. 135283/24.10.2023
- aviz MApN, nr. DT 12629/31.10.2023
- aviz SRI, nr. 691.911/26.10.2023
- aviz APM Alba, nr. 11292/20.11.2023
- aviz sănătatea populației, nr. 458/29.11.2023
- aviz Consiliul Județean nr. 30/20.12.2023
- aviz Apele Romane nr. 24741/10.11.2023
- aviz administrator domeniu public nr. 3810/09.11.2023
- aviz Apa CTTA

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. 164/07.06.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUIT", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 2/30.01.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "Introducere în intravilan și lotizare", 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.

p. Arhitect Șef
Delia Florea

Întocmit
Simona Nicoară