



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 2322/08.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„Elaborare documentație PUZ pentru realizare zona mixta si zona de locuințe”,
Aiud, str. Tudor Vladimirescu, extravilan, FN

Prin tema de proiectare întocmită de SC Capitel Proiect SRL, proiect nr. 26/2022, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ pentru realizare zona mixta si zona de locuințe si amenajarea terenului în suprafață de 13827 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-est a localității, cu acces direct din DN1 prin intermediul unui drum privat.

Conform extraselor C.F. nr. 95916, 93738, 93739, 93742, 93743, 93744, 93745, 93746, 93747, 93748, 93749, 93750, 93751, 93752, 93753, 93754, 93755, 93756, 93757, 93758, 93724, 93725, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Szabo Koppany și Vele Sebastian Bogdan, având categoria actuală de folosință teren arabil situat în extravilan. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Terenul studiat este format din 21 parcele cu suprafețe cuprinse între 463mp – 1200mp. Loturile 3 și 4 aparțin beneficiarului Vele Sebastian Bogdan, iar restul loturilor sunt ale beneficiarului Szabo Koppany.

Pentru a avea acces la toate parcelele se va realiza un drum de acces pe terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, care va avea un profil carosabil de 7m (5,5m, carosabil, 1m trotuar și 0,5m zonă verde).

Prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului din ”zona aferenta terenurilor agricole din extravilan” în ”zonă mixtă notată cu **UTR-ZM** aferentă funcțiilor de comerț, servicii și turism și zonă pentru locuințe individuale notată cu **UTR-L**” și introducerea terenului în intravilan.

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 (aferentă construcțiilor de locuințe individuale) și zonă mixtă notată cu **UTR-ZM** aferentă funcțiilor de comerț, servicii și turism;

2. stabilirea limitelor edificabilului.

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

- la nord – proprietate privată – Liga Adrian;
- la sud – proprietate privată – Mănăstirea Ponor cu Hramul Sf. Nectarie din cadrul Protopopiatului Aiud;
- la est – proprietate privată – Marian Iosif;
- la vest – domeniu public – Drum Național Dn1.

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

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 13827 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza se propune:
- **Pentru zona de locuințe UTR-L**
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 0,8
- regim maxim de înălțime P+1 (M), H. cornișă=8m
- **Pentru zona mixtă UTR-ZM**
- P.O.T. propus max = 50%
- C.U.T. propus max = 1.5
- regim maxim de înălțime P+1+M, H. cornișă=9m

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat. Terenul, în suprafață totală de 13527 mp are acces la DN1 prin drumul privat, înscris în CF nr. 93724 și CF nr. 93738.

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. 61/01.04.2022 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire „Elaborare documentație PUZ pentru realizare zona mixta si zona de locuințe”, 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 2/13.05.2022
- aviz MADR nr. 539/26.09.2022
- aviz MAI, nr. 121435/24.06.2022
- aviz MApN, nr. DT 11454/03.11.2022
- aviz SRI, nr. 161338/05.07.2022
- aviz APM Alba, nr. 7307/05.12.2022
- aviz sănătatea populației, nr. 410/04.11.2022
- aviz Consiliul Județean nr. 3/19.01.2023
- aviz Apele Romane nr. 266/19.10.2022
- aviz administrator domeniu public nr. 1663/09.06.2022

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 "Elaborare documentație PUZ pentru realizare zona mixta si zona de locuințe", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 1/08.02.2023.

Propunem ca documentația de urbanism "Elaborare documentație PUZ pentru realizare zona mixta si zona de locuințe", 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.

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

Întocmit
Simona Nicoară