

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: **PUZ – Zonă de servicii și depozitare**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba**
Beneficiar: **Mihu Ioan și Mihu Mihaela**
Număr proiect: **09/2017**
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 DEPOZITARE
- *AMPLASAMENT:* AIUD, STRADA TRANSILVANIEI, NR. 154 G, JUDEȚUL ALBA
- *BENEFICIAR:* MIHU IOAN ȘI MIHU MIHAELA
- *PROIECTANT GENERAL:* BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *COLABORATOR URBANISM:* ARH. MIREA IULIAN ILIE
- *NUMĂR PROIECT:* 09/2017
- *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 terenului care face obiectul documentației din teren arabil și zonă de locuințe individuale în zonă de unități industriale, depozitare și servicii și introducerea terenului aflat în extravilan în intravilanul municipiului Aiud.

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

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Aiud, terenul studiat este situat parțial în exteriorul perimetrului constructibil al municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință TAA – terenuri agricole din extravilan, și parțial în intravilan, în zona de locuințe individuale, fiind propus pentru scoaterea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în ID - zonă de unități industriale, depozitare și servicii.

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

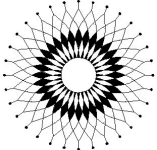
2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Situată la extremitatea nordică a municipiului Aiud, în imediata vecinătate a drumului național 1, zona studiată s-a dezvoltat ca o zonă de locuire și servicii mai ales după ecologizarea haldei de gunoi a municipiului, în zonă apărând locuințe individuale pe partea vestică a drumului, în timp ce, pe partea estică, au fost dezvoltate activități de servicii (service auto, spălătorie auto, depozite de piese auto, dezmembrări auto etc.).

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

Având în vedere lipsa unei zone industriale funcționale, accesibile și coerente în municipiul Aiud, noile investiții în domeniul serviciilor/industrii s-au făcut la periferia localității, atât înspre nord, cât și

	<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: PUZ – Zonă de servicii și depozitare Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba Beneficiar: Mihu Ioan și Mihu Mihaela Număr proiect: 09/2017 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

înspre sud. În lipsa planului urbanistic general, care ar urma să reglementeze aceste funcțiuni, investițiile au fost făcute prin transformarea terenurilor arabile existente din inițiativă privată.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o zonă în care perimetrul municipiului Aiud s-ar putea extinde, prin amenajarea unor noi zone industriale, de servicii, de locuire și de agrement, profitând de morfologia terenului, de apropierea terenurilor față de rețelele majore de comunicație rutieră și de rețelele de utilități prezente în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este situat parțial în exteriorul perimetrului construit al municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință TAA – terenuri agricole din extravilan, și parțial în intravilan, în zona de locuințe individuale.

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

Zona studiată se găsește în imediata vecinătate a drumului național 1, în apropierea nodului de racord al acestuia cu autostrada Sebeș – Turda, într-o zonă prevăzută a fi parte a intravilanului municipiului Aiud prin noul PUG, în curs de aprobare. Echiparea cu utilități a zonei poate fi realizată relativ ușor, prin extinderea rețelelor existente în apropiere.

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 se prezintă stabil, sub formă de platou natural, cu o ușoară înclinare descendentă dinspre drumul național, fără denivelări importante, și nu prezintă urme sau forme de degradare prin alunecare.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Sistemul de drumuri folosit pentru circulația rutieră în perimetrul studiat se rezumă la strada Transilvaniei / DN1, având un profil transversal de 9,00 m.

- **Capacități de transport, greutate 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**

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

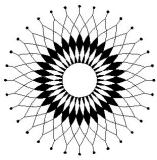
2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Funcțiunea zonei din care face parte terenul studiat este de teren agricol și, parțial, zonă de locuințe individuale, însă, în imediata vecinătate a parcelei obiect al PUZ, către nord, terenurile sunt incluse în unitatea teritorială de referință de instituții și servicii.

- **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 zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Având în vedere specificul activităților existente, se poate spune faptul că acestea sunt compatibile, fără să existe disfuncționalități semnificative între ele.



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: **PUZ – Zonă de servicii și depozitare**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba**
Beneficiar: **Mihu Ioan și Mihu Mihaela**
Număr proiect: **09/2017**
Faza: **P.U.Z.**

- **Asigurarea cu spații verzi**
Nu este cazul.
- **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, în prezent, rețea de alimentare cu apă. Canalizarea se realizează în mod individual, prin intermediul bazinelor ecologice vidanjabile.
- **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, în prezent, rețea de telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

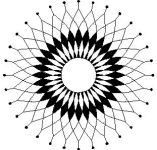
Zona studiată nu prezintă poluare, reprezentând un teren optim pentru dezvoltarea unei zone de unități industriale, depozitare și servicii.

- **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.
- **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 parțial în unitatea teritorială de referință TAA - teren agricol din extravilan și parțial în zona de locuințe individuale – TL3.

	<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: PUZ – Zonă de servicii și depozitare Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba Beneficiar: Mihu Ioan și Mihu Mihaela Număr proiect: 09/2017 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

- **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 depozitare și servicii, 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 unități industriale, depozitare și servicii, 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 parțial în unitatea teritorială de referință TAA – terenuri agricole din extravilan și parțial în zona de locuințe individuale – TL3.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca zona în discuție să aibă destinație de servicii și depozitare, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință **ID - zonă de unități industriale, depozitare și servicii.**

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

Dezvoltarea unei zone de depozitare și servicii 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 Transilvaniei / DN1, situată în partea de sud-vest a terenului studiat. Pe terenul 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**

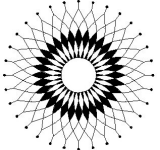
Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale și carosabile.

	<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: PUZ – Zonă de servicii și depozitare Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba Beneficiar: Mihu Ioan și Mihu Mihaela Număr proiect: 09/2017 Faza: P.U.Z.</p>

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

Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii, care va reglementa modalitățile de construire cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea construcțiilor în teren. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt cele de depozitare și industrie ușoară.

Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+E(M).

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat - ID - zonă de unități industriale, depozitare și servicii**, pe care urmează a fi amplasată o hală pentru depozitare materiale industriale și o spălătorie auto.

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 de 15,50 m (față de strada Transilvaniei / DN1).

Retragerile zonei edificabile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei vor fi de 1,00 m față de limita nord-vestică, de 5,00 m față de limita sud-estică și de 3,00 m față de limita nord-estică, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însoirea.

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Transilvaniei / DN1	Minim 15,50 m
Retrageri laterale	Minim 1,00 m față de limita nord-vestică Minim 5,00 m față de limita sud-estică
Retragere posterioară	Minim 3,00 m
POT	60,00%
CUT	1,00
Înălțime maximă la streșină	8,50 m
Înălțime maximă la coamă	10,00 m

- **Bilanț teritorial**

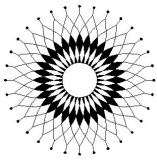
Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	3.000,00	100,00	3.000,00	100,00
Teren agricol situat în extravilan - TAA	2.210,00	73,67	-	-
Zonă locuințe individuale în intravilan - TL3	790,00	26,33	-	-
SUPRAFAȚA INTRODUSĂ ÎN INTRAVILAN	790,00	26,33	2.210,00	73,67
ID – ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII , din care:	-	-	3.000,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	1.895,50	63,18
Zonă destinată platformelor auto și pietonale amenajate	-	-	191,63	6,39
Zonă destinată spațiilor verzi amenajate	-	-	912,87	30,43

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 de alimentare cu apă existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazinul ecologic vidanjabil etanș prevăzut în incintă.



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: **PUZ – Zonă de servicii și depozitare**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba**
Beneficiar: **Mihu Ioan și Mihu Mihaela**
Număr proiect: **09/2017**
Faza: **P.U.Z.**

- **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 (arabil) cu funcțiunea de zonă de depozitare și servicii, 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 pe amplasamentul studiat se propune realizarea, printre altele, a unei spălătorii auto, se impune montarea, pe traseul conductelor de canalizare, a unui separator de hidrocarburi, înaintea evacuării acestora la bazinul ecologic vidanjabil propus în incintă.

- **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. Deșeurile tehnologice (uleiuri minerale, nămol) vor fi depozitate în recipiente speciali, urmând fi colectate de către societăți autorizate pentru colectarea, eliminarea și/sau valorificarea lor.

- **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 la aliniamentele loturilor studiate.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

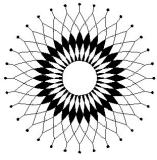
Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear (după caz)**

Nu este cazul.



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: **PUZ – Zonă de servicii și depozitare**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154 G, județul Alba**
Beneficiar: **Mihu Ioan și Mihu Mihaela**
Număr proiect: **09/2017**
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