

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Cătălin Trans S.R.L.**
Număr proiect: **3/2018**
Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE PROIECT:** P.U.Z.: ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ
- **AMPLASAMENT:** AIUD, STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 100 B, JUDEȚUL ALBA
- **BENEFICIAR:** S.C. CĂTĂLIN TRANS S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL:** BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- **COLABORATOR URBANISM:** ARH. MIREA IULIAN ILIE
- **NUMĂR PROIECT:** 3/2018
- **FAZA:** P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**
Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită modificarea categoriei de folosință a unei zone aflate în extravilanul municipiului Aiud, județul Alba, din teren arabil în zonă de servicii și comerț și introducerea terenului în intravilanul municipiului Aiud.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**
Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenul înscris în CF nr. 92208 Aiud, are destinație de teren agricol situat în extravilan, categoria de folosință, conform extrasului de carte funciară, fiind de teren arabil.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

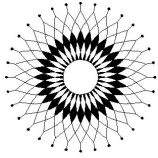
- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, având nr. 4057 din 1996, aprobat prin HCL Aiud nr. 196 din 1999.
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - documentație topografică aferentă zonei studiate.

CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**
Parcela studiată prin prezenta documentație este situată în apropierea perimetrului intravilan al municipiului Aiud, într-o zonă având un caracter inițial predominant agricol și care a suferit o transformare importantă, în ultimii ani, prin apariția, în special, a locuințelor individuale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**
Dată fiind apropierea zonei studiate față de intravilanul existent al municipiului Aiud, aceasta reprezintă o zonă în care funcțiunile mixte se extind constant, această tendință fiind materializată în varianta actualizată a PUG al municipiului Aiud, aflată în curs de aprobare, zona fiind încadrată în unitatea teritorială de referință IS.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUŞAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parţială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informaţiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului şi nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi stampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii şi comerţ**
Amplasament: **Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, judeţul Alba**
Beneficiar: **S.C. Cătălin Trans S.R.L.**
Număr proiect: **3/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Potenţial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o zonă în care perimetrul localităţii Aiud s-ar putea extinde, prin amenajarea unor noi zone comerciale şi servicii, profitând de reţelele de utilităţi prezente în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziţia zonei studiate faţă de intravilanul localităţii**

Terenul studiat este localizat în extravilanul municipiului Aiud, la o distanţă de aproximativ 50 m sud-vest faţă de perimetrul intravilan compact.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Zona studiată beneficiază de o bună relaţionare cu localitatea, sub aspectul poziţiei şi accesibilităţii, fiind situată în vecinătatea perimetrului intravilan existent şi având acces direct la strada Tudor Vladimirescu. În ceea ce priveşte echiparea edilitară, zona studiată este inclusă în propunerea de extindere a reţelei de canalizare, reţelele de alimentare cu apă şi energie electrică fiind deja prezente pe amplasament.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat se găseşte în zona de luncă, bine individualizată pe malul drept al râului Mureş, continuându-se în partea de nord cu zona de racord a acesteia cu terasa superioară a râului Mureş.

Terenul se prezintă stabil, sub formă de platou natural, fără denivelări importante, şi nu prezintă urme sau forme de degradare prin alunecare.

Terenul se încadrează în zona climatică „A” şi zona seismică „F”.

Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată la adâncimi variabile, în funcţie de grosimea depozitelor aluvionare de granulozitate fină ce parazitează la partea superioară aluviunile grosiere de pietriş cu nisip şi bolovăniş cu un puternic caracter ascensional.

Nivelul interceptat al pânzei freactice în forajele geotehnice executate indică adâncimi de 3,70 – 3,90 m de la nivelul terenului natural şi se stabilizează în jurul cotei de - 3,50 m, influenţat de regimul pluviometric local şi nivelul hidrostatic al râului Mureş.

2.4. CIRCULAŢIA

- **Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei studiate, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz)**

Sistemul de drumuri folosit pentru circulaţia rutieră în perimetrul studiat se rezumă la cele două drumuri de exploatare situate în partea de est, respectiv vest, a amplasamentului, cu acces direct din strada Tudor Vladimirescu (DN1), stradă cu un profil de 9,00 m.

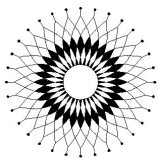
- **Capacităţi de transport, greutate în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi**

În zona studiată, predominant este transportul rutier, având o capacitate de transport bună.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**

Funcţiunea zonei din care face parte terenul studiat este agricolă, însă în vecinătatea parcelei obiect al PUZ, unele terenuri au fost incluse în unitatea teritorială de referinţă de locuinţe individuale, respectiv zonă de turism.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Cătălin Trans S.R.L.**
Număr proiect: **3/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată se află într-o continuă dezvoltare, o parte a terenurilor din zonă fiind deja introduse în intravilan, având ca destinație zonă de dotări comerciale - prestări servicii, zonă de unități industriale. În vecinătatea zonei studiate se găsesc și terenuri cu destinația de locuire și funcțiuni complementare. Având în vedere specificul activităților existente, se poate spune faptul că acestea sunt compatibile, fără să existe disfuncționalități semnificative între ele.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi existente sunt reprezentate de zonele de protecție (neamenajate) ale străzii Tudor Vladimirescu.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile din zona studiată sunt reprezentate de reglementările din PUG referitoare la acesta, și anume caracterul agricol impus și modul de percepție a ei de către investitori, privind utilizarea terenului în funcție de puterea economică.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

În vecinătatea zonei studiate există rețea de alimentare cu apă (magistrală).

- **Alimentarea cu energie electrică**

În vecinătatea zonei studiate există rețea de alimentare cu energie electrică.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinătatea zonei studiate nu există, în prezent, rețea de alimentare cu gaze naturale.

- **Telefonie**

În vecinătatea zonei studiate nu există rețea de telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă poluare, reprezentând un teren optim pentru dezvoltarea unei zone de dotări comerciale și de prestări servicii.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

În prezent, nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând, din acest punct de vedere, disfuncționalități majore. De asemenea, perimetrul zonei studiate nu se suprapune peste rezervații naturale.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul.

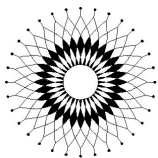
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

Procedura de consultare a populației nu a întâmpinat probleme pe parcursul desfășurării ei.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Cătălin Trans S.R.L.**
Număr proiect: **3/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. a fost studiat în cadrul documentației PUG cu nr. 4057 din 1996, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 196 din 1999, terenul fiind încadrat în zonă agricolă în extravilan – TAA.

- **Punctul de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul în care urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.**

Pornind de la solicitarea beneficiarului, în urma analizei situației existente și a prevederilor P.U.G. existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate în zonă, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone de servicii și comerț, cu condiția asigurării infrastructurii în mod unitar.

CAP. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de specialitate (documentație topografică, studiu geotehnic) realizate pentru amplasamentul studiat, terenul în discuție poate fi utilizat pentru amenajarea unei zone de servicii și comerț, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare și putând fi relativ ușor echipată cu utilități.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului Aiud, zona studiată este încadrată ca teren agricol situat în extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca zona în discuție să aibă destinația de zonă de servicii și comerț, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință **IS - zonă de dotări comerciale și prestări servicii.**

- **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**

Dezvoltarea unei zone de servicii și comerț în acest sit corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Lucrările majore prevăzute în perimetrul studiat sunt construcțiile ce vor apărea odată cu aprobarea P.U.Z.

Echiparea edilitară a zonei se va face treptat, pe măsura realizării construcțiilor, reprezentând, probabil investiții private.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementările urbanistice propuse urmăresc valorificarea cadrului natural prin asigurarea retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelelor și limitarea înălțimii construcțiilor, astfel încât construcțiile rezultate să aibă un aer degajat, iar parcelele să fie prevăzute cu zone verzi și spații plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

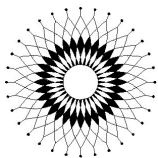
Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Tudor Vladimirescu / DN1, situată în partea de est a terenului studiat. În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spații verzi, platforme carosabile și parcaje.

Pentru toate căile de circulație rutieră se impun următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Cătălin Trans S.R.L.**
Număr proiect: **3/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Organizarea circulației navale**
Nu este cazul.
- **Organizarea circulației pietonale**
Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale și carosabile.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de servicii și comerț.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2E.

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat - IS - zonă de dotări comerciale și prestări servicii** pe care urmează a fi amplasată o sală de evenimente.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Față de această limită, clădirile propuse vor fi retrase cu o distanță minimă de 20,00 m față de drumul de exploatare dinspre est, respectiv 15,00 m față de drumul de exploatare dinspre vest.

Față de limitele laterale ale parcelelor, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate sudică și de minim 1,00 m față de limita de proprietate nordică, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind înșorirea.

Vecinătățile terenului obiect al PUZ sunt reprezentate de:

- la nord: teren arabil (liber de construcții);
- la sud: teren arabil (liber de construcții);
- la est: drum de exploatare;
- la vest: drum de exploatare.

Distanțele minime măsurate de la obiectivul propus până la locuințele existente din vecinătate sunt:

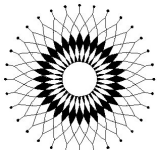
- către nord: $d > 50$ m;
- către sud: $d > 50$ m;
- la est: $d > 50$ m;
- la vest: $d > 50$ m.

Se definește **lotul constructibil** pentru zona de servicii și comerț ca având **suprafața minimă de 3.000,00 m²**.

Se definește **frontul la stradă** pentru loturile constructibile din zona studiată ca având **lățimea minimă de 20,00 m**.

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la drumurile de exploatare	Către est: minim 20,00 m Către vest: minim 15,00 m
Aliniament lateral	Către nord: minim 1,00 m Către sud: minim 3,00 m
POT	40,00%
CUT	1,00
Front minim constructibil	20,00 m
Suprafața minimă pentru lot constructibil	3.000,00 m ²

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț Amplasament: Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, județul Alba Beneficiar: S.C. Cătălin Trans S.R.L. Număr proiect: 3/2018 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

- **Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	3.500,00	100,00	-	-
Zonă agricolă în extravilan - TAA	3.500,00	100,00	-	-
1. IS – ZONĂ DE DOTĂRI COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII , din care:	-	-	3.500,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	2.217,02	63,34
Zonă destinată platformelor auto și pietonale amenajate			574,11	16,40
Zonă destinată spațiilor verzi amenajate	-	-	708,87	20,25

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin racordarea la rețeaua magistrală de alimentare cu apă existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în sistem individual (la bazinul ecologic vidanjabil etanș prevăzut în incintă).

- **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

- **Încălzirea**

Încălzirea spațiilor nou create se va face în regim individual, prin intermediul unei centrale termice proprii.

- **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către societatea responsabilă de salubritate din municipiul Aiud, pe bază de contract de salubritate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Înlocuirea actualei categorii de folosință a terenului (agricolă) cu funcțiunea de servicii și comerț conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, sursele de energie neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința beneficiarilor de a-și proteja propria investiție, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

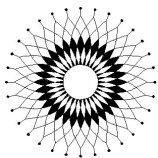
Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Având în vedere faptul că investiția propusă presupune funcționarea unei bucătării, se propune amplasarea de separatoare de grăsimi înainte de deversarea apelor uzate menajere la bazinul ecologic vidanjabil propus.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de Urbanism, proprietarii construcției din zona studiată vor fi obligați să colecteze deșeurile menajere în europubele și să încheie un contract de salubritate cu societatea de salubritate din municipiul Aiud.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Tudor Vladimirescu, nr. 100 B, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Cătălin Trans S.R.L.**
Număr proiect: **3/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**
În accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament de Urbanism, spațiul verde este considerat spațiul care nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înnierbate, peluze sau grădini (zone în care ploaia se scurge în pământ).

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**
Se vor organiza spații verzi pe zonele laterale și la aliniamentele loturilor studiate.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
Nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**
Nu este cazul.
- **Valorificarea potențialului turistic și balnear (după caz)**
Nu este cazul.

CAP. 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins, după aprobarea lui în Consiliul Local, în cadrul Planului Urbanistic General la actualizarea acestuia.

Colaborator urbanism,
arh. Mirea Iulian Ilie

Întocmit,
arh. Budușan Marius