



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 41868 / 12.12.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DRUM DE ACCES”,
municipiul Aiud, extravilan, FN**

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 19/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ pentru "Construire locuințe individuale și drum de acces" a terenului în suprafață de 26.694 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 municipiului Aiud în partea de sud a localității, cu acces din drumul național DN1, care face legătura cu drumul de exploatare ce comunică cu terenul. Conform extraselor C.F. nr. 96583,96584, 96585, 96586, 96587, 86588, 96589, 96590, 96591, 96592, 96593, 96594, 96595, 96596, 96597, 96598, 96599, 96600, 96601, 96602, 96603, 96604, 96605, 96606, terenul este în suprafață de 26.694 mp și este format din 23 de loturi, cu suprafețe variabile plecând de la 245 mp la 5839 mp și un lot pentru realizarea unei străzi de acces, fiind proprietatea privată a beneficiarilor Csiki Ștefan Zoltan și soția Csiki Cecilia Adela, Man Raul Mihai, Pavel Anca Diana.

Datorită faptului că terenul studiat se află conform PUG în extravilanul municipiului Aiud, prin PUZ se propune parcelarea terenului în 23 de loturi cu suprafețe cuprinse între 245 mp și 5839 mp pe care ulterior se vor construi locuințe individuale și un drum de acces privat în interiorul parcelei cu profil transversal de 8,2 m (5,5 m carosabil și trotuare de 1,5 m, respectiv 1,2 m).

Accesul propriu zis la teren se va realiza din DN1 prin intermediul drumului de exploatare aparținând domeniului public al municipiului Aiud, care la momentul actual nu este modernizat, având o lățime de 8,5 m.

Pentru terenul aferent drumului de acces privat se va crea o parcelă distinctă și se va schimba categoria de folosință 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.

Prin prezentul P.U.Z. se inițiază o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservei obiectivul de investiție preconizat. Zona studiată nu este complet echipată din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi

alimentarea cu apă, canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor la amplasamentul studiat.

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 A2-Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- pe latura de est – domeniu public - drum de exploatare;
- pe latura de nord – proprietate privată Lazăr A.;
- pe latura de vest – domeniul public - pădure;
- pe latura de sud - proprietate privată - Avram Gheorghe Emil.

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

- pe latura de est – domeniu public - drum de exploatare - retragere 3 m;
- pe latura de nord – proprietate privată Lazăr A. - retragere 3 m;
- pe latura de vest – domeniul public - pădure - retragere 3 m;
- pe latura de sud - proprietate privată - Avram Gheorghe Emil - retragere 3 m.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 26.694 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza se propune:
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1,2
- regim maxim de înaltime P+1 (M), H. coamă=10 m

Investiția propusă are asigurată în zonă rețea de energie electrică, celelalte rețele cum ar fi alimentarea cu apă, canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor la amplasamentul studiat. 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. 105/03.04.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "Construire locuințe individuale și drum de acces", 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 4/13.06.2023
- aviz MADR nr. 344/31.07.2023
- aviz MAI nr. 134688/02.08.2023
- aviz MApN, nr. DT 11454/03.08.2023
- aviz SRI, nr. 373789/31.05.2023
- aviz APM Alba, nr. 6102/24.07.2023
- aviz sănătatea populației, nr. 290/06.07.2023
- aviz Consiliul Județean nr. 26/22.08.2023
- aviz Apele Române nr. 253/21.06.2023
- aviz administrator domeniu public nr. 1725/10.05.2023

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 și conține toate avizele solicitate în certificatul de urbanism nr. 105/03.04.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "Elaborare PUZ-Construire locuințe individuale și drum de acces", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 04/27.11.2023.

Propunem ca documentația de urbanism "Construire locuințe individuale și drum de acces", 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.

Director executiv adj.
Delia Daniela Florea

Întocmit
Ovidiu Boancă