

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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Venezia Imobiliare S.R.L.**
Număr proiect: **17/2017**
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 COMERȚ
- **AMPLASAMENT:** AIUD, STRADA TRANSILVANIEI, NR. 154, JUDEȚUL ALBA
- **BENEFICIAR:** S.C. VENEZIA IMOBILIARE S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL:** BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- **COLABORATOR URBANISM:** ARH. MIREA IULIAN ILIE
- **NUMĂR PROIECT:** 17/2017
- **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 localității Aiud, județul Alba, din zonă de locuințe individuale în zonă de servicii și comerț.

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

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Aiud, terenul înscris în CF nr. 75734 Aiud este situat în interiorul perimetrului constructibil al municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință L – zonă de locuințe individuale, având categoria de folosință, conform extrasului de carte funciară, 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

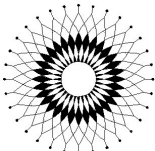
2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

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 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.

	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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o zonă în care s-ar putea amenaja o zonă de servicii și comerț, 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 în interiorul perimetrului construibil al municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință L – Zonă de locuințe individuale.

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

Zona studiată beneficiază de o bună relaționare cu localitatea, sub aspectul poziției și accesibilității, fiind situată în imediata vecinătate a drumului național 1, în apropierea nodului de racord al acestuia cu autostrada Sebeș – Turda. În ceea ce privește echiparea edilitară, zona studiată este inclusă în propunerea de extindere a rețelei de canalizare, rețelele de alimentare cu apă și 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, 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 de 9,00 m, și la drumul de exploatare situat la sud față de parcela studiată, având un profil transversal de 5,00 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**

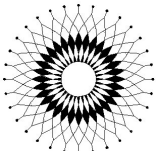
Funcțiunea zonei din care face parte terenul studiat este de locuire, însă, în vecinătatea parcelei obiect al PUZ, către nord, terenurile sunt incluse în unitatea teritorială de referință de instituții și servicii.

- **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.

- **Asigurarea cu spații verzi**

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

	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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 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 rețea de alimentare cu apă.
- **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.

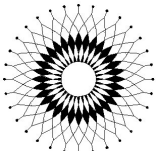
2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă poluare, reprezentând un teren optim pentru dezvoltarea unei zone de 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.
- **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, și PUD 44/2006 aprobat prin HCL 77/30.03.2006, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință L - 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 servicii și comerț, cu condiția asigurării infrastructurii în mod unitar.

	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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 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 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 în unitatea teritorială de referință L - Zonă de locuințe individuale.

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 de 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 și amenajările ce vor apărea ca urmare a aprobării 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.

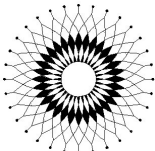
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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 amplasat un restaurant.

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 5,00 m față de strada Transilvaniei / DN1, respectiv 3,00 m față de drumul de exploatare.

	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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

Față de limitele laterală, respectiv posterioară ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însoțirea.

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 30,00 m**.

- **Aliniament la stradă**

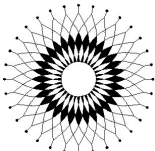
Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Transilvaniei / DN1	Minim 5,00 m
Aliniament la drumul de exploatare	Minim 3,00 m
Retrageri față de limitele laterale și posterioară	Minim 3,00 m
POT	40,00%
CUT	1,20
Front minim constructibil	30,00 m
Suprafața minimă pentru lot constructibil	3.000,00 m ²

- **Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	4.800,00	100,00	-	-
Zonă locuințe individuale - L	4.800,00	100,00	-	-
1. IS – ZONĂ DE DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII , din care:	-	-	4.800,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	3.712,18	77,33
Zonă destinată platformelor auto și pietonale amenajate	-	-	69,07	1,44
Zonă destinată spațiilor verzi și platforme amenajate	-	-	1.019,03	21,23

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 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.

	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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

- **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

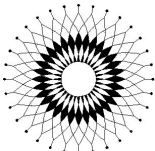
- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**
Înlocuirea actualei categorii de folosință a terenului (zonă de locuire) cu funcțiunea de servicii și comerț conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare. Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante 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.
- **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.

Colaborator urbanism,

Întocmit,
arh. Budușan Marius

	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 Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	--	--

arh. Mirea Iulian Ilie