

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea  
"BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".  
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: **Construire magazin de desfacere pentru  
materiale de construcții**  
Amplasament: **Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba**  
Beneficiar: **S.C. Delu & Any S.R.L.**  
Număr proiect: **40/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE PROIECT:** CONSTRUIRE MAGAZIN DE DESFACERE PENTRU MATERIALE DE CONSTRUCȚII
- **AMPLASAMENT:** AIUD, STRADA ION CREANGĂ, NR. 42, JUDEȚUL ALBA
- **BENEFICIAR:** S.C. DELU & ANY S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MARIUS BUDUȘAN
- **COLABORATOR URBANISM:** ARH. MIREA IULIAN ILIE
- **NUMĂR PROIECT:** 40/2017
- **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 intravilanul municipiului Aiud, județul Alba, din zonă de locuințe individuale în zonă de instituții și servicii și reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a condițiilor privind construirea unei clădiri având funcțiune comercială (procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, înălțimi maxime admise, retrageri, aliniament etc.).

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Aiud, terenul studiat este situat în interiorul perimetrului constructibil al municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință TL2 – zonă de locuințe individuale, având folosința actuală de curți – construcții (conform PUG), respectiv grădină (conform extras CF).

#### 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. 198 din 1999.
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
  - documentație topografică aferentă zonei studiate.

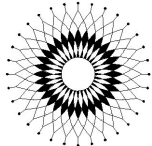
### CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Perimetrul cercetat este situat la limita zonei centrale a municipiului Aiud, în zona de tranziție între imobilele din centrul localității și locuințele colective realizate în perioada 1970 – 1990.

Data fiind apropierea zonei studiate de centrul municipiului Aiud, aceasta s-a dezvoltat ca o zonă de instituții și servicii (în special comerț).

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea  "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".  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: <b>Construire magazin de desfacere pentru  materiale de construcții</b>  Amplasament: <b>Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba</b>  Beneficiar: <b>S.C. Delu &amp; Any S.R.L.</b>  Număr proiect: <b>40/2017</b>  Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	---	---

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată și-a păstrat caracterul predominant inițial, acela de locuire în sistem individual, în ciuda tendințelor remodelatoare ale regimului comunist, reușind chiar să-și păstreze regimul de construire predominant parter în perioada de după 1989.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect poate fi dezvoltată ca o zonă pericentrală a municipiului Aiud, dat fiind faptul că există tendințe de transformare a părții de la stradă a locuințelor în spații comerciale și de servicii.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei studiate față de intravilanul localității**

Terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință TL2 – zonă de locuințe individuale.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul studiat este poziționat în apropierea zonei centrale a municipiului Aiud, cu acces la una dintre cele mai importante străzi ce fac legătura între arterele majore de circulație din localitate, și anume DN 1 – E 81 (strada Tudor Vladimirescu) și DJ 107 E. Sub aspect edilitar, zona studiată dispune de o echipare completă cu rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate).

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este amplasat în zona de contact a albiei majore a văii Aiudului cu baza versantului său adiacent drept, fără a fi expus riscurilor de inundabilitate, și se prezintă ca o suprafață cvasi-plană, orizontală, fără forme de degradare prin alunecare.

În apropierea amplasamentului studiat nu se găsesc cursuri sau pânze de apă care să influențeze modul de organizare urbanistică.

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

## 2.4. CIRCULAȚIA

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

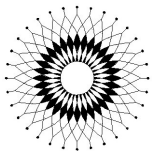
Sistemul de drumuri folosite pentru circulația rutieră în perimetrul studiat se rezumă la strada Ion Creangă, modernizată, cu trotuare și spații verzi amenajate, având un profil transversal de aproximativ 16,50 m.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația rutieră se desfășoară pe strada Ion Creangă, prevăzută cu două sensuri de circulație, lățimea părții carosabile fiind de aproximativ 8,00 m.

Circulația pietonală este asigurată prin trotuare ample, având lățimea de aproximativ 2,00 m.

Terenul studiat depășește linia fronturilor învecinate cu o distanță de 3,20 – 3,70 m, reprezentând singura parcelă din zonă care nu respectă aliniamentul la stradă, cauzând astfel o oarecare dificultate în deplasarea pietonilor.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea  
"BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".  
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: **Construire magazin de desfacere pentru  
materiale de construcții**  
Amplasament: **Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba**  
Beneficiar: **S.C. Delu & Any S.R.L.**  
Număr proiect: **40/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**  
Zona studiată face parte dintr-o zonă de locuințe, însă, în apropiere, se mai găsesc funcțiuni comerciale, industriale și de sănătate.
- **Relaționări între funcțiuni**  
Funcțiunile din zona studiată sunt funcțiuni compatibile, cu o bună relaționare între ele.
- **Asigurarea cu spații verzi**  
Spațiile verzi din zona studiată sunt reprezentate de zonele plantate amenajate de-a lungul străzii Ion Creangă, amplasate între partea carosabilă și trotuare.
- **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 aliniamentul existent, fragmentat de frontul parcelei în discuție.

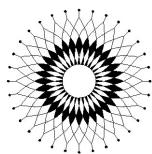
## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**  
Parcela studiată este racordată la rețeaua stradală de alimentare cu apă și canalizare.
- **Alimentarea cu energie electrică**  
Parcela studiată este racordată la rețeaua stradală, de joasă tensiune, de alimentare cu energie electrică.
- **Alimentarea cu gaze naturale**  
Parcela studiată este racordată la rețeaua stradală de alimentare cu gaze naturale.
- **Telefonie**  
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de telefonie.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme de mediu, având în vedere amplasarea acesteia în vecinătatea centrului istoric, într-o zonă de funcțiuni care nu sunt generatoare de poluare.

- **Relația cadru natural – cadru construit**  
Nu este cazul.
- **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.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea  
"BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".  
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: **Construire magazin de desfacere pentru  
materiale de construcții**  
Amplasament: **Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba**  
Beneficiar: **S.C. Delu & Any S.R.L.**  
Număr proiect: **40/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

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

- **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. 198 din 1999, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință TL2 – zonă de locuințe individuale.

- **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 instituții și servicii, cu condiția eliminării disfuncționalităților prezentate mai sus.

## 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 instituții și servicii, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare și putând fi relativ ușor încadrată în frontul construit existent.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului Aiud, zona studiată este încadrată în unitatea teritorială de referință TL2 – zonă de locuințe individuale.

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

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

Nu este cazul.

### 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 să se respecte prevederile Codului Civil.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

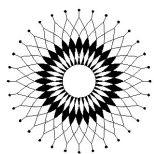
Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Ion Creangă, amplasată la nord față de terenul studiat. Prin prezentul P.U.Z., se propune remodelarea aliniamentului, prin trecerea în domeniul public a suprafeței de teren care depășește linia aliniamentelor vecine, în scopul uniformizării profilului transversal al străzii.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea  
"BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".  
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: **Construire magazin de desfacere pentru  
materiale de construcții**  
Amplasament: **Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba**  
Beneficiar: **S.C. Delu & Any S.R.L.**  
Număr proiect: **40/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

- **Organizarea circulației pietonale**

Circulația pietonală din zona studiată va fi remodelată, în sensul eliminării rupei de front existente, asigurând astfel un traseu corespunzător al trotuarelor.

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

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

Regimul de înălțime maxim propus este de P+E.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri, și anume:

- **domeniul privat - IS - zonă de instituții și servicii** pe care urmează a fi amplasată o construcție cu destinație comercială;
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de parcela de teren care va fi cedată de către beneficiar Primăriei municipiului Aiud, în scopul modernizării străzii Ion Creangă.

Prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public/privat. Construcțiile propuse pot fi amplasate pe aliniamentul la strada Ion Creangă sau retrase față de acesta, înscriindu-se în frontul existent.

Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 0,60 m, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însorirea.

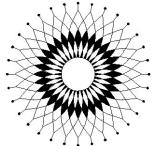
Față de limita posterioară a parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însorirea.

- **Reglementări**

<b>Tip reglementare</b>	<b>Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat</b>
Aliniament la strada Ion Creangă	0,00 m
Retragere față de limitele laterale	Minim 0,60 m
Retragere față de limita posterioară	Minim 3,00 m
POT	75,00%
CUT	1,00
Regim de înălțime maxim	P + E
Înălțime maximă la coamă	10,00 m
Înălțime maximă la streșină	7,00 m

- **Bilanț teritorial**

<b>Zone funcționale</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE</b> , din care:	<b>794,50</b>	<b>100,00</b>	<b>794,50</b>	<b>100,00</b>
<b>TL2 - Zonă de locuințe individuale</b> , din care:	794,50	100,00	-	-
Suprafața aferentă locuinței	282,30	35,53	-	-
Grădină	512,20	64,47	-	-
<b>IS - Zonă de instituții și servicii</b> , din care:	-	-	<b>728,15</b>	<b>91,65</b>
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	627,05	78,92
Suprafața destinată spațiilor verzi și platformelor amenajate	-	-	101,10	12,72

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".</p> <p>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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: <b>Construire magazin de desfacere pentru materiale de construcții</b></p> <p>Amplasament: <b>Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Delu &amp; Any S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>40/2017</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	--

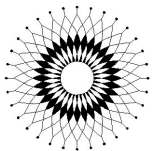
Zone funcționale	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Cr – Zona căilor de comunicație rutieră, din care:</b>	-	-	<b>66,35</b>	<b>8,35</b>
Suprafața aferentă trotuarelor	-	-	66,35	100,00

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**  
Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se va face din și în sistemele stradale existente de alimentare cu apă, respectiv canalizare.
- **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 centralelor 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**  
Având în vedere caracterul investiției, se poate spune că, respectând modul de colectare a deșeurilor impus de autoritatea competentă pentru protecția mediului, riscul de poluare din activitatea propusă este nul.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
Nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**  
Nu este cazul.
- **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.
- **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 înierbate, 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 posterioară ale parcelei 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.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea  
"BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – MARIUS BUDUȘAN".  
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: **Construire magazin de desfacere pentru  
materiale de construcții**  
Amplasament: **Aiud, strada Ion Creangă, nr. 42, județul Alba**  
Beneficiar: **S.C. Delu & Any S.R.L.**  
Număr proiect: **40/2017**  
Faza: **P.U.Z.**

#### **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