



Nr. R7298/06.10.2022

Raport de specialitate nr.6U/2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

„ELABORARE PUZ PENTRU URBANIZAREA ZONEI IN VEDEREA CONSTRUIRI UNEI LOCUINTE FAMILIALE PE PARCELELE IDENTIFICATE CU CF 89342,89343”

Beneficiari: Negrean Alin, Negrean Elena Maria, Petrașcu Maria

Referitor la: solicitarea beneficiarilor Negrean Alin, Negrean Elena Maria, Petrașcu Maria în vederea aprobării Planul Urbanistic Zonal – „**ELABORARE PUZ PENTRU URBANIZAREA ZONEI IN VEDEREA CONSTRUIRI UNEI LOCUINTE FAMILIALE PE PARCELELE IDENTIFICATE CU CF 89342,89343**”, intravilan, localitatea Drâmbar , comuna Ciugud, proiect nr.1544/2022 întocmit de arhitect Ioan Strajan , documentația s-a elaborat în baza certificatului de urbanism 49 din 17.03.2022, emis de Primăria Ciugud, în scopul elaborării documentației pentru stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții: suprafața de edificabil a locuinței principale, suprafața de edificabil a anexei de loisir, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite, dimensionarea profilului transversal al străzi Someșului si interioare. Planul Urbanistic Zonal aprobat este de asemenea esențial pentru determinarea modului în care va fi definit noul sistem parcelar în zonă și traseele circulațiilor principale .

Obiect: propunerea privind promovarea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru imobilul – teren 89342,89343 în suprafață de 4700 mp, situat în intravilanul localității Drâmbar, proprietatea Negrean Alin, Negrean Elena Maria, Petrașcu Maria;

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul Com. Ciugud, Sat Drâmbar , cu acces din strada Someșului. Situat in UTR 4 Drâmbar Lu –Zona locuire individuala cu dotari complementare dezvoltata pe un parcelar de tip urban conform PUG aprobat prin HCL Ciugud54/29.05.2020.

Conform extrasului de carte funciara anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosinta: CF nr. 89342,89343 - 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.

Accesul la amplasamentul propus se face din Str. Someșului.

Din punct de vedere al dotărilor edilitare în zonă există rețeaua de alimentare cu energie electrică, apă și canal, gaz iar beneficiarul va suporta costul extinderii acestora.

Propuneri de organizare urbanistică și reglementări

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 4700 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;

Măsuri de protecție a mediului. Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă. Alimentarea cu apă și evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă. În zonă există rețeaua de gaze naturale la care se vor bransa locuințele propuse.

Funcțiunea zonei studiate este de zonă locuințe individuale.

Pentru zona reglementată accesul se realizează din strada existentă Someșului cu un profil nereglementat. Se propune reglementarea străzii Someșului conform plasei U06 și dimensionare intersecție cu strada Crișului.

Conform planșei nr.2 Reglementări urbanistice - Zonificare se propune menținerea zonificării situate în UTR 4 Lu –**Zona locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip urban cu regim maxim de înălțime S(D)+P+M** pentru construirea de noi locuințe individuale și reglementarea unui drum de acces la parcela propusă.

Parcela destinată pentru construirea unei locuințe individuale va avea suprafața de 4700mp, cu o formă dreptunghiulară având front la strada Someșului de 24,45m

.În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, 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 strada.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de limita de proprietate la str. Someșului clădirile se vor amplasa retrase cu **30.00 m.**
- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa:

- **pentru locuința izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- fata de ambele limitele laterale se va respecta retragerea de **3.00m**.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragerea de **5.00m**.
- **POT EXISTENT = 35% si propus = 35%**
- **CUT EXISTENT = 0.6 si propus = 0.6**

-- Bilant Teritorial P.U.Z. LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ COMUNA CIUGUD/ SAT DRĂMBAR --					
UTR Lu					
EXISTENT			PROPUS		
DENUMIRE	Suprafata (mp)	%	DENUMIRE	Suprafata (mp)	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAATE	4.700	100	SUPRAFATA ZONEI STUDIAATE	4.700	100
Suprafața edificabilului	0	0	Suprafața edificabilului	645,69	13,74
Suprafață carosabilă			Suprafață carosabilă	153,06	3,26
Alei pietonale	0	0	Alei pietonale	52,75	1,12
Parcaje	0	0	Parcaje	50	1,06
Zona spatii verzi neamenajate	4.700	100	Zona spatii verzi amenajate	2.950	62,77
	POT Admis	35%		POT Propus	35%
	POT Existent	0		CUT Propus	0,6
	CUT Admis	0,6			
	CUT Existent	0			

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

Ciugud,
06.10.2022

Întocmit,
Inspector de specialitate Groza Ioan