	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.	Denumire proiect: PUZ – Construire hală industrială Amplasament: Extravilan Aiud, FN, județul Alba Beneficiar: Rodean Gabriela-Cornelia, Rodean Marin-Stefan și Duna Adriana Număr proiect: 1/2025 Faza: P.U.Z.
--	--	---

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- *Denumire proiect:* P.U.Z. - CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ
- *Amplasament:* EXTRAVILAN AIUD, FN, JUDEȚUL ALBA
- *Beneficiar:* RODEAN GABRIELA-CORNELIA, RODEAN MARIN-ȘTEFAN ȘI DUNA ADRIANA
- *Proiectant general:* S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *Număr proiect:* 1/2025
- *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 care face obiectul documentației, având destinația de teren agricol din extravilan, în scopul construirii pe amplasament a unei hale de producție.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenul înscris în CF nr. 74265 Aiud are destinație de teren agricol situat în extravilan, categoria de folosință, conform extrasului de carte funciară, fiind de pășune.

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

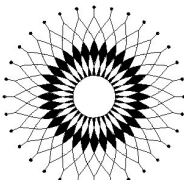
2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Situată în extremitatea nordică a municipiului Aiud, în vecinătatea drumului național 1, zona studiată s-a dezvoltat ca o zonă de locuire și servicii mai ales după ecologizarea haldei de gunoi a municipiului, în zonă apărând locuințe individuale pe partea vestică a drumului, în timp ce, pe partea estică, au fost dezvoltate activități de servicii (service auto, spălătorie auto, depozite de piese auto, dezmembrări auto etc.) și comerț.

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

Având în vedere lipsa unei zone industriale funcționale, accesibile și coerente în municipiul Aiud, noile investiții în domeniul serviciilor/industrii s-au făcut la periferia localității, atât înspre nord, cât și înspre sud. În lipsa planului urbanistic general, care ar urma să reglementeze aceste funcțiuni, investițiile au fost făcute prin transformarea terenurilor arabile existente din inițiativă privată.

	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.	Denumire proiect: PUZ – Construire hală industrială Amplasament: Extravilan Aiud, FN, județul Alba Beneficiar: Rodean Gabriela-Cornelia, Rodean Marin-Stefan și Duna Adriana Număr proiect: 1/2025 Faza: P.U.Z.
--	--	---

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o zonă în care perimetrul municipiului Aiud se extinde în mod constant, prin amenajarea unor noi zone industriale, de servicii, de comerț și de agrement, profitând de morfologia terenului, de apropierea terenurilor față de rețelele majore de comunicație rutieră și de rețelele de utilități prezente în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenul studiat este situat în exteriorul perimetrului constructibil al municipiului Aiud, în unitatea teritorială de referință TAA – terenuri agricole din extravilan.

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

Zona studiată se găsește în vecinătatea drumului național 1, în apropierea nodului de racord al acestuia cu autostrada Sebeș – Turda, într-o zonă prevăzută a fi parte a intravilanului municipiului Aiud reglementat prin noul PUG, aflat în curs de aprobare. Echiparea cu utilități a zonei poate fi realizată relativ ușor, prin extinderea rețelelor existente în apropiere.

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 se prezintă stabil, sub formă de platou natural, cu o ușoară înclinare descendentă dinspre drumul național, fără denivelări importante, și nu prezintă 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 drumuri de exploatare pietruite, cu profiluri transversale cuprinse între 4,00 – 6,50 m, având acces direct din strada Transilvaniei / DN1.

- **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.

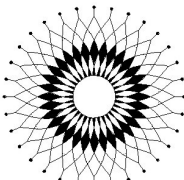
2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Funcțiunea zonei din care face parte terenul studiat este de teren agricol, însă, în imediata vecinătate a parcelei care face obiectul prezentului PUZ, către sud, terenurile sunt incluse în unitatea teritorială de referință de comerț și servicii, respectiv agrement către sud-est.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată se află într-o continuă dezvoltare, o parte a terenurilor din zonă fiind deja introduse în intravilan, având destinație comercială, de servicii sau de producție și depozitare. În vecinătatea zonei studiate se găsesc și terenuri cu destinația de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Având în vedere specificul activităților existente și ținând cont de documentațiile de urbanism aprobate care reglementează noile funcțiuni propuse, se poate spune faptul că frontul estic al străzii Transilvaniei va fi dezvoltat exclusiv ca zonă mixtă de comerț, servicii, producție, depozitare și agrement, în timp ce frontul estic include și funcțiunea de locuire, motiv pentru care se consideră faptul că funcțiunile sunt compatibile, fără să existe disfuncționalități semnificative între ele.

	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. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila în original.	Denumire proiect: PUZ – Construire hală industrială Amplasament: Extravilan Aiud, FN, judeţul Alba Beneficiar: Rodean Gabriela-Cornelia, Rodean Marin-Stefan şi Duna Adriana Număr proiect: 1/2025 Faza: P.U.Z.
--	---	---

- **Asigurarea cu spaţii verzi**
Nu este cazul.
- **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Nu este cazul.
- **Principalele disfuncţionalităţi**
Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă şi canalizare**
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, reţea de alimentare cu apă şi reţea de canalizare, ambele reţele fiind în curs de extindere şi redimensionare.
- **Alimentarea cu energie electrică**
În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, reţea de alimentare cu energie electrică.
- **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.

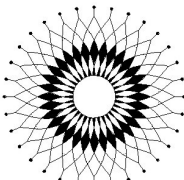
2.7. PROBLEME DE MEDIU

După închiderea şi ecologizarea haldei de gunoi, zona studiată nu mai prezintă poluare, reprezentând un teren potrivit pentru dezvoltarea unei zone mixte.

- **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**
Zona studiată se găseşte în afara zonelor de risc.
- **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 este în desfăşurare.
- **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. 4057 din 1996, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 196 din 1999, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referinţă TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan.

	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.	Denumire proiect: PUZ – Construire hală industrială Amplasament: Extravilan Aiud, FN, județul Alba Beneficiar: Rodean Gabriela-Cornelia, Rodean Marin-Stefan și Duna Adriana Număr proiect: 1/2025 Faza: P.U.Z.
--	--	---

- **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 producție și depozitare, 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 producție și depozitare, 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 producție și depozitare, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință ID – Zonă de unități industriale și depozitare.

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

Dezvoltarea unei zone industriale 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 treptat, pe măsura realizării construcțiilor, reprezentând, probabil, investiții private.

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 Transilvaniei / DN1, situată la vest față de terenul studiat. Accesul la terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se va face prin intermediul drumurilor de exploatare existente, al căror profil transversal propus va fi de 7,00 m.

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:

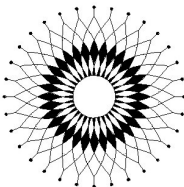
- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

	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.	Denumire proiect: PUZ – Construire hală industrială Amplasament: Extravilan Aiud, FN, județul Alba Beneficiar: Rodean Gabriela-Cornelia, Rodean Marin-Stefan și Duna Adriana Număr proiect: 1/2025 Faza: P.U.Z.
--	--	---

- **Organizarea circulației pietonale**

Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale și auto. De asemenea, modernizarea căilor de acces implică realizarea de trotuare cu lățime de 1,00 m pe ambele părți ale drumurilor.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de producție și depozitare.

Regimul de înălțime maxim propus este P + 1.

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat: ID - Zonă de unități industriale și depozitare**, pe care urmează a fi amplasată o hală de producție.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Retragera construcțiilor propuse față de aliniament va fi conform tabelului următor:

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament (față de limita nordică)	Minim 70,00 m
Aliniament (față de limita sudică)	Minim 10,00 m
Aliniament (față de limita estică)	Minim 5,00 m
Aliniament (față de limita vestică)	Minim 5,00 m
POT	40,00%
CUT	0,80

- **Bilanț teritorial**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	m²	%	m²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	4.500,00	100,00	4.500,00	100,00
TAA – TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN , din care:	4.500,00	100,00	0,00	0,00
Pășune	4.500,00	100,00	0,00	0,00
TEREN INTRODUS ÎN INTRAVILAN , din care:	-	-	4.500,00	100,00
ID – ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE , din care:	-	-	3.991,61	88,70
Zonă edificabilă	-	-	1.596,64	40,00
Spații verzi	-	-	798,32	20,00
Platforme carosabile	-	-	1.596,64	40,00
TSR – ZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI A AMENAJĂRILOR AFERENTE , din care:	-	-	508,39	11,30
Teren propus pentru dezvoltare stradă	-	-	508,39	100,00

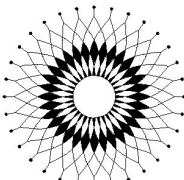
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **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 propusă în zonă.

- **Alimentarea cu energie electrică**

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

	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.	Denumire proiect: PUZ – Construire hală industrială Amplasament: Extravilan Aiud, FN, județul Alba Beneficiar: Rodean Gabriela-Cornelia, Rodean Marin-Stefan și Duna Adriana Număr proiect: 1/2025 Faza: P.U.Z.
--	--	---

- **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.

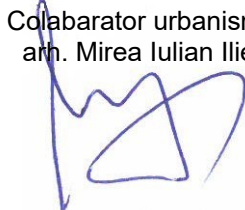
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**
Înlocuirea actualei categorii de folosință a terenului (agricol) cu funcțiunea de industrie și depozitare 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. Deșeurile tehnologice rezultate din activitate se vor depozita în recipienți speciali, în locuri amenajate, urmând a fi evacuate în baza unor contracte specifice cu societăți autorizate.
- **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 posterioară ale 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 Maros

