



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
PRIMARUL COMUNEI CIUGUD



Nr. R94/06.01.2023

Raport de specialitate nr.1U/2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

„ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 35/25.04.2019 PRIVIND ACTUALIZAREA GEOMETRIEI PARCELELOR”

Beneficiari: DINU CRISTIAN MIHAIL EMANOIL și DINU ALIN ION

Referitor la: solicitarea beneficiarilor DINU CRISTIAN MIHAIL EMANOIL și DINU ALIN ION în vederea aprobării Planul Urbanistic Zonal – **„ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 35/25.04.2019 PRIVIND ACTUALIZAREA GEOMETRIEI PARCELELOR”**, intravilan, localitatea Ciugud , comuna Ciugud, proiect nr.10/1/2022 întocmit de arhitect Arh. Doina - Emilia HARDA, documentația s-a elaborat în baza certificatului de urbanism 3 din 07.01.2022, emis de Primăria Ciugud, în scopul elaborării documentației pentru stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noii geometrii a parcelelor: suprafața de edificabil a locuinței principale, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite. Planul Urbanistic Zonal aprobat este de asemenea esențial pentru determinarea modului în care va fi definit noul sistem parcellar în zonă și traseele circulațiilor principale .

Obiect: propunerea privind promovarea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru imobilul – teren 90419,90449,90448 în suprafață de 6800 mp, situat în intravilanul localității , proprietatea DINU CRISTIAN MIHAIL EMANOIL, DINU ANGELA CLERIA,DINU ALIN ION,DINU IOANA RALUCA

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat în intravilanul Com. Ciugud, Sat Ciugud , paralel cu strada Atanasie Anghel (fostă Simion Bran) accesul realizându-se din aceasta printr-un drum de exploatare agricolă nesistematizat.

Terenul în suprafață de 6800mp a fost reglementat în anul 2019 prin aprobarea PUZ:„PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI CREARE DRUM DE ACCES”

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință: CF nr. 90419,90449,90448- arabil intravilan.

Comuna CIUGUD

Sat Ciugud, Strada Simion Bran, numărul 10 – cod poștal: 517240

Cod de identificare fiscală: 4562516

Telefon/ Fax: 0258/841205; 0258/841000

E-mail: office@primariaciugud.ro Web: www.primariaciugud.ro

Având în vedere ca se propune păstrarea caracterului zonei, funcțiunile propuse fiind în concordanță cu cele reglementate prin PUG, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

Reglementările din regulamentul local de urbanism al P.U.Z. sunt în concordanță clară și exactă cu regulamentul local de urbanism aprobat la faza PUG.

Propuneri de organizare urbanistică și reglementări

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 6800 mp.

Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea controlată și reglementată a zonei pentru ca aceasta să fie ușor de gestionat. Astfel planul stabilește:

Funcțiunea dominantă: zonă pentru locuințe unifamiliale individuale;

Reglementări de urbanism specifice, detaliate, permisiuni/restricții pentru controlul dezvoltărilor viitoare; organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.);

Reglementare căilor de acces existente și reglementarea poștelor stradale pentru zonă;

Propuneri pentru extinderea infrastructurii edilitare în arealul studiat; Măsurile de protecție a mediului
Racordarea la rețelele edilitare se va face prin extinderea acestor rețele din strada Atanasie Anghel (Dc 306) și apoi pe drumul de exploatare propus spre modernizare. Lucrările de racordare și branșamentele la rețelele de apă, canalizare și electrică se vor realiza îngropat și vor fi suportate în întregime de beneficiar, conform propunerii din documentația propusă spre aprobare.

Funcțiunea zonei studiate este de zona locuințe individuale.

Prin documentația elaborată acum se propune ca drumul de exploatare, pe care se realizează accesul, să fie modernizat la un profil de 6m carosabil și două trotuare de 1,25m, prin grija beneficiarului. Drumul de acces la loturile construibile propuse va avea un profil de 6m carosabil și un trotuar de 1m pe partea cu locuințele. Acest drum va deservi toți proprietarii loturilor nou create și va avea operat în extrasul CF schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum (conform avizului administrator drum).

Conform planșei nr.A0 Reglementări urbanistice - Zonificare se propune menținerea zonificării situate în **UTR L –Zona locuire individuală regim maxim de înălțime S(D)+P+M** pentru construirea de unei locuințe individuale și reglementare unui drum de acces la parcele propusă.

Parcela destinată pentru construire divizată în 7 loturi, 2 loturi cu acces din cale publică ce urmează a fi modernizată și 5 din drumul de acces privat propus, cu aliniamente stabilite la 5m față de drumuri și la 3 m față de vecinii persoane fizice

.În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de parcele ce vor intra în domeniul public fiind reglementate ca stradă.
- Fața de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa:
- **POT max. = 30% CUT max. = 0,5 Regim de înălțime max. = S+P+M H maxim = 8,00m:**
 -
 - Fața de limită spate a lotului se va respecta o retragere de **5.00m.**
 - **POT EXISTENT = 35% și propus = 35%**
 - **CUT EXISTENT = 0.6 și propus = 0.6**

ZONE FUNCTIONALE:	EXISTENT:		PROPUS:	
		%:	mp:	%:
TEREN ARABIL:	6800	100		
ZONA LOCUINTE:			5721,8	84,14
CAI DE COMUNICATIE:			1078,2	15,86

Întrucât prezenta documentație tratează modificările geometrilor parcelelor propuse, nemodificând alte reglementări aprobate prin PUZ inițial se păstrează condiția din HCL35/25.04.2019: *Parcelarea în parcele construibile, conform PUZ-ului propus se va face odată cu modernizarea drumului de exploatare(6m carosabil si 2 trotuare de 1,25m) prin cedarea de către fiecare proprietar de pe acest drum a unei parcele aferente modernizării străzii de la DC306(Simion Bran actual Atanasie Anghel) până la terenul care face obiectul prezentului PUZ*

Având în vedere cele prezentate mai sus, proiectul supus dezbaterii îndeplinește condițiile legale.

Ciugud,
06.01.2023

Întocmit,
Inspector de specialitate Groza Ioan