



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
Nr. int. 7086/26.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„INTRODUCERE IN INTRAVILAN A PARCELELOR INSCRISE IN CF. NR. 92951,
93900, 92954, 92957 SI INTOCMIRE RLU IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
FAMILIALE”,
localitatea Aiud, str. Gheorghe Doja, extravilan, FN

Prin tema de proiectare întocmită de SC Birou Proiectare Budusan SRL, proiect nr. 15/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: **"Introducere in intravilan a parcelelor înscrise in CF. nr. 92951, 93900, 92954, 92957 si întocmire RLU in vederea construirii de locuințe familiale "** a terenului în suprafață de 3635 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 extravilanul localității Aiud în partea de vest a localității, cu acces din str. Gheorghe Doja. Conform extraselor C.F. nr. 92951, 93900, 92954, 92957, terenul este în suprafață de 3635mp si este format din patru parcele, fiind proprietatea privată a beneficiarilor Domsa Sergiu Bogdan si soția Domșa Camelia Florina, Szakacs Robert si soția Szakacs Alina Roxana si Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana și are categoria actuală de folosință fâneată.

Datorită faptului că terenul studiat se află conform PUG în extravilanul localității Aiud prin PUZ se propune introducerea in intravilan a celor patru parcele in scopul construirii pe amplasament a trei locuințe individuale.

Prin P.U.Z. se propune realizarea unui trup notat cu **UTR-L, aferent locuințelor individuale cu regim de inaltime P+1(M)** și introducerea terenului în intravilan. De asemenea se propune ca parcela înscrisa in Cf. nr. 92957 Aiud si parte din CF. nr. 92951 Aiud, sa fie utilizate pentru realizarea unui drum privat, încadrat in unitatea de referința **TSR - zona cailor de comunicație rutiera si a amenajărilor aferente.**

Terenul studiat aflându-se în apropierea zonei de locuințe individuale are potențial de dezvoltare în extinderea teritoriului constructibil pentru zonă rezidențială cu locuințe individuale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

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

2. stabilirea limitelor edificabilului.

- se propune introducerea în intravilan a terenului;

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

- față de str. Gheorghe Doja, clădirile se vor amplasa retrase min 5.0 m ,

- față de limita nordica, clădirile se vor amplasa la minim 3,00 m,

- față de limita estica, clădirile se vor amplasa la minim 3,00 m

- față de limita vestică, clădirile se vor amplasa la minim 1.00 m.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 3635 mp.

- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:

P.O.T. propus max = 40%

C.U.T. propus max = 0,8

regim maxim de înălțime D+P+1(M), Hstreășina=7m, Hmax=10m

Fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de alimentare cu apă și de colectare a apelor uzate menajere. Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 68/13.03.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "**Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF. nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale**", 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 2/21.04.2023

- aviz MADR nr. 384/29.08.2023

- aviz MAI, nr. 134434/29.06.2023

- aviz MApN, nr. DT 3499/29.03.2023

- aviz SRI, nr. 449.923/05.07.2023

- aviz APM Alba, nr. 3923/29.05.2023

- aviz sănătatea populației, nr. 120/21.03.2023

- aviz Consiliul Județean nr. 1/05.02.2023

- aviz Apele Romane nr. 48/29.03.2023

- aviz administrator domeniu public nr. 986/15.03.2023

- aviz Electrica SA nr. 7040230316102/24.03.2023

- aviz Delgaz grid nr. 381430669/28.06.2023

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;

- 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 si conține toate avizele solicitate in certificatul de urbanism nr. 164/07.06.2023.

In urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, proiectul **"Introducere in intravilan a parcelelor înscrise in CF. nr. 92951, 93900, 92954, 92957 si întocmire RLU in vederea construirii de locuințe familiale"**, a fost avizat favorabil conform aviz nr. 3/20.02.2024.

Propunem ca documentația de urbanism **"Introducere in intravilan a parcelelor înscrise in CF. nr. 92951, 93900, 92954, 92957 si întocmire RLU in vederea construirii de locuințe familiale"**, să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism si 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