

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: **PUZ – Zonă de locuit**
Amplasament: **Aiud, strada 8 Martie, nr. 12, județul Alba**
Beneficiar: **Ciorțea Florin-Anghel și Ciorțea Ana-Maria**
Număr proiect: **6/2018**
Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- *DENUMIRE PROIECT:* PUZ – ZONĂ DE LOCUIT
- *AMPLASAMENT:* AIUD, STRADA 8 MARTIE, NR. 12, JUDEȚUL ALBA
- *BENEFICIAR:* CIORȚEA FLORIN-ANGHEL ȘI CIORȚEA ANA-MARIA
- *PROIECTANT GENERAL:* BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MARIUS BUDUȘAN
- *COLABORATOR URBANISM:* ARH. MIREA IULIAN ILIE
- *NUMĂR PROIECT:* 6/2018
- *FAZA:* P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**
Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a condițiilor privind construirea a 2 locuințe cuplate (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.

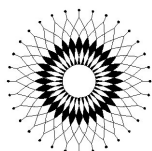
1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **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, cu termenul de valabilitate prelungit până la 31.12.2023 prin HCL nr. 282 din 2018.
- **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 într-o zonă rezidențială a municipiului Aiud, dezvoltată în a doua parte a secolului trecut și asupra căreia nu s-au făcut, de-a lungul timpului, intervenții semnificative.
- **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.
- **Potențial de dezvoltare**
Zona studiată prin prezentul proiect poate fi dezvoltată ca o zonă de interes a municipiului Aiud, prin tendințe de transformare a părții de la stradă a locuințelor în spații comerciale și de servicii.



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: **PUZ – Zonă de locuit**
Amplasament: **Aiud, strada 8 Martie, nr. 12, județul Alba**
Beneficiar: **Ciorțea Florin-Anghel și Ciorțea Ana-Maria**
Număr proiect: **6/2018**
Faza: **P.U.Z.**

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Aiud, în partea nordică a localității, în apropiere de Parcul Municipal.

- **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 Parcului Municipal Aiud, cu acces facil la cea mai importantă arteră de circulație rutieră din localitate, și anume DN 1 – E 81 (strada Transilvaniei). 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 dintre terasa superioară și panta vestică a versanților reliefului colinar ce flanchează valea râului Mureș, fără a fi expus riscurilor de inundabilitate, și se prezintă ca o suprafață înclinată pe direcția est – vest, 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”.

Apa subterană are caracter de pânză freatică cu nivel liber și este alimentată de apele de infiltrație din zona versanților situați la vest față de amplasament.

Nivelul interceptat al pânzei freactice în fântânile din imediata vecinătate a amplasamentului indică adâncimi de 5,50 – 6,00 m de la nivelul terenului natural.

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 compune din strada 8 Martie, având un profil transversal de aproximativ 11,00 m, și drumul de servitute dinspre vest față de parcela studiată, cu un profil transversal de 4,00 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**

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

Circulația pietonală este asigurată prin trotuare situate pe ambele părți ale străzii, având lățimi de aproximativ 1,85 m (spre nord), respectiv 1,50 m (spre sud).

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

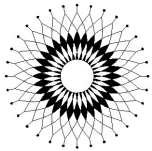
Funcțiunea predominantă a zonei din care face parte terenul studiat este de locuințe individuale, cu subzone rezidențiale cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri. În zona studiată se mai găsesc funcțiuni comerciale și de servicii.

- **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 8 Martie, amplasate între partea carosabilă și trotuare.



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: **PUZ – Zonă de locuit**
Amplasament: **Aiud, strada 8 Martie, nr. 12, județul Alba**
Beneficiar: **Ciorțea Florin-Anghel și Ciorțea Ana-Maria**
Număr proiect: **6/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.
- **Principalele disfuncționalități**
Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de alimentare cu apă.
- **Alimentarea cu energie electrică**
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de alimentare cu energie electrică.
- **Alimentarea cu gaze naturale**
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea 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 parcului municipal, într-o zonă de funcțiuni care nu sunt generatoare de poluare.

- **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. 198 din 1999, cu termenul de valabilitate prelungit până la 31.12.2023 prin HCL nr. 282 din 2018, 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 locuințe cuplate.



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: **PUZ – Zonă de locuit**
Amplasament: **Aiud, strada 8 Martie, nr. 12, județul Alba**
Beneficiar: **Ciorțea Florin-Anghel și Ciorțea Ana-Maria**
Număr proiect: **6/2018**
Faza: **P.U.Z.**

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 construirea unor locuințe cuplate, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare, încadrându-se în funcțiunea predominantă a zonei.

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 păstreze încadrarea în unitatea de referință, stabilindu-se subzona TL2a, având indicatorii urbanistici modificați.

- **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 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 8 Martie, situată la sud față de terenul studiat, stradă care satisface necesitățile rezultate din realizarea obiectivului propus.
- **Organizarea circulației feroviare**
Nu este cazul.
- **Organizarea circulației navale**
Nu este cazul.
- **Organizarea circulației pietonale**
Circulația pietonală din zona studiată nu va fi perturbată de realizarea investiției.

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

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură subunitate teritorială de referință, și anume TL2a – Zonă de locuințe cuplate.

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

În zona studiată va exista o singură categorie de teren:

- **domeniul privat - TL2a - Zonă de locuințe cuplate**, pe care urmează a fi amplasate două locuințe cuplate.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor retrage față de aliniamentul la strada 8 Martie cu o distanță minimă de 5,00 m.

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



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: **PUZ – Zonă de locuit**
Amplasament: **Aiud, strada 8 Martie, nr. 12, județul Alba**
Beneficiar: **Ciorțea Florin-Anghel și Ciorțea Ana-Maria**
Număr proiect: **6/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **Reglementări**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada 8 Martie	5,00 m
Retrageri laterale	Minim 0,60 m
Retragere posterioară	Minim 0,60 m
POT	60,00%
CUT	2,00
Înălțime la streășină	Maxim 8,50 m
Înălțime la coamă	Maxim 10,00 m

- **Bilanț teritorial**

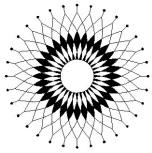
Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	317,00	100,00	317,00	100,00
TL2 - Zonă de locuințe individuale , din care:	317,00	100,00	-	-
1. TL2a - Subzonă de locuințe cuplate , din care:	-	-	317,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	193,10	60,91
Suprafața destinată platformelor pietonale	-	-	31,80	10,03
Suprafața destinată spațiilor verzi și parcurilor înierbate	-	-	92,10	29,06

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.



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: **PUZ – Zonă de locuit**
Amplasament: **Aiud, strada 8 Martie, nr. 12, județul Alba**
Beneficiar: **Ciortea Florin-Anghel și Ciortea Ana-Maria**
Număr proiect: **6/2018**
Faza: **P.U.Z.**

- **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. În plus, parcările aferente fiecărei locuințe vor fi realizate din dale înierbate.

- **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