	<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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, județul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian și Maier Crinuța-Mirabela Brad Efrim și Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- *Denumire proiect:* P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT
- *Amplasament:* EXTRAVILAN AIUD, STRADA VIILOR, FN, JUDEȚUL ALBA
- *Beneficiar:* MAIER VIRGIL-AURELIAN ȘI MAIER CRINUȚA-MIRABELA BRAD EFRIM ȘI BRAD RODICA
- *Proiectant general:* S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *Număr proiect:* 16/2019
- *Faza:* P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită introducerea în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei zone aflate în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan, în scopul construirii unei locuințe individuale pe amplasamentul în discuție.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenurile înscrise în CF nr. 72536 Aiud și 72537 Aiud au destinație de teren agricol situat în extravilan, categoria de folosință, conform extraselor de carte funciară, fiind de vie.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

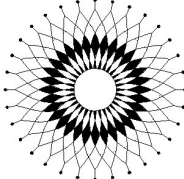
- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, având nr. 4057 din 1996, aprobat prin HCL Aiud nr. 198 din 1999, cu termenul de valabilitate prelungit până la data de 30.12.2023, conform HCL Aiud 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**

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Aiud, la nord față de strada Avram Iancu, într-o zonă agricolă utilizată ca vie, profitând de expunerea favorabilă la soare și pantele line ale versantului. Odată cu expansiunea teritorială a localității din ultimii 25 de ani, terenurile agricole existente (grădini sau vie) au fost transformate, treptat, în zone de locuit, dată fiind apropierea zonei studiate de principalele rețele de utilități de pe strada Avram Iancu.

	<p>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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: P.U.Z – Zonă de locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, judeţul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian şi Maier Crinuţa-Mirabela Brad Efrim şi Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii**

Extinderea limitei intravilanului municipiului Aiud prin PUG aprobat în anul 1999 a condus la dezvoltarea de noi zone rezidenţiale, majoritatea dintre ele având un caracter de locuire individuală, așa cum este și cazul zonei studiate.

- **Potenţial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o suprafaţă în care intravilanul municipiului Aiud s-ar putea extinde, cu păstrarea caracterului rezidenţial al zonei, profitând de infrastructura existentă în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este localizat în extravilanul municipiului Aiud, în imediata vecinătate a perimetrului intravilan (zonă de locuinţe individuale).

- **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 și accesibilităţii, fiind situată în imediata vecinătate a perimetrului intravilan existent și având acces direct la strada Viilor. Zona studiată este echipată cu următoarele reţele edilitare: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

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 încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de versant nordic al reliefului colinar care flanchează valea Aiudului, versant ce coboară în pante ușoare spre strada Avram Iancu. Terenul studiat se prezintă în pantă ușoară, fără denivelări importante, stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

2.4. CIRCULAŢIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, 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 strada Viilor, având un profil transversal de 8,00 m, și la drumul de acces privat, situat la sud față de parcelele studiate, având un profil transversal de 4,00 m.

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

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

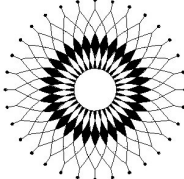
2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Destinaţia zonei din care face parte terenul studiat este agricolă, terenurile din extravilan fiind utilizate ca vie. În vecinătatea amplasamentului studiat se găsesc, spre sud și est, o zonă de locuinţe individuale, iar spre nord-est o zonă de unităţi agricole, având folosinţă de crământ.

- **Relaţionări între funcţiuni**

Zona studiată se află într-o continuă dezvoltare, o parte semnificativă a terenurilor din zonă fiind deja introduse în intravilan, având destinaţie de locuire în regim individual. Având în vedere specificul activităţilor existente, se poate spune faptul că acestea sunt compatibile, fără să existe disfuncţionalităţi semnificative între ele.

	<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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, județul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian și Maier Crinuța-Mirabela Brad Efrim și Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată, pe frontul vestic al străzii Viilor, se găsește o zonă verde amenajată cu arbori plantați în aliniament.

- **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 profilul transversal al drumului privat situat la sud față de parcelele studiate, profil existent cu o lățime de 4 m, insuficient pentru desfășurarea în bune condiții a traficului rutier și pietonal din zonă.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare.

- **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.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă poluare, reprezentând un teren optim pentru extinderea zonei de locuințe individuale.

- **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.

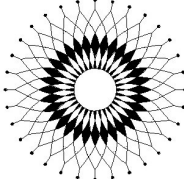
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

Procedura de consultare a populației nu a întâmpinat obiecții sau rezerve din partea publicului 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 TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan. În propunerea de actualizare a PUG, aflată în curs de avizare, zona studiată este păstrată în zona de terenuri agricole situate în extravilan.

	<p>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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, judeţul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian şi Maier Crinuţa-Mirabela Brad Efrim şi Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **Punctul de vedere al elaboratorului documentaţiei privind solicitările beneficiarului şi felul în care urmează a fi soluţionate acestea în cadrul P.U.Z.**

Pornind de la solicitarea beneficiarului, în urma analizei situaţiei existente şi a prevederilor P.U.G. existent, precum şi a tendinţelor naturale de dezvoltare manifestate în zonă, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone de locuinţe, cu condiţia eliminării disfuncţionalităţilor prezentate mai sus.

CAP. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de specialitate (documentaţie topografică, studiu geotehnic) realizate pentru amplasamentul studiat, terenul în discuţie poate fi utilizat pentru amenajarea unei zone de locuinţe individuale, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare şi putând fi uşor echipată cu utilităţi.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului Aiud, zona studiată este încadrată în unitatea teritorială de referinţă TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca o parte din zona în discuţie să aibă destinaţia de zonă de locuinţe individuale, fiind încadrată în unitatea teritorială de referinţă **TL3 – zonă de locuinţe individuale**.

De asemenea, se propune ca o fâşie de teren de pe latura sudică a parcelei să fie utilizată pentru modernizarea drumului privat existent, ea fiind încadrată în unitatea teritorială de referinţă **Cr – Zona căilor de comunicaţie rutieră**, restul terenului urmând să-şi păstreze încadrarea în extravilan şi folosinţa de vie.

- **Mutaţii ce pot interveni în folosinţa terenurilor**

Dezvoltarea unei zone de locuinţe individuale în acest sit corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Lucrările majore prevăzute în perimetrul studiat sunt construcţiile ce vor apărea odată cu aprobarea P.U.Z.

Echiparea edilitară a zonei se va face concomitent cu realizarea construcţiilor, având în vedere existenţa reţelelor de utilităţi pe strada Viilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementările urbanistice propuse urmăresc valorificarea cadrului natural prin asigurarea retragerilor faţă de limitele de proprietate ale parcelelor şi limitarea înălţimii construcţiilor, astfel încât construcţiile rezultate să aibă un aer degajat, iar parcelele să fie prevăzute cu zone verzi şi spaţii plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

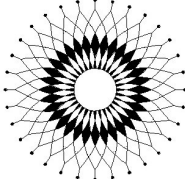
- **Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun**

Circulaţia majoră în zonă se va desfăşura pe strada Viilor, situată în partea de est a terenului studiat. În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spaţii verzi, platforme carosabile şi parcaje.

Prin prezentul PUZ se propune modernizarea drumului privat situat la sud faţă de parcelele în discuţie, modernizare care presupune creşterea lăţimii profilului transversal al drumului de la 4,00 m la 6,50 m prin parcelarea terenului identificat cu CF nr. 72537 Aiud, nr. cad. 72537 şi schimbarea categoriei de folosinţă a parcelei rezultate din vie în drum. Suprafaţa de teren care urmează a fi cedată în vederea modernizării drumului este de 471,76 m².

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

- îmbunătăţirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea şi semnalizarea corespunzătoare;
- întreţinerea periodică a căii de rulare, a şanţurilor şi a lucrărilor de artă.

	<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 locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, județul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian și Maier Crinuța-Mirabela Brad Efrim și Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	--

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor propuse pentru modernizare va urmări:

- categoria traseului carosabil: IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere.

- **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 auto.

Drumul propus pentru modernizare va avea un profil transversal cu lățime de 6,50 m, fiind prevăzut cu un trotuar amplasat pe frontul sudic al străzii, având lățime de 1,50 m.

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

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona studiată este cea de locuire în regim individual.

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

Categoria terenului introdus în intravilan va fi: **domeniul privat: TL3 - Zonă de locuințe individuale**, pe care urmează a fi amplasată o locuință unifamilială.

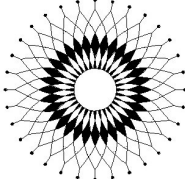
Cu excepția suprafeței de teren care urmează a fi cedată în scopul modernizării drumului de acces privat și care va fi inclusă în unitatea teritorială de referință **Cr – Zona căilor de comunicație rutieră**, terenul propus a fi păstrat în extravilan își va menține încadrarea în unitatea teritorială de referință și folosința actuală.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Retragera construcțiilor propuse față de aliniamentul la strada Viilor va fi de minim 100,00 m, în timp ce retragera față de aliniamentul la strada Zorilor va fi de minim 35,50 m.

Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate nordică și de minim 14,90 m față de limita sudică, în conformitate cu prevederile Codului Civil și ale normelor sanitare privind însorirea.

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Viilor	Minim 100,00 m
Aliniament la strada Zorilor	Minim 35,50 m
Aliniament lateral (spre nord)	Minim 3,00 m
Aliniament lateral (spre sud)	Minim 14,90 m
POT	30,00%
CUT	0,60

	<p>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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, judeţul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian şi Maier Crinuţa-Mirabela Brad Efrim şi Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **Bilanţ teritorial**

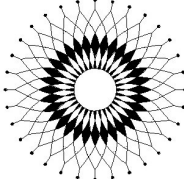
Zone funcţionale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAŢA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	11.900,00	100,00	-	-
1. TAA – TEREN AGRICOL DIN EXTRAVILAN	11.900,00	100,00	7.181,85	60,35
2. Cr – ZONA CĂILOR DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ , din care:	-	-	471,76	3,96
Suprafaţa de teren propusă pentru modernizare stradă	-	-	471,76	3,96
TEREN INTRODUS ÎN INTRAVILAN , din care:	-	-	4.246,39	35,68
3. TL3 – ZONĂ DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , din care:	-	-	4.246,39	35,68
Suprafaţa aferentă construcţiilor	-	-	2.244,89	18,86
Zonă destinată spaţiilor verzi	-	-	2.001,50	16,82

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă şi canalizarea apelor uzate menajere**
Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin bransament la reţeaua de apă a localităţii. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la reţeaua de canalizare existentă în zonă.
- **Alimentarea cu energie electrică**
Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la reţeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.
- **Încălzirea**
Încălzirea spaţiilor nou create se va face în regim individual, prin intermediul centralelor termice proprii.
- **Salubritate**
Colectarea deşeurilor menajere se va face de către societatea responsabilă de salubritate din municipiul Aiud, pe bază de contract de salubritate.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**
Înlocuirea actualei categorii de folosinţă a terenului (arabil) cu funcţiunea de zonă de locuinţe individuale conduce inevitabil la o creştere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.
Totuşi, ţinând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, sursele de energie neconvenţională (solară, eoliană), cât şi de dorinţa beneficiarilor de a-şi proteja propria investiţie, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
Nu este cazul.
- **Epurarea şi preepurarea apelor uzate**
Nu este cazul.
- **Depozitarea controlată a deşeurilor**
Prin Regulamentul de Urbanism, proprietarii construcţiei din zona studiată vor fi obligaţi să colecteze deşeurile menajere în europubele şi să încheie un contract de salubritate cu societatea de salubritate din municipiul Aiud.

	<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 locuit Amplasament: Extravilan Aiud, strada Viilor, FN, județul Alba Beneficiar: Maier Virgil-Aurelian și Maier Crinuța-Mirabela Brad Efrim și Brad Rodica Număr proiect: 16/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	--

- **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 aliniamentul lotului studiat.
- **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.

Întocmit,
arh. Budușan Marius