



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 2734 / 23.01.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„INTRODUCEREA TERENULUI INSCRIS IN CF NR. 71769 IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT”,
localitatea Aiudul de Sus, extravilan, FN

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 29/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "**Introducerea terenului înscris în CF nr. 71769 în intravilan și construire casa de locuit**" a terenului în suprafață de 1394 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 Aiudul de Sus în partea de vest a localității, cu acces din drumul județean Dj1071. Conform extrasului C.F. nr. 71769, terenul este în suprafață de 1394mp și este format dintr-o singură parcelă, fiind proprietatea privată a beneficiarului Hațegan Nicodim 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 Aiud. Prin PUZ se propune parcelarea terenului în 2 loturi: lotul nr.1 cu suprafața totală de 600 mp și lotul nr. 2 având suprafața de 794 mp. În intravilan va fi introdusă doar o parte din totalul suprafeței terenului, și anume suprafața de 600 mp, conform planșei de reglementări urbanistice anexată, pe care ulterior se va construi o casă de locuit, iar cealaltă jumătate a terenului în suprafață de 794 mp va rămâne în extravilan.

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

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 (aferentă construcțiilor de locuințe individuale)

2. stabilirea limitelor edificabilului.

- se propune introducerea parțială în intravilan a terenului;

- 3. stabilirea condițiilor** de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;
- față de drumul județean, clădirile se vor amplasa retrase cu 18.0 m din axul drumului;
 - față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0,6 – 3,00 m,
 - față de limita din spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 1.394 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:

P.O.T. propus max = 40%

C.U.T. propus max = 1.2

regim maxim de înălțime P+1+M, Hcornișă=9m, Hmax=12m

Investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, prin intermediul unui puț forat echipat cu pompa submersibilă, iar apele uzate vor fi deversate la un bazin ecologic vidanjabil periodic, până în momentul în care se va face extinderea rețelei centralizate a localității la care beneficiarul se va racorda. 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. 164/07.06.2023 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire "**Introducerea terenului înscris în CF nr. 71769 în intravilan și construire casa de locuit**", 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 07/11.07.2023
- aviz MADR nr. 409/07.09.2023
- aviz MAI, nr. 134496/11.07.2023
- aviz MApN, nr. DT 777419.07.2023/
- aviz SRI, nr. 465504/12.07.2023
- aviz APM Alba, nr. 7910/07.08.2023
- aviz sănătatea populației, nr. 289/06.07.2023
- aviz Consiliul Județean nr. 33/21.12.2023
- aviz Apele Române nr. 98/30.08.2023
- aviz administrator domeniu public nr. 2304/29.06.2023

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 zonă 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. 164/07.06.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "**Introducerea terenului înscris în CF nr. 71769 în intravilan și construire casa de locuit**", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 1/23.01.2024.

Propunem ca documentația de urbanism ” Introducere in intravilan si lotizare”, 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