



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. 10714/05.05.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea P.U.Z.  
„INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE”,  
localitatea Ciumbrud, extravilan, FN**

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 44/2022, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ pentru "Introducere in intravilan si lotizare" a terenului în suprafață de 8227 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 Ciumbrud în partea de sud-est a localității, cu acces din drumul județean Dj107E, care face legătura cu drumul de exploatare ce comunică cu terenul. Conform extrasului C.F. nr. 74086, terenul este în suprafață de 8227mp și este format dintr-o singură parcelă, fiind proprietatea privată a beneficiarului Sallai Csaba în cotă actuală de 1/1 și are categoria actuală de folosință teren arabil.

Datorită faptului că terenul studiat se află conform PUG în extravilanul localității Ciumbrud prin PUZ se propune parcelarea terenului în 8 loturi cu suprafețe cuprinse între 934mp – 1268mp pe care ulterior se vor construi locuințe individuale. În intravilan va fi introdusă doar o parte din totalul suprafeței terenului, și anume suprafața de 4974mp conform planșei de reglementari urbanistice anexată, iar cealaltă parte a terenului, în suprafață de 3066mp, va rămâne în extravilan. Suprafața de 187mp va fi teren cedat pentru dezvoltare stradală.

Conform PUZ se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de 934mp: *lot minim 934 mp pentru locuințe in regim de construire individual si front minim la strada de 14.6m*

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosita din "arabil" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

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

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat într-o etapă viitoare.

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.**

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2-Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- pe latura de est – proprietate privată Fejer Ioan;
- pe latura de nord – proprietate privată Savu Emilia;
- pe latura de vest – domeniul public - drum de exploatare;
- pe latura de sud - proprietate privată Szekely Gheorghe.

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

- față de drumul de exploatare, clădirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**;
- față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 3.00 m,
- față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.

**4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:**

- suprafața totală a terenului 8227 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza se propune:
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 0,8
- regim maxim de înaltime P+1 +M, H. cornișă=9m

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 construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 98/12.05.2022 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire „Introducere in intravilan si lotizare”, 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 4/29.08.2022
- aviz MADR nr. 713/05.12.2022
- aviz MAI, nr. 122006/14.09.2022
- aviz MApN, nr. DT 11453/03.11.2022
- aviz SRI, nr. 210389/13.09.2022
- aviz APM Alba, nr. 9373/17.01.2023
- aviz sănătatea populației, nr. 360/30.08.2022
- aviz Consiliul Județean nr. 5/05.04.2023
- aviz Apele Romane nr. 5870/IS/06.10.2022
- aviz administrator domeniu public nr. 3164/18.10.2022
- aviz electrica nr. 7040230315723/16.03.2023
- aviz Apa CTTA nr. 216/19.08.2022

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului propus in cadrul teritoriului sunt: - dimensionarea, funcționalitatea și aspectul volumetric al noului ansamblu;

- stabilirea indicilor de urbanism;
- realizarea circulației carosabile, pietonale și a parcajelor in zona;
- circulația juridica 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. 98/12.05.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "Introducere în intravilan și lotizare", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 02/03.05.2023.

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.

Arhitect Șef  
Romana Donca

Întocmit  
Simona Nicoară