



COMPARTIMENT URBANISM
Nr. int.19518/30.05.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME”,
Municipiul Aiud, str. Transilvaniei, nr. 134**

Prin tema de proiectare întocmită de BRBIERI PROIECT SRL, proiect nr. 40/2024, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ pentru **„MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME”** a imobilului situat în municipiul Aiud, str. Transilvaniei, nr. 134 și amenajarea terenului în suprafață totală de 1571 mp, teren împrejmuit situat în intravilan. 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 municipiul Aiud, cu acces direct din str. Transilvaniei. Conform extraselor C.F. nr. 96350 cu suprafața de 785 mp și C.F. nr. 96352 cu suprafața de 786 mp, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Moricz Francisc și soția Moricz Katalina. Categoria de folosință a parcelei este curți construcții, iar destinația, conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, este de teren în intravilan situat în zona de locuințe individuale.

Terenul studiat are suprafața totală de 1571 mp constituit din două parcele. Pe aceste parcele beneficiarul dorește schimbarea regimului de înălțime din S+P+1E în regim de înălțime S+P+2E.

Imobilul fiind așezat aproximativ în Nord-Vestul localității Aiud, arterele de circulație nu necesite intervenții de modernizare. Accesul propriu zis la teren se va realiza din strada Transilvaniei, nr. 134 prin intermediul acceselor pietonale și auto existente pe proprietate.

Conform P.U.G. Aprobate prin HCL Aiud. nr. 198 din 1999 cu termenul de valabilitate prelungit până la 31.12.2026, cf. HCL nr. 270/23.11.2023, terenul este situat în zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L- zonă aferentă construcțiilor de locuit cu regim de înălțime de S+P+1E iar prin P.U.Z se propune schimbarea regimului de înălțime la S+P+2E, păstrându-se funcțiunea de zonă de locuit.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- păstrarea destinației terenului de curți construcții;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;
- schimbarea regimului de înălțime.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord-vest – drum public Str. Izvorului CF.92907 – retragere 0.60 m;
- la nord-est – drum public Str. Izvorului CF 92907 – retragere 0.60 m;
- la sud-est – proprietate privată – CF.93169 – retragere 0.60m;
- la sud -vest – drum public Str. Transilvaniei CF.92914 – retragere 3 m.

Pentru zona de Locuire individuală UTR-L se propune:

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înaltime S+P+2E, $H_{max.coamă}=12$ m.

Zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar, există rețea de energie electrică, alimentarea cu apă, rețea de canalizare centralizată, rețea de gaz, telefonie și internet.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 276/13.10.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Modificare regim de înălțime”, 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 9/24.11.2023
- aviz APM Alba, nr. 565/20.02.2024
- aviz sănătatea populației, nr. 502/23.01.2024
- aviz administrator domeniu public nr. 4121/12.12.2023

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. 276/13.10.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 05/22.05.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME", 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.

Diracția Arhitect Șef
Director executiv adj.

Întocmit
Ovidiu Boancă