



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**PRIMARUL COMUNEI CIUGUD**



Nr. R7270/05.10.2022

**Raport de specialitate nr.5U/2022**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

**„ELABORARE PUZ IN VEDEREA PARCELARII”**

Beneficiari: BRATU CIPRIAN CORNELIU, BRATU MARIA, FAGADAR CORNELIA,  
MARIUTA MARIETA GEORGETA, SEULEAN ANDRONIC, SEULEAN SILVIA ADRIANA  
SI STANCIU(CODOREANU) MARIA MARIANA

**Referitor la:** solicitarea beneficiarilor BRATU CIPRIAN CORNELIU si asociații în vederea aprobării Planul Urbanistic Zonal – „**ELABORARE PUZ IN VEDEREA PARCELARII**”, intravilan, localitatea Ciugud , comuna Ciugud, proiect nr.1/2022 întocmit de arhitect Fleschin Stelian , documentația s-a elaborat în baza certificatului de urbanism 49 din 17.03.2022, emis de Primăria Ciugud, în scopul elaborării documentației pentru realizarea unei lotizări pentru locuințe individuale unifamiliale individuale, dimensionarea profilului transversal al străzilor adiacente si interioare. 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 CF90755 provenit din alipirea imobilelor( CF83844,90616,90617,83846,83843) în suprafață de 15525 mp, situat în intravilanul localității Teleac, proprietatea BRATU CIPRIAN CORNELIU ,BRATU MARIA, FĂGĂDAR CORNELIA ,MĂRIUTA MARIETA GEORGETA, SEULEAN ANDRONIC,SEULEAN SILVIA ADRIANA SI STANCIU(CODOREANU) MARIA MARIANA;

### **Încadrarea în localitate. Situația existentă**

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul Com. Ciugud, Sat Ciugud , cu acces din strada Simion Bran ( DJ 107), din Str. Ion Agârbicenu si strada După Grădinii. Situat in UTR 12 Lu –Zona locuire individuala cu dotari complementare dezvoltata pe un parcellar de tip urban conform PUG aprobat prin HCL Ciugud54/29.05.2020.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință: CF nr. 90755- 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](mailto:office@primariaciugud.ro) Web: [www.primariaciugud.ro](http://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 Simion Bran, din Str. Ion Agârbiceanu și strada După Grădinii.

Din punct de vedere al dotărilor edilitare în zonă există rețea 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 15525 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.);

Extinderea de noi căi de acces, modernizarea 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 rețea de gaze naturale la care se vor branșa locuințele propuse.

Funcțiunea zonei studiate este de zona locuințe individuale.

Pentru zona reglementată accesul se realizează din drumul județean DJ 107C, pe drumul existent Ion Agârbiceanu, ce se va moderniza la un profil de 10m, strada După Grădini se va moderniza și acesta la un profil de 12m. Se propun drumuri de acces pentru loturile nou create cu profile stradale conform PUG aprobat. Pentru acesta se propune un sistem rutier ușor, nerigid, format din balast 30cm compactat în straturi succesive și 15cm piatră spartă amestec 0-63mm, pe o lățime de 6m conform profilelor stradale. Strazile reglementate prin prezentul PUG vor fi echipate cu rețele de apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, iluminat public telecomunicații, gaz metan și racordarea lor la infrastructura majoră publică. La intersecția strazii Ion Agârbiceanu cu strada Simion Bran (DJ107) se va monta un podet tubular cu o lățime suficientă accesului pe strada.

Conform planșei nr.2 Reglementări urbanistice - Zonificare se propune menținerea zonificării Situat în UTR 12 Lu –Zona locuire individuală cu dotări complementare dezvoltată pe un parcelar de tip urban cu regim maxim de înălțime S(D)+P pentru construirea de locuințe individuale și modernizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 10.00m care va face accesul la loturile propuse din Str. Ion Agârbiceanu.

**Parcelele destinate pentru construirea de locuințe individuale vor avea suprafața cuprinsă între 634,3 mp și 792,7 mp, respectiv o formă dreptunghiulară având front la strada minim 14m și maxim 20m (excepție fac loturile de colț, unde se permite o dimensiune de**

**maxim 40m a frontului la stradă) amplasate cu latura scurta catre strada.**In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada creata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de limita de proprietate la str. Ion Agârbiceanu cladirile se vor amplasa retrase cu **6.00 m**, iar la strada După Gradinii retragerea va fi tot de **6.00m**.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:

- **pentru locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante 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**.
- Pe aceeași parcela - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decat un singur corp de cladire cu destinatia de locuinta; **se admit maxim 2 anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente**: garaj pentru maxim 2 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, filigorie si altele asemenea cu conditia respectarii POT-ului si gradului de ocupare maxime admise
- **POT EXISTENT = 35% si propus = 35%**
- **CUT EXISTENT = 0.6 si propus = 0.6**

FUNCTIUNE	Suprafata (mp)	% din total
Locuire individuala	13142,14	84,65%
Circulatii pietonale	359,9	2,32%
Circulatii carosabile	1689,6	10,88%
Spatii verzi	333,36	2,15%
<b>TOTAL</b>	<b>15525</b>	<b>100,00%</b>

Conform certificatului de urbanism 49 din 17.03.2022, emis de Primăria Ciugud , al M.G. PUZ, si al planului de actiune. parcelarea în parcele constructibile se va face numai după aprobarea PUZ-ului si prezentarea dovezii echipării tehnico-edilitare a parcelelor(loturilor) cu categoria de folosința drum, pentru aceasta se va elibera certificat de urbanism in vederea parcelari loturilor de drum conform procedurii de urbanizare prezentate in RLU PUG aprobat.

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

**Ciugud,**  
**05.10.2022**

Întocmit,  
Inspector de specialitate Groza Ioan