	<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: P.U.Z. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcției existente</p> <p>Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Bunea Eugen și Bunea Iustina</p> <p>Număr proiect: 1/2017</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- *Denumire proiect:* P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ÎN VEDEREA EXTINDERII CONSTRUCȚIEI EXISTENTE
- *Amplasament:* AIUD, STRADA ION CREANGĂ, NR. 86, JUDEȚUL ALBA
- *Beneficiar:* BUNEA EUGEN ȘI BUNEA IUSTINA
- *Proiectant general:* BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *Colaborator urbanism:* ARH. MIREA IULIAN ILIE
- *Număr proiect:* 1/2017
- *Faza:* P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită modificarea indicatorilor urbanistici în vederea extinderii locuinței existente pe imobilul identificat prin CF nr. 73748 Aiud, nr. cad. 73748, aflat în intravilanul municipiului Aiud, județul Alba.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenul înscris în CF nr. 73748 Aiud are destinație de teren constructibil, categoria de folosință, conform extrasului de carte funciară, fiind curți – construcții și teren arabil.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

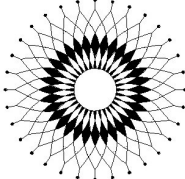
- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, având nr. 4057 din 1996, aprobat prin HCL Aiud nr. 196 din 1999.
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - documentație topografică aferentă zonei studiate.

CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Dezvoltată inițial ca o zonă periferică a localității, zona studiată a fost semnificativ agresată de intervențiile brutale ale regimului comunist în perioada 1960 – 1980, blocurile de locuințe acaparând, treptat, în totalitate, grădinile locuințelor existente la strada Ion Creangă. Expansiunea locuințelor colective s-a oprit după anul 1980, frontul de la stradă păstrându-se, în mare parte, neschimbat.

	<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: P.U.Z. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcției existente Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, județul Alba Beneficiar: Bunea Eugen și Bunea Iustina Număr proiect: 1/2017 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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

Zona studiată și-a păstrat caracterul inițial, acela de locuire în sistem individual, în ciuda tendințelor remodelatoare ale sistemului 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 de interes 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 TC2 – zonă mixtă cu funcțiuni complementare.

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

Terenul studiat este poziționat într-o zonă de interes semnificativ 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.

2.4. CIRCULAȚIA

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

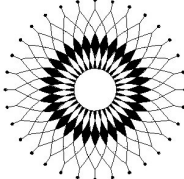
Sistemul de drumuri folosite pentru circulația rutieră în perimetrul studiat se rezumă, în special, la strada Ion Creangă, modernizată, cu trotuare și spații verzi amenajate, având un profil transversal de aproximativ 19,30 m.

Accesul la proprietatea studiată este posibil și din strada Mihai Viteazu, însă, având în vedere caracteristicile acestei străzi (profilul transversal redus și fluența restricționată prin atributele unei fundături), se recomandă utilizarea accesului din strada Ion Creangă, pentru a evita blocajele specifice zonei de întoarcere din fundături.

- **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. Circulația rutieră se desfășoară pe strada Ion Creangă, prevăzută cu două sensuri de circulație, lățimea părții carosabile fiind de aproximativ 10,00 m.

Circulația pietonală este asigurată prin trotuare ample, având lățimea de aproximativ 2,20 m.

	<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. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcţiei existente</p> <p>Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, judeţul Alba</p> <p>Beneficiar: Bunea Eugen şi Bunea Iustina</p> <p>Număr proiect: 1/2017</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**
Zona studiată face parte dintr-o zonă de locuinţe individuale, însă, în apropiere, se mai găsesc funcţiuni comerciale şi de servicii.
- **Relaţionări între funcţiuni**
Funcţiunile din zona studiată sunt funcţiuni compatibile, cu o bună relaţionare între ele.
- **Asigurarea cu spaţii verzi**
Spaţiile verzi din zona studiată sunt reprezentate de zonele plantate amenajate de-a lungul străzii Ion Creangă, amplasate între partea carosabilă şi trotuare.
- **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.
- **Principalele disfuncţionalităţi**
Disfuncţionalitatea majoră din zona studiată este reprezentată de caracterul de fundătură al străzii Mihai Viteazu, care se transpune într-o aglomerare de autovehicule în partea sudică a amplasamentului.

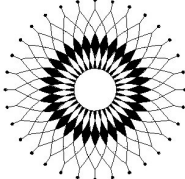
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă şi canalizare**
Construcţia existentă pe terenul studiat este racordată la reţeaua stradală de alimentare cu apă şi canalizare.
- **Alimentarea cu energie electrică**
Construcţia existentă pe terenul studiat este racordată la reţeaua stradală de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.
- **Alimentarea cu gaze naturale**
Construcţia existentă pe terenul studiat este racordată la reţeaua stradală de alimentare cu gaze naturale.
- **Telefonie**
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, reţea de telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme de mediu, având în vedere amplasarea acesteia în vecinătatea cartierului de locuinţe colective, într-o zonă de funcţiuni care nu sunt generatoare de poluare.

- **Relaţia cadru natural – cadru construit**
În prezent, nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând, din acest punct de vedere, disfuncţionalităţi majore. De asemenea, perimetrul zonei studiate nu se suprapune peste rezervaţii naturale.
- **Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**
Nu este cazul.
- **Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoria echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri în zonă**
Nu este cazul.

	<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: P.U.Z. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcției existente Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, județul Alba Beneficiar: Bunea Eugen și Bunea Iustina Număr proiect: 1/2017 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

- **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, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință TC2 – zonă mixtă cu funcțiuni complementare.
- **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 extinderea locuinței, cu condiția păstrării caracterului zonei.

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, locuința existentă se poate extinde conform nevoilor beneficiarului, fiind complet 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 TC2 – zonă mixtă cu funcțiuni complementare.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește modificarea indicatorilor urbanistici în vederea extinderii locuinței.

Căile de comunicație sunt la nivelul unui sit specific destinației propuse, respectând lățimile minime impuse de legislație și o echipare edilitară corespunzătoare.

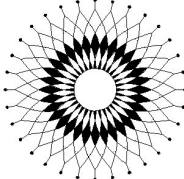
- **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**
Nu este cazul.

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 Ion Creangă, situată în partea nordică a terenului studiat. În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spații verzi, platforme carosabile și parcaje.

	<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. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcţiei existente</p> <p>Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, judeţul Alba</p> <p>Beneficiar: Bunea Eugen şi Bunea Iustina</p> <p>Număr proiect: 1/2017</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

- **Organizarea circulaţiei feroviare**
Nu este cazul.
- **Organizarea circulaţiei navale**
Nu este cazul.
- **Organizarea circulaţiei pietonale**
Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale şi carosabile.

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcţiunea propusă pentru zona studiată este cea de locuinţe individuale.

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

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat - TC2a - subzonă mixtă cu funcţiuni complementare**, pe care urmează a se extinde locuinţa existentă.

Prin aliniament se înţelege limita de proprietate dintre domeniul privat şi domeniul public. Clădirile propuse vor putea fi amplasate pe aliniamentul la strada Ion Creangă, respectiv pe aliniamentul la strada Mihai Viteazu.

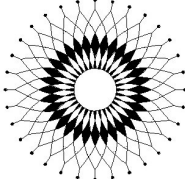
Faţă de limitele laterale ale parcelelor, clădirile se vor amplasa la o distanţă de minim 5,00 m faţă de limita de proprietate nord-estică, minim 2,00 m faţă de limita de proprietate sud-estică, respectiv pe limita de proprietate sud-vestică, în conformitate cu Codul Civil şi normele sanitare privind însorirea.

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Ion Creangă	0,00 m
Aliniament la strada Mihai Viteazu	0,00 m
POT	60,00%
CUT	1,00

- **Bilanţ teritorial**

Zone funcţionale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAŢA ZONEI REGLEMENTATE, din care:	451,00	100,00	451,00	100,00
TC2 – ZONĂ MIXTĂ CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE	451,00	100,00	0,00	0,00
TC2a – SUBZONĂ MIXTĂ CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, din care:	-	-	451,00	100,00
Zonă aferentă construcţiilor	-	-	262,65	58,24
Zonă destinată spaţiilor verzi şi platformelor amenajate	-	-	188,35	41,76

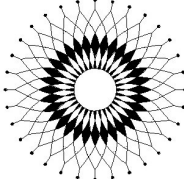
	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit 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: P.U.Z. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcției existente</p> <p>Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Bunea Eugen și Bunea Iustina</p> <p>Număr proiect: 1/2017</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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 intermediul bransamentului existent 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 natura investiției propuse, nu este prevăzută o creștere a factorilor de risc privind o posibilă poluare.
- **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 estice ale 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.

	<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: P.U.Z. - Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii construcției existente Amplasament: Aiud, strada Ion Creangă, nr. 86, județul Alba Beneficiar: Bunea Eugen și Bunea Iustina Număr proiect: 1/2017 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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