	<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 – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</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. - Construire locuință cu spațiu comercial la parter**
- *Amplasament:* **Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba**
- *Beneficiar:* **Vass Andrei-Gabriel**
- *Proiectant general:* **S.C. Birou Proiectare Budușan S.R.L.**
- *Colaborator urbanism:* **Arh. Mirea Iulian Ilie**
- *Număr proiect:* **7/2019**
- *Faza:* **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a unei zonei aflate în unitatea teritorială de referință Ppp – perdele de protecție sanitară, în scopul construirii pe amplasament a unei locuințe individuale având un spațiu comercial situat la parter.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale comunei Crăciunelu de Jos, terenul înscris în CF nr. 71160 Crăciunelu de Jos are destinație de perdea de protecție sanitară, 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

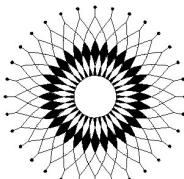
- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Planul Urbanistic General al comunei Crăciunelu de Jos și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, având nr. 4458 din 2001, aprobat prin HCL Crăciunelu de Jos nr. 43 din 2018.
- **Lista studiilor de fundamentare 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 intravilanul comunei Crăciunelu de Jos, având acces direct din strada 6 Martie (DN 14 B), destinația stabilită prin PUG și RLU fiind de zonă de protecție sanitară pentru cimitirul reformat.

	<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 – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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

Dată fiind poziționarea amplasamentului în zona de protecție a căii ferate și a drumului național, dar și în apropierea cimitirului, zona a fost neglijată din punct de vedere urbanistic, ea reprezentând în momentul de față un teren viran.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect poate fi dezvoltată ca o zonă de locuire în regim individual, cu o mică activitate comercială, activitatea propusă încadrându-se în specificul zonei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este localizat în intravilanul comunei Crăciunelu de Jos, în unitatea teritorială de referință Ppp – Perdele de protecție sanitară.

- **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, având acces direct la strada 6 Martie (DN 14 B). 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 terasă cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului Târnava și de racord cu zona reliefului colinar ce flanchează localitatea. Terenul studiat se prezintă orizontal, 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 6 Martie (DN 14 B), având un profil transversal de aproximativ 22,00 m, din care partea carosabilă este de aproximativ 7,50 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**

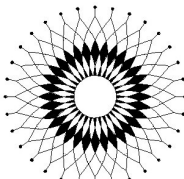
Zona studiată, având destinația de zonă de protecție a cimitirului, este învecinată la nord și est cu zona aferentă căii ferate, la sud cu zona mixtă de locuire și comerț, loisir și mică industrie nepoluantă, iar la vest cu zona de gospodărire comunală asupra căreia este instituită zona de protecție.

- **Relaționări între funcțiuni**

Având în vedere nivelul și scara dezvoltării existente, se poate spune faptul că funcțiunile existente sunt compatibile, fără să existe disfuncționalități semnificative între ele.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi existente sunt reprezentate de zonele verzi amenajate pe frontul sudic al străzii 6 Martie.

	<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: PUZ – Construire locuinţă cu spaţiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, judeţul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

Disfuncţionalităţile din zona studiată sunt reprezentate de destinaţia impusă prin PUG a zonei în discuţie, şi anume cea de perdea de protecţie a cimitirului reformat, destinaţie care a condus la o abandonare a utilizării corespunzătoare a terenului, acesta ajungând a fi folosit pentru depozitări temporare de materiale de construcţii pentru lucrările de infrastructură realizate în zonă sau chiar depozit de deşeuri rezultate din construcţii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă şi canalizare**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, reţea de alimentare cu apă. Reţeaua de canalizare este situată la o distanţă de aproximativ 80 m către vest faţă de limita proprietăţii studiate, în zona gării.

- **Alimentarea cu energie electrică**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, reţea de alimentare cu energie electrică. În plus, terenul este traversat (de la nord la sud) de o linie electrică având tensiunea de 0,4 kV.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, reţea 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 poluare, reprezentând un teren adecvat pentru realizarea unei locuinţe individuale.

- **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.

- **Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie**

Nu este cazul.

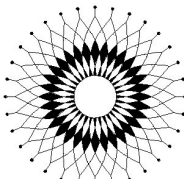
2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

- **Puncte de vedere ale populaţiei**

Procedura de consultare a populaţiei nu a întâmpinat probleme sau observaţii din partea publicului pe parcursul desfăşurării ei.

- **Puncte de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. a fost studiat în cadrul documentaţiei PUG cu nr. 4458 din 2001, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Crăciunelu de Jos nr. 43 din 2018, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referinţă Ppp –Perdele de protecţie sanitară.

	<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 – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>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 comunei Crăciunelu de Jos, zona studiată este încadrată în unitatea teritorială de referință Ppp –Perdele de protecție sanitară..

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca zona în discuție să aibă destinația de zonă mixtă, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință ZM.

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

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 6 Martie.

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 6 Martie, situată în partea de sud 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:

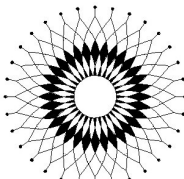
- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

Amplasarea în plan a construcției respectă normele în vigoare privind zona de protecție a drumurilor naționale, cel mai apropiat punct al construcției propuse față de marginea părții carosabile fiind de 17,04 m.

Pentru accesul auto este prevăzut un acces (intrare/ieșire), racordat la drumul național prin intermediul unor arce de cerc având rază de 6,00 m. Poziția accesului auto este la km 17+467, pe partea stângă.

Lățimea accesului auto proiectat va fi de 6,00 m, având înălțime liberă. Porțile de acces vor fi duble, metalice, realizate pe balamale, cu deschidere înspre interiorul parcelei.

În incinta studiată au fost prevăzute 19 locuri de parcare, prevăzute cu câte un arbore la fiecare 4 locuri.

	<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 – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

- **Organizarea circulației feroviare**

Construcția propusă se găsește la o distanță de minim 26,12 m față de limita zonei aferente căii ferate, respectiv la o distanță de minim 26,87 m față de axul celei mai apropiate linii de cale ferată, distanțe la care realizarea obiectivului propus nu va afecta stabilitatea terenului în zona căii ferate, investiția propusă situându-se în zona de protecție a căii ferate, în afara zonei de siguranță a acesteia.

Către zona aferentă căii ferate (nord), împrejmuirea propusă va fi retrasă față de limita de proprietate, astfel încât împrejmuirea să fie situată în afara zonei de siguranță a căii ferate.

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Pentru accesul pietonal în incintă, se propune o poartă pietonală cu lățime de 1,40 m, cu deschidere în interiorul parcelei, cu legătură directă cu trotuarul propus pe strada 6 Martie. Poziția accesului pietonal este la km 17+441, pe partea stângă.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixtă (comerț, loisir, mică industrie nepoluantă).

Regimul de înălțime maxim propus este de P+E+M, cu înălțime maximă de 10,00 m.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Retragera construcțiilor propuse față de aliniament va fi de minim 5,00 m.

Față de limitele laterale, respectiv posterioară, ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 45,00 m (către est) și de minim 10,00 m (către vest), respectiv de minim 5,00 m (către nord), în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însoirea.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului vor fi de maxim 30%, respectiv de maxim 0,50.

- **Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	3.164,00	100,00	3.164,00	100,00
PPP – PERDELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	3.164,00	100,00	0,00	0,00
ZM – ZONĂ MIXTĂ , din care:	0,00	0,00	3.164,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	0,00	0,00	1.165,31	35,50
Zonă destinată spațiilor verzi (interdicție definitivă de construire)	0,00	100,00	875,44	27,67
Zonă destinată platformelor auto și pietonale	0,00	0,00	1.023,25	36,83

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**

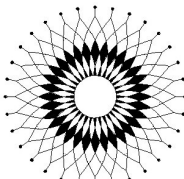
Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin bransament la rețeaua de apă a localității. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă, extinderea rețelei de canalizare făcându-se prin grija titularului prezentei documentații.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

- **Gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de gaze naturale 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 – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

- **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către societatea responsabilă de salubritate din comuna Crăciunelu de Jos, pe bază de contract de salubritate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Amenajarea terenului prin construirea locuinței și realizarea sistematizării exterioare vor conduce la o scădere a riscului 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 comuna Crăciunelu de Jos.

- **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,
arh. Mirea Iulian Ilie

Întocmit,
arh. Budușan Marius