	<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: <b>PUZ – Zonă de locuit</b> Amplasament: <b>Aiud, strada Mihai Viteazu, nr. 3A, judeţul Alba</b> Beneficiar: <b>S.C. Piflu S.R.L.</b> Număr proiect: <b>6/2018</b> Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- *Denumire proiect:* P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT
- *Amplasament:* AIUD, STRADA MIHAI VITEAZU, NR. 3A, JUDEŢUL ALBA
- *Beneficiar:* S.C. PIFLU S.R.L.
- *Proiectant general:* S.C. BIRou PROIECTARE BUDUŞAN S.R.L.
- *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 studierea posibilităţilor de schimbare a destinaţiei unui imobil aflat în unitatea teritorială de referinţă TL1 – Zonă de locuinţe colective mari, pentru care nu există reglementări urbanistice cu privire la intervenţii asupra construcţiei, în scopul amenajării în clădirea existentă a 4 locuinţe cuplate.

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

Conform PUG şi RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenurile înscrise în CF nr. 91540 şi 91541 Aiud au destinaţie de teren constructibil situat în intravilan, categoria de folosinţă, conform extraselor de carte funciară, fiind de curţi-construcţii, respectiv teren aferent C.T.

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

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
  - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud şi Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiaşi 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.**
  - documentaţie topografică aferentă zonei studiate.

### CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

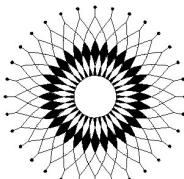
#### 2.1. EVOLUŢIA ZONEI

- **Date privind evoluţia zonei**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Aiud, la sud faţă de strada Ion Creangă, într-o zonă de locuinţe colective dezvoltată la începutul celei de-a doua părţi a secolului trecut şi asupra căreia nu s-au făcut, de-a lungul timpului, intervenţii semnificative.

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

După realizarea zonei de locuinţe colective, aceasta şi-a păstrat caracterul şi structura iniţială până în anul 1995, când s-a produs prima intervenţie notabilă asupra fondului construit, prin construirea bisericii Acoperământul Maicii Domnului, amplasată pe bulevardul Unirii. A doua intervenţie

	<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: <b>PUZ – Zonă de locuit</b> Amplasament: <b>Aiud, strada Mihai Viteazu, nr. 3A, judeţul Alba</b> Beneficiar: <b>S.C. Piflu S.R.L.</b> Număr proiect: <b>6/2018</b> Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

notabilă este reprezentată de construirea unui bloc de locuinţe la sud faţă de strada Unirii. În rest, intervenţiile în zonă au fost minore, fără ca vreuna dintre ele să aibă amploarea de a schimba în vreun fel caracterul dominant al zonei.

- **Potenţial de dezvoltare**

Având în vedere faptul că textura urbană existentă în zonă este destul de densă, putem considera că posibilităţile de realizare de noi locuinţe colective în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia sunt extrem de limitate, eventualele căi de dezvoltare ale zonei fiind reprezentate de mansardări ale imobilelor existente sau de reconversii ale construcţiilor existente care au alte funcţiuni, cum ar fi centralele termice dezafectate.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Aiud, între Bulevardul Unirii şi strada Ion Creangă.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Terenul studiat este poziţionat în interiorul cartierului Micro, cu acces facil la principalele artere de circulaţie rutieră din localitate. Sub aspect edilitar, zona studiată dispune de o echipare completă cu reţele 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, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de platou al terasei superioare, bine individualizate, cu o dezvoltare mai largă pe malul drept al râului Mureş. Terenul studiat se prezintă plan, stabil, fără denivelări importante, fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

## 2.4. CIRCULAŢIA

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

Circulaţia rutieră şi pietonală se desfăşoară pe strada Mihai Viteazu, prevăzută cu două sensuri de circulaţie, lăţimea părţii carosabile fiind de aproximativ 5,30 m.

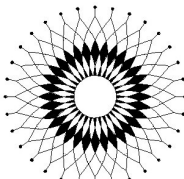
- **Capacităţi de transport, greutate în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii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

În zona studiată, predominant este transportul rutier, având o capacitate de transport bună. Fluenţa circulaţiei este însă afectată în mod semnificativ de lipsa locurilor de parcare din zonă, unul dintre cele două sensuri de circulaţie de pe strada Mihai Viteazu fiind practic ocupat de automobile staţionate mai mult sau mai puţin regulamentar. Mai mult decât atât, strada Mihai Viteazu reprezintă o fundătură la ambele capete ale ei, singurul acces fiind realizat în zona de mijloc a străzii, ceea ce generează dificultăţi în gestiunea traficului din zonă.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Funcţiunea dominantă a zonei din care face parte terenul studiat este de locuire în sistem colectiv, la parterul blocurilor de locuinţe găsindu-se şi funcţiuni de servicii, funcţiuni comerciale şi de alimentaţie publică.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUŞAN 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: <b>PUZ – Zonă de locuit</b> Amplasament: <b>Aiud, strada Mihai Viteazu, nr. 3A, județul Alba</b> Beneficiar: <b>S.C. Piflu S.R.L.</b> Număr proiect: <b>6/2018</b> Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

- **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 în jurul blocurilor de locuințe.

- **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 circulația rutieră, care se desfășoară cu dificultate din cauza proprietăților specifice ale profilului longitudinal al străzii Mihai Viteazu.

## 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.

- **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 interiorul zonei de locuințe colective.

- **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.

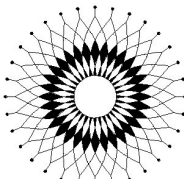
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

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.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.".</p> <p>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: <b>PUZ – Zonă de locuit</b></p> <p>Amplasament: <b>Aiud, strada Mihai Viteazu, nr. 3A, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Piflu S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>6/2018</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	---	---

- **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 TL1 – zonă de locuințe colective mari.

- **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 cadrul cartierelor de locuințe colective, se estimează ca posibilă schimbarea destinației imobilului existent.

## 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 locuințe cuplate, având posibilitatea echipării corespunzătoare cu utilități, posibilitatea asigurării de locuri de parcare suficiente și putând asigura condițiile de însorire solicitate de legislația specifică.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului Aiud, zona studiată este încadrată în unitatea teritorială de referință TL1 – Zonă de locuințe colective mari.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede schimbarea destinației centralei termice de cartier existente, pentru care nu există reglementări urbanistice cu privire la intervenții asupra construcției, în scopul amenajării în clădirea existentă a 4 locuințe cuplate.

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

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementările urbanistice propuse urmăresc valorificarea cadrului natural prin 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**

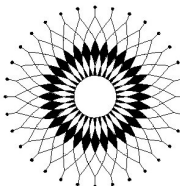
Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Mihai Viteazu, situată în partea de sud a terenului studiat. În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spații verzi, platforme pietonale și parcaje.

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.

	<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: <b>PUZ – Zonă de locuit</b> Amplasament: <b>Aiud, strada Mihai Viteazu, nr. 3A, judeţul Alba</b> Beneficiar: <b>S.C. Piflu S.R.L.</b> Număr proiect: <b>6/2018</b> Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

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

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

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură subunitate teritorială de referinţă, şi anume TL1s – Subzonă de locuinţe semi-colective.

Regimul de înălţime maxim propus este P.

În zona studiată va exista o singură categorie de teren:

- **domeniul privat - TL1s - Subzonă de locuinţe semi-colective**, pe care urmează a fi amenajate, în clădirea existentă, patru locuinţe cuplate.

Prin aliniament se înţelege limita de proprietate dintre domeniul privat şi domeniul public.

Intervenţiile propuse asupra construcţiei vor păstra retragerile existente faţă de aliniament şi faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei.

- **Indici urbanistici**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
POT	60,00%
CUT	1,00

Distanţele minime măsurate de la colţurile clădirii până la construcţiile din vecinătate sunt:

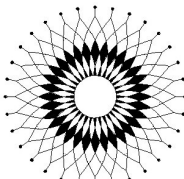
- spre nord (bloc 3): d = 4,04 m;
- spre sud (bloc 2): d = 10,69 m;
- spre est (bloc 4): d = 48,16 m;
- spre vest (bloc 1): d = 13,68 m.

- **Bilanţ teritorial**

Zone funcţionale	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPRAFAŢA ZONEI REGLEMENTATE</b> , din care:	<b>594,00</b>	<b>100,00</b>	<b>594,00</b>	<b>100,00</b>
<b>TL1 – ZONĂ DE LOCUINŢE COLECTIVE MARI (curţi-construcţii – C.T. nr. 3)</b>	<b>428,00</b>	<b>72,05</b>	-	-
<b>TL1 – ZONĂ DE LOCUINŢE COLECTIVE MARI (altele – teren aferent C.T. nr. 3)</b>	<b>166,00</b>	<b>27,95</b>	-	-
<b>TL1s – SUBZONĂ DE LOCUINŢE SEMI-COLECTIVE</b> , din care:	-	-	<b>594,00</b>	<b>100,00</b>
Zona aferentă construcţiilor	-	-	344,46	57,99
Zona destinată platformelor pietonale amenajate	-	-	27,05	4,55
Zona destinată spaţiilor verzi şi parcarilor înierbate	-	-	222,49	37,46

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă şi canalizarea apelor uzate menajere**  
Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branşament la reţeaua de apă a localităţii. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la reţeaua de canalizare existentă în zonă.

	<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: <b>PUZ – Zonă de locuit</b>  Amplasament: <b>Aiud, strada Mihai Viteazu, nr. 3A, judeţul Alba</b>  Beneficiar: <b>S.C. Piflu S.R.L.</b>  Număr proiect: <b>6/2018</b>  Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

- **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**  
Având în vedere caracterul investiţiei, se poate spune că, respectând modul de colectare a deşeurilor impus de autoritatea competentă pentru protecţia mediului, riscul de poluare din activitatea propusă este nul.
- **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.
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**  
În accepţiunea prezentului P.U.Z. şi Regulament de Urbanism, spaţiul verde este considerat spaţiul care nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spaţii înierbate, peluze sau grădini (zone în care ploaia se scurge în pământ).
- **Organizarea sistemelor de spaţii verzi**  
Se vor organiza spaţii verzi pe zonele nordică, sudică şi vestică ale lotului studiat.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**  
Nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană**  
Nu este cazul.
- **Valorificarea potenţialului turistic şi balnear (după caz)**  
Nu este cazul.

## CAP. 4. CONCLUZII ŞI MĂSURI

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins, după aprobarea lui în Consiliul Local, în cadrul Planului Urbanistic General la actualizarea acestuia.

Întocmit,  
arh. Buduşan Marius