	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRU 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: Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba Beneficiar: Bogdan Ioan-Lucian și Bogdan Claudia Număr proiect: 5/2019 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:* AIUD, STRADA GHEORGHE DOJA, FN, JUDEȚUL ALBA
- *BENEFICIAR:* BOGDAN IOAN-LUCIAN ȘI BOGDAN CLAUDIA
- *PROIECTANT GENERAL:* S.C. BIRU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *NUMĂR PROIECT:* 5/2019
- *FAZA:* P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită introducerea în intravilan a zonei aflate în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan, în unitatea teritorială TL3 – Zonă de locuințe individuale, în scopul construirii pe amplasament a unei locuințe individuale.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenul înscris în CF nr. 75496 Aiud are destinație de teren agricol situat în extravilan, categoria de folosință, conform extrasului de carte funciară, fiind de teren arabil și pășune.

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

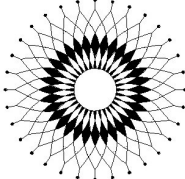
- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Aiud, având acces direct din strada Gheorghe Doja, categoria actuală de folosință fiind de teren arabil și pășune. Nu se cunosc alte moduri de folosire ale acestui teren.

Dată fiind apropierea zonei studiate de perimetrul intravilan al municipiului Aiud, aceasta s-a dezvoltat ca o zonă de locuințe.

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

Dată fiind apropierea zonei studiate față de intravilanul existent al municipiului Aiud, aceasta reprezintă o zonă în care funcțiunea de locuire se extinde constant, această tendință fiind materializată în varianta actualizată a PUG al municipiului Aiud, aflată în curs de aprobare.

	<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: Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba Beneficiar: Bogdan Ioan-Lucian și Bogdan Claudia Număr proiect: 5/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o zonă în care perimetrul municipiului Aiud s-ar putea extinde, prin amenajarea unor noi zone rezidențiale, profitând de rețelele de utilități prezente în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este localizat în extravilanul municipiului Aiud, în imediata vecinătate a perimetrului intravilan (zonă de locuințe și funcțiuni complementare).

- **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 perimetrului intravilan existent și având acces direct la strada Gheorghe Doja. Zona studiată este echipată cu următoarele rețele edilitare: apă, canalizare, energie electrică, telefonie și gaze naturale.

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 se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de versant nordic al reliefului colinar din zona parcului, ce coboară în pante ușoare spre strada Transilvaniei. Terenul studiat se prezintă în pantă ușoară, fără denivelări importante, stabil, fără 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 Gheorghe Doja, având un profil de 10,75 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 funcțiilor ce ocupă zona studiată**

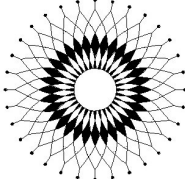
Funcțiunea zonei din care face parte terenul studiat este agricolă, terenurile aflându-se în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată se află într-o continuă dezvoltare, o parte semnificativă a terenurilor din zonă fiind deja introduse în intravilan, având ca destinație zonă de locuințe individuale 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 trotuarele neamenajate de pe strada Gheorghe Doja.

	<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: Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba Beneficiar: Bogdan Ioan-Lucian și Bogdan Claudia Număr proiect: 5/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **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 reglementările din PUG referitoare la aceasta, și anume caracterul agricol impus și modul de percepție a zonei de către investitori, privind utilizarea terenului în funcție de puterea economică.

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 poluare, reprezentând un teren optim pentru dezvoltarea unei zone 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.

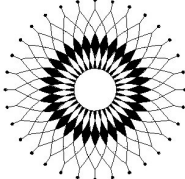
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

Procedura de consultare a populației nu a întâmpinat probleme sau observații 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. 196 din 1999, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan.

	<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: Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba Beneficiar: Bogdan Ioan-Lucian și Bogdan Claudia Număr proiect: 5/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **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, cu condiția asigurării infrastructurii în mod unitar.

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 individuale, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare și putând fi 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 TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca zona în discuție să aibă destinația de zonă de locuințe individuale, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință **TL3 – zonă de locuințe individuale**.

- **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**

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

Echiparea edilitară a zonei se va face concomitent cu realizarea construcțiilor, având în vedere existența rețelelor de utilități pe strada Gheorghe Doja.

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 Gheorghe Doja, situată în partea de est a terenului studiat. În incinta zonei 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**

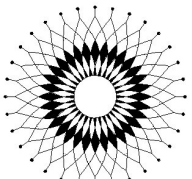
Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale și auto.

	<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: Alud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba Beneficiar: Bogdan Ioan-Lucian și Bogdan Claudia Număr proiect: 5/2019 Faza: P.U.Z.</p>

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de zonă de locuințe individuale.

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

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

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Retragera construcțiilor propuse față de aliniament va fi de minim 13,00 m.

Față de limitele laterale, respectiv posterioară, ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 1,00 m față de limita de proprietate nordică, de minim 4,00 m față de limita vestică și de minim 18,00 m față de limita de proprietate vestică, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însoțirea.

• Aliniament la stradă

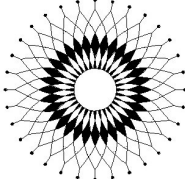
Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Gheorghe Doja	Minim 14,00 m
Aliniament la drum de servitute	Minim 17,50 m
Aliniament lateral (spre nord)	Minim 1,00 m
Aliniament lateral (spre sud)	Minim 4,00 m
POT	30,00%
CUT	0,60

• Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE, din care:	1.000,00	100,00	-	-
Teren arabil situat în extravilan – TAA	362,00	36,20	-	-
Pășune în extravilan - TAA	638,00	63,80	-	-
TEREN INTRODUS ÎN INTRAVILAN, din care:	-	-	1.000,00	100,00
1. TL3 – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, din care:	-	-	1.000,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	272,02	27,20
Zonă destinată spațiilor verzi	-	-	32,81	3,28
Zonă destinată platformelor auto și pietonale amenajate	-	-	57,17	5,72
Pășune în intravilan	-	-	638,00	63,80

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**
Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branșament la rețeaua de apă a localității. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **Alimentarea cu energie electrică**
Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

	<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: Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba Beneficiar: Bogdan Ioan-Lucian și Bogdan Claudia Număr proiect: 5/2019 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	--

- **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**
Înlocuirea actualei categorii de folosință a terenului (agricol) cu funcțiunea de zonă de locuințe individuale 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**
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 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