

MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND

„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

Conform certificat de urbanism nr. 272 din 17.10.2025

județul Alba, municipiul Aiud

BENEFICIAR

LOTUS GEMA SRL PRIN CRIȘAN MARGARETA

ADRESA AMPLASAMENT

JUDEȚUL ALBA, LOCALITATEA AIUD, STRADA UNIRII, FN

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

ALBA IULIA, STRADA TRAIAN, NR. 17A, JUD. ALBA

DATA
10.2025

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

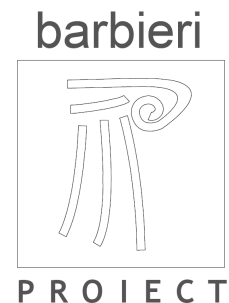
1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. **Introducere**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
 - 1.2. Obiectul lucrării.
 - 1.3. Surse documentare.
2. **Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1. Evoluția zonei.
 - 2.2. Încadrare în localitate.
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural.
 - 2.4. Circulația.
 - 2.5. Ocuparea terenurilor.
 - 2.6. Echipare edilitară.
 - 2.7. Probleme de mediu.
 - 2.8. Opțiuni ale populației.
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
 - 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural.
 - 3.4. Modernizarea circulației.
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
 - 3.7. Protecția mediului.
 - 3.8. Obiective de utilitate publică.
 - 3.9. Cadru legal.
4. **Concluzii, măsuri în continuare**
5. **Plan de acțiune**

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 32 / 2025

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND
„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: județul Alba, localitatea Aiud, strada Unirii, nr. FN

BENEFICIAR: LOTUS GEMA SRL prin CRIȘAN MARGARETA
adresa de contact: județul Alba, localitatea Aiud, str. Mărășești, nr. 72

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. Marius Barbieri
Specialist cu drept de semnătură RUR

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: ing. Gabriela Dumitrache

DATA ELABORĂRII: octombrie 2025



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, **PUZ**, PUD).

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”**.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este format din două parcele și anume: C.F. nr. 73431 Aiud nr. top. 73431, S=17mp și C.F. nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1, S=60mp care se propun spre unificare rezultând o suprafață totală de **77 mp**, pentru construirea unui spațiu comercial.

Conform extraselor de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 73431 Aiud, CF nr. 75659 Aiud), terenul are categoria de folosință:

1. CF nr. 73431 Aiud:

- “curți-construcții”, intravilan – S = 17 mp,

2. CF nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1:

- “altele”, intravilan – S = 60 mp,

proprietar **MUNICIPIUL AIUD DOMENIUL PRIVAT**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, cu drept de **CONCESIUNE** pe 49 de ani în favoarea **LOTUS GEMA S.R.L**, CIF: 1763833.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL” situat din punct de vedere funcțional în **zonă de locuințe colective notată cu UTR - TL1** (afereenta funcțiunilor de locuințe colective) pentru care Primăria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate**.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren „curți construcții”, „alte” în teren constructibil
 - stabilirea limitelor edificabilului;
 - stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
 - stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
 - dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic și circulația terenurilor.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 272 din 17.10.2025
- Aviz de Oportunitate nr. 7 din 03.11.2025
- Extrase de carte funciară: CF nr. 75659 Aiud, CF nr. 73431 Aiud.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General al Municipiului, aprobat prin H.C.L. nr. 198/1999, cu termenul de valabilitate prelungit până la 31.12.2026, conform HCL nr. 270/23.11.2023.
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

În prezent, terenul este liber de construcții, fiind situat în intravilan, fiind utilizat ca teren curți construcții, conform categoriei de folosință din extrasele de Carte Funciară.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Aiud, în partea de sud-vest a localității, fiind situat conform PUG în zona de locuințe colective TL1.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv unificarea celor două parcele rezultând o suprafață totală de 77 mp, pe care se propune construirea unui spațiu comercial ce va funcționa ca magazin de mărfuri industriale.

În zonă, mai sunt obiective asemănătoare, astfel încât în caracterul arhitectural al zonei. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Aiud (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), în partea de sud-vest al teritoriului administrativ al localității Aiud.

Ca poziție față de localitatea Aiud, terenul este situat în intravilan, având ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord – proprietate privată;
- la sud – domeniul public - strada Unirii;
- la vest – proprietate privată (CF. nr. 70752);
- la est – domeniul public – platformă ecologică colectare deșeuri menajere.

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

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul străzii Unirii, se unde prin intermediul unui trotuar se accede direct în incinta imobilului.

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

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 "*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*", amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m
- presiunea convențională este de : P_{conv} de baza = 290kPa;
- Conform reglementării tehnice "*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri*" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0.7sec$.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul străzii Unirii, se unde prin intermediul unui trotuar se accede direct în incinta imobilului.

Accesul la imobil se realizează direct din strada Unirii prin intermediul trotuarului adiacent acestuia și a unei alei de acces pietonal.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodari 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, predominant este transportul rutier.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

- Categorie de folosință a terenului studiat: “curți construcții” și “alte”
- Categorie de folosință a terenurilor din zona: “curți construcții”, “drum” și “spații verzi”.

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are categoria de folosință “curți construcții” și “alte”, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 77 mp.

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G., în zona predomina construcții de locuințe colective.

- Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.
- Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implicit la potențial de dezvoltare imobiliară.

Aspecte calitative ale fondului construit

- Zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zonă și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

- Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul localității Aiud (distanță de aproximativ 3 km).

Asigurarea cu spații verzi

- Spațiile verzi se vor amenaja în fața construcției în zona unde vor fi amenajate și parcajele care vor fi flancate cu zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfuncționalități

- Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră care ar trebuie modernizate în schimb există rețele edilitare în zona studiată.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, în zonă există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare fiind în prezent pe strada Unirii cu posibilitate de extindere până la amplasament.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea spațiului comercial.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului,

terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zona

În zona studiată, sunt prezente rețele de energie electrică, apă-canal, telefonie, gaz. Traseul acestora este evidențiat pe planșa de reglementări edilitare și reglementări urbanistice.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Prin tema de proiectare se propune construirea unui spațiu comercial cu nivel de înălțime P. După finalizarea lucrărilor, imobilul respectiv va funcționa ca magazin de mărfuri industriale. Compartimentarea interioară va fi detaliată în faza DTAC a proiectului. Terenul în suprafață totală de 77 mp, are aliniament la drumul local (strada Unirii). Prin PUZ se menține aceeași funcțiune din PUG.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Aiud, terenul studiat este amplasat în partea de sud-vest a intravilanului localității Aiud, fiind încadrat în P.U.G. în zona de locuințe colective, TL1.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fără interdicții, cu repercurșiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații înalte care să pună

problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Unirii.

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice anterioare referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

Organizarea circulației pietonale

- nu este cazul.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

– nu este cazul.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe teren a obiectivelor propuse se propun următoarele reglementări:

1. destinației terenului conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud – intravilan, în zona de locuințe colectivă notată cu UTR – TL1 (afertă construcțiilor de locuințe colective mari).

Prin PUZ se menține aceeași funcțiune ca în PUG și se propune construirea unui spațiu comercial.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- la nord – proprietate privată;
- la sud – domeniul public – strada Unirii - retragere – 2.50m;
- la vest – proprietate privată (CF. nr. 70752);
- la est – domeniul public – platformă ecologică colectare deșeuri menajere.

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 77 mp.
- Se propune unificarea terenului care este format din 2 parcele:
 - Lot 1 – S = 17 mp, conform C.F. nr. 73431 Aiud,
 - Lot 2 – S = 60 mp, conform C.F. nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1.

Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:

Pentru zona de locuințe colective UTR - TL1

- P.O.T. max propus prin PUZ = 85%
- C.U.T. max propus prin PUZ = 1.70
- **regim maxim de înaltimă propus - P+1, H.max. coamă = 12m**

Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu maxim P+3, P+4 niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat;
- se admit construirea de echipamente publice aferente locuințelor;
- se admite afectarea unor spații de la parterul locuințelor pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice.
- Se admite amplasarea unor ateliere manufacturiere nepoluante și care nu are nevoie de volum mare de transport.

Nu se va accepta în zona de locuit, amplasarea unor unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii).

Amplasarea construcției pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998.

Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren „curți construcții” în intravilan	Cf. nr.73431-S-17mp	
Suprafață teren „alte” în intravilan	Cf.nr.75659-S-60mp	100
TOTAL	77	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUȘ (mp)	PROPUȘ (%)
Teren edificabil	66.00	85.72
Interdicite de construire	11.00	14.28
TOTAL	77.00	100

INDICATORI PROPUȘI

Regim de înălțime propus prin PUZ: P

Hmax coamă= 12.0m

POT existent = 0%

P.O.T. propus prin PUZ = 85%

CUT existent = 0

C.U.T. propus prin PUZ = 1.70

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Unirii, care va fi extinsă la toate imobilul propus în acest PUZ.

Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Unirii care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrică sau sisteme alternative de producere a energiei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Salubritate

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un țărc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

Telecomunicații

Rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear, după caz

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

• *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):*

- *Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)*
- *Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)*
- *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice*
- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):*
- *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale*
- *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale*
- *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii*
- *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Listarea obiectivelor de utilitate publică

Regimul juridic

- Identificare imobil: Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 73431 Aiud, nr. top 73431 (S = 17 mp), CF nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1 (S = 60 mp);
- Imobil: teren în suprafață de 77 mp se află în intravilanul municipiului Aiud;
- Amplasament: județul Alba, municipiul Aiud, intravilan, str. Unirii, FN;
- Drept de proprietate: proprietar **MUNICIPIUL AIUD DOMENIUL PRIVAT**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, cu drept de **CONCESIUNE** pe 49 ani în favoarea **LOTUS GEMA SRL**, conform extras CF;
- Sarcini sau servituți: nu sunt, conform extrase CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări. Alte obiective de utilitate publică sunt constituite din zonele verzi amenajate cu acces nelimitat.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul destinat construcției propuse va rămâne în proprietate privată.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere reglementarea urbanistică care se aplică în momentul de față pe terenul studiat, parcelele fiind situate în zona de locuințe colective mari, nu există reglementări urbanistice în ceea ce privește construirea. Prin urmare, conform legislației în vigoare, se impune întocmirea unei documentații urbanistice faza PUZ prin care se studiază zona, pentru construire spațiu comercial.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al localității Aiud;
- corelarea cu planurile urbanistice zonale aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Aiud la actualizarea acestuia, dupa aprobarea în Consiliul Local.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 272/17.10.2025 emis de Primăria Municipiului Aiud
- Aviz de Oportunitate nr: **35 din 2025 emis** de Primăria Alba Iulia
- Extras de CF: 73431 Aiud, CF nr. 75659 Aiud - Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism, faza PUZ

Șef proiect,
Arh. Marius Barbieri

Intocmit,
Ing. Gabriela Dumitrache

