



COMPARTIMENTUL URBANISM
Nr. int. 40540/18.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”,
municipiul Aiud, extravilan, FN

Prin tema de proiectare întocmită de SC Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 41/2023, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "Elaborare documentație PUZ pentru construire locuință" a terenului în suprafață de 2975 mp, proprietatea privată a beneficiarilor Repede Cristian Vaisle și Repede Maria Alexandra având categoria actuală de folosință teren arabil, conform extrasului CF 98284. 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 DN 1, prin intermediul unui drum de acces local (dumul spre Rădești) care comunică cu amplasamentul studiat.

Prin actualul PUZ se propune parcelarea terenului în trei parcele și anume: P1- S=1000 mp teren care va fi introdus în intravilan și va fi destinat construirii unei locuințe individuale, cea de-a doua parcelă P2- S=1928.63mp va rămâne în extravilan și parcela ce se va ceda pentru dezvoltare stradală P3 – S=46.57mp.

Prin P.U.Z. se propune o zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în suprafață de 1000 mp în intravilan.

În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietățile vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord — proprietate privată - retragere 3m
- la sud – domeniu public – Drum local de acces spre Rădești -retragere 5m
- la est – proprietate privată – CF.97138 - retragere 3m
- la vest – proprietate privată – CF.98283 - retragere 0.6m

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ” devenind din punct de vedere funcțional zonă de locuințe notată cu UTR-L (aferea funcțiilor de locuințe individuale) pentru care Primaria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren construibil
- stabilirea limitelor edificabilului;

- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

Stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 (M), H.cornișă=10m, H.max.coamă =12m

Dezvoltarea infrastructurii edilitare:

- alimentare cu apă a zonei studiate se va realiza prin extinderea rețelei publice de apă aflată pe DN1 până la amplasamentul studiat;

- apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică aflată pe DN1 care se va extinde până 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. Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

- alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști.

Utilizari permise:

- locuințe individuale cu maxim P+1(M) niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 151/13.05.2024 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuință, 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 5/06.08.2024
- aviz MADR nr. 526/19.09.2024
- aviz MAI, nr. 365614/30.09.2024
- aviz MApN, nr. DT-15747/03.10.2024
- aviz SRI, nr. 635.542/01.10.2024
- aviz APM Alba, nr. 8299/03.09.2024
- aviz sănătatea populației, nr. 282/06.08.2024
- aviz Consiliul Județean nr. 20/14.11.2024
- aviz A.N. Apele Române nr. 20686/ASN/35.429/26.08.2024
- aviz APA CTTA SA nr. 132/22.07.2024
- aviz administrator domeniu public nr. 2066/30.07.2024

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. 151/13.05.2024.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, proiectul "Elaborare documentație PUZ pentru construire locuință", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 11/04.11.2024.

Propunem ca documentația de urbanism "ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ", 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.

Direcția Arhitect Șef
Simona Nicoară

Întocmit,
Ovidiu Boancă