	<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: <b>PUZ – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b></p> <p>Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>2/2020</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></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, JUDEȚUL ALBA
- *Beneficiar:* S.C. CLEOPATRA S.R.L.
- *Proiectant general:* S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *Colaborator urbanism:* ARH. MIREA IULIAN ILIE
- *Număr proiect:* 2/2020
- *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 terenului aflat în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan, în unitatea teritorială IS – Zonă de servicii, în scopul construirii pe amplasament a unei spălătorii auto în regim self-service.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenul înscris în CF nr. 93061 Aiud are destinație de teren agricol situat în extravilan, categoria de folosință, conform extrasului de carte funciară, fiind 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.

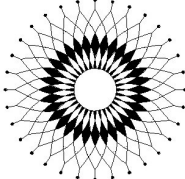
### **CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

- **Date privind evoluția zonei**

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

Data fiind apropierea zonei studiate față de perimetrul intravilan al municipiului Aiud și de strada Gării (DJ 107 E), aceasta s-a dezvoltat constant, în ultimii 20 de ani, ca o zonă agricolă semnificativă, majoritatea producției fiind realizată în sere.

	<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: <b>PUZ – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b></p> <p>Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>2/2020</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

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

Dezvoltarea zonei este strâns legată de creșterea producției de pomi fructiferi, arbuști ornamental și trandafiri din zona Aiudului, în special în localitatea Ciumbrud, aceasta aducând cu sine și dezvoltarea producției de flori și legume în medii controlate. O dată cu apariția serelor, au apărut și construcții anexe activității agricole, constând în hale de ambalare și depozitare a produselor și chiar locuințe.

- **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 de servicii și producție, profitând de prezența drumului județean și 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 industrie și depozitare).

- **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 Gării (DJ 107 E). 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**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă bine individualizată, cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului Mureș. Terenul studiat se prezintă orizontal, fără denivelări importante, stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

Parcela care a generat prezenta documentație se află la limita zonei inundabile, în afara acesteia.

## 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 Vulcan, având un profil de aproximativ 4,00 m, cu acces direct din strada Gării (DJ 107 E).

Terenul studiat se găsește în zona de protecție a căii ferate Teiuș – Războieni, linie dublă electrificată ce face parte din magistrala de căi ferate 300.

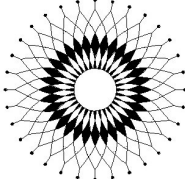
- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

În zona studiată, predominant este transportul rutier, având o capacitate de transport bună. Zona de blocaj al traficului este reprezentată de trecerea la nivel cu calea ferată, prevăzută cu bariere.

## 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.

	<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: <b>PUZ – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b></p> <p>Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>2/2020</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	---	---

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată se află într-o continuă dezvoltare, caracterul exclusiv agricol fiind înlocuit, progresiv, de componenta comercială a activității, în sensul în care producătorii agricoli tind să-și asigure spații pentru vânzarea produselor direct de la sursă, tendință materializată în dezvoltarea funcțiunii comerciale în această zonă predominant agricolă.

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 zona de protecție a căii ferate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată se găsește în afara zonei inundabile.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile din zona studiată sunt reprezentate de sistemul de drumuri care este în curs de dezvoltare, profilul acestora nefiind adaptat situației existente.

## 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 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**

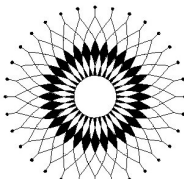
Zona studiată se găsește în afara zonei inundabile.

- **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.

	<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: <b>PUZ – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b>  Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b>  Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b>  Număr proiect: <b>2/2020</b>  Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	---	---

## 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, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan.

- **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, 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 servicii, 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 servicii, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință **IS – zonă de servicii**.

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

Dezvoltarea unei zone de servicii 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 Gării.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

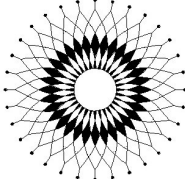
Reglementările urbanistice propuse urmăresc valorificarea cadrului natural prin asigurarea retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelelor și limitarea înălțimii construcțiilor, astfel încât construcțiile rezultate să aibă un aer degajat, iar parcelele să fie prevăzute cu zone verzi și spații plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Gării, situată în partea de nord a terenului studiat. Accesul la parcela studiată se va face din strada Vulcan, propusă spre modernizare prin creșterea profilului transversal de la 4,00 m la 6,00 m.

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 (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 – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b></p> <p>Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>2/2020</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

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.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de zonă de servicii.

Regimul de înălțime maxim propus este de P.

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat: IS - Zonă de servicii**, pe care urmează a fi amplasată o spălătorie auto.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Retragera construcțiilor propuse față de aliniament va fi de minim 3,00 m.

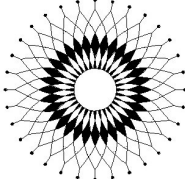
Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 1,00 m față de limita de proprietate nord-estică și de minim 5,00 m față de limita sud-vestică, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însorirea.

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Vulcan	Minim 3,00 m
Aliniament lateral (spre nord-est)	Minim 1,00 m
Aliniament lateral (spre sud-vest)	Minim 5,00 m
POT	30,00%
CUT	0,50

- **Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE</b> , din care:	<b>1.250,00</b>	<b>100,00</b>	-	-
TAA – Teren agricol din extravilan	1.250,00	100,00	-	-
<b>TEREN INTRODUS ÎN INTRAVILAN</b> , din care:	-	-	<b>1.250,00</b>	<b>100,00</b>
<b>IS – ZONĂ DE INDUSTRIE ȘI SERVICII</b> , din care:	-	-	<b>1.250,00</b>	<b>100,00</b>
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	101,52	8,12
Zonă destinată spațiilor verzi	-	-	530,94	42,48
Zonă destinată platformelor auto și pietonale amenajate	-	-	617,54	49,40

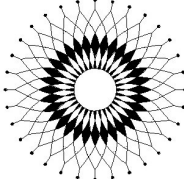
	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit 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: <b>PUZ – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b></p> <p>Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b></p> <p>Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b></p> <p>Număr proiect: <b>2/2020</b></p> <p>Faza: <b>P.U.Z.</b></p>
--	--	---

### 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.
- **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 (arabil) 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 dezvoltarea echipamentelor de spălare, cât și de soluțiile impuse prin proiect privind protecția mediului (echipamente de preepurare a apelor, platforme carosabile betonate), este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
Nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**  
Evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice se va face la rețeaua de canalizare existentă pe strada Gării. Înaintea punctului de evacuare al apelor tehnologice din incintă, acestea vor fi preepurate prin intermediul unui separator de hidrocarburi.
- **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.

	<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: <b>PUZ – Introducere în intravilan și construire spălătorie auto</b> Amplasament: <b>Extravilan Aiud, județul Alba</b> Beneficiar: <b>S.C. Cleopatra S.R.L.</b> Număr proiect: <b>2/2020</b> Faza: <b>P.U.Z.</b></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