URBAN PROIECT ALBA S.R.L.
Adresa: str. Brandusei, nr. 1A, Alba Iulia, cod. 510216, jud. Alba, Romania
CUI: 38514041, EUID: ROONRC J1/1422/2017, e-mail: doinaharda@yahoo.com
Cont: RO20BTRLRONCRT0423892401 BT ALBA, tel/fax: 0258 835 636

PROIECT NR. 50/1/2025





ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

Municipiul Aiud, strada Iuliu Maniu, nr. 48

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: **NEMEȘ CIPRIAN – VIRGIL**
Aiud, str. Axente Sever, bloc 39, scara C, etaj 2, ap. 10, Județul Alba,
Telefon: 0757 264 673

PROIECTANT GENERAL: **S.C. URBAN PROIECT ALBA S.R.L.**
Alba Iulia, str. Brândușei nr. 1A, Județul Alba
C.U.I. 38514041, Nr. O.N.R.C. J1/1422/2017,
Tel/fax: 0258 835 636, Mobil: 0744 502 100
e-mail: doinaharda@yahoo.com
reprezentată prin arh. Doina-Emilia HARDA,
administrator și șef proiect atestat RUR B,C,D,E,F6,G5.

Data: aprilie 2026

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

Cuprins

FOAIE DE CAPĂT BORDEROU GENERAL 2
I. MEMORIU GENERAL 5
A. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE 5
1. NTRODUCERE 5
1.1. Date de recunoaștere a documentației 5
1.2. Obiectul PUZ 5
1.3. Surse documentare 6
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. 6
- Lista studiilor de fundamentare, planurilor și proiectelor întocmite concomitent cu P.U.Z. 6
- Date statistice 6
- Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei 6

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1. Evoluţia zonei 7
- Date privind evoluția zonei 7
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității 7
- Potențial de dezvoltare 7

2.2. Încadrarea în localitate / teritoriu 8
- Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţilor 8
- Relaționarea zonei studiate cu localitățile, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, deservirea cu instituții de interes general 8

2.3. Elemente ale cadrului natural 9
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică 9

2.4. Circulaţia 15
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației 15
- Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi. 15

2.5. Ocuparea terenurilor 16
- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată 16
- Relaţionări între funcţiuni 16
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 16
- Aspecte calitative ale fondului construit 16
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine 16
- Asigurarea cu spaţii verzi 16
- Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine 16
- Principalele disfuncţionalităţi 16

2.6. Echipare edilitară 17
- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității 17

Debite și rețele de distribuție apă potabilă 17
Rețele de canalizare 17
Rețele de transport energie electrică 17
Alimentare cu gaze naturale 17
2.7. Probleme de mediu 17
- Relația cadrul natural – cadrul construit 17
- Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice 17
- Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă 17
- Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie 17
- Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic 17

2.8. Opţiuni ale populaţiei 18
Puncte de vedere ale populaţiei 18
Puncte de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei 18
Punct de vedere al elaboratorului documentaţiei privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul P.U.Z.. 18

B. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE 19
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 19

C. SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE 20
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ 20
3.2. Prevederi ale Planurilor Urbanistice Generale 20
3.3. Valorificarea cadrului natural 20
3.4. Modernizarea circulaţiei 20
3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici 21
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 23
3.6.1. Alimentare cu apă 23
3.6.2. Canalizare 23
3.6.3. Alimentarea cu energie electrică 23
3.6.4. Alimentare cu gaze naturale 23
3.6.5. Gospodărie comunală 23
3.7. Protecția mediului 23
3.8. Obiective de utilitate publică 24
Obiective de utilitate publică 24
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 24

II. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. 24

IV. ANEXE

1. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 36 din 20.02.2025
2. AVIZ E OPORTUNITATE NR. 4 din 12.05.2025
3. EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ Nr. 82831 Aiud
4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SC. 1:5000 VIZAT DE O.C.P.I. ALBA
5. PLAN TOPOGRAFIC SC. 1:200, VIZAT DE O.C.P.I. ALBA
6. CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR
7. O.C.P.I. ALBA B.C.P.I. AIUD PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 694/2022
8. APA CTTA S.A. ALBA - AVIZ NR. 48/02.04.2026
9. DEER TRANSILVANIA SUCURSALA ALBA. - AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 7040260407275/20.04.2026.03.2019
10. ORANGE ROMÂNIA S.A. - AVIZ NR. AFO726154/43992/4145 din 16.04.2026
11. S.C. PROTELCO S.A. CONDIȚII TEHNICE NR. AFO726154/43992/43992 din 14.04.2026
12. DELGAZ GRID S.A. - AVIZ DE PRINCIPIU NR. 215360188/10.04.2026
13. S.P.A.P.L. AIUD – AVIZ NR. 1204 din 02.04.2026
14. M.S. D.S.P. ALBA - NOTIFICARE NR. 191/02.06.2026
15. A.N.P.M. - A.P.M. ALBA - DECIZIE DE ÎNCADRARE Nr. 5732/299.06.2026
16. ANUNȚURI PUBLICE ÎN ZIARUL UNIREA
17. DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
18. RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
19. DECLARAȚII VECINI DIRECȚI
20. PANOUL 1
21. PANOUL 2
22. REFERAT DE VERIFICARE NR. 3991/28.08.2021 și STUDIU GEOTEHNIC întocmit de PFA GUZRANYI EMERIC ROBERT

- **PIESE DESENATE**

1.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	sc. 1: 5.000	planşa A0
2.	ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE	sc. 1:1.000	planşa A1
3.	PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	sc. 1: 500	planşa A2
4.	PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1: 500	planşa A3
5.	PROPUNERI PRIVIND CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	sc. 1: 500	planşa A4
6.	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIATE		planşa A5

Întocmit,
Arh. Doina - Emilia HARDA

I. MEMORIU GENERAL

A. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
  PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
  Judeţul Alba, localitatea Aiud, strada Iuliu Maniu, nr. 48
- **Beneficiar:** NEMEȘ CIPRIAN – VIRGIL
- **Proiectant general:** URBAN PROIECT ALBA S.A.
  Alba Iulia, str. Brândușei nr. 1A, Județul Alba
  C.U.I. RO38514041, Nr. O.N.R.C. J1/1422/2017,
  Tel/fax: 0258 835 636, e-mail: doinaharda@yahoo.com
  reprezentată prin arh. Doina-Emilia HARDA
  administrator și șef proiect atestat RUR B,C,D,E,F6,G5.
- **Suproiectanți:** Nu este cazul
- **Data elaborării:** aprilie 2026

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei program**

NEMEȘ CIPRIAN – VIRGIL în calitate de solicitant, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, a Certificatul de urbanism nr. 36 din 20.02.2025 emis de Primăria municipiului Aiud și a avizului de oportunitate nr. 4 din 12.05.2025, solicită întocmirea documentației de urbanism privind ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, generat de imobilul situat în județul Alba, Municipiul Aiud, strada Iuliu Maniu, nr. 48, nr. CF 82831, nr. topo/cadastral 82831 identificat prin Extras CF, Plan de situație, Plan de încadrare în zonă.

Elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este necesar pentru modificarea zonificării funcționale existente conform PUG din zona de locuințe individuale în zonă dotări comerț și servicii, având în vedere situația existentă acum, cu funcțiuni similare în imediata vecinătate (piața agroalimentară și alte funcțiuni comerciale și servicii) .

Documentația se va întocmi în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000: Ghid privind elaborarea și aprobarea *Regulamentelor de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000* și Ordinul M.D.R.A.P nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare conform Legii nr. 350/2001 actualizată și semnată de profesioniști calificați în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului cu drept de semnătură și înscriși în Registrul Urbaniștilor din România. Se va asigura informarea și consultarea publicului interesat, conform Legii nr. 350/2001 actualizată și a Ordinului nr. 2701/2010

Toate reglementările de natură urbanistică (funcțiunea zonei, indicatori urbanistici, retragerea față de aliniament, distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese etc.) se vor soluționa prin planul urbanistic zonal.

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

Proiectul se încadrează în prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona stdiată. Planul urbanistic zonal va servi la reglementarea funcțională a teritoriului, contribuind la dezvoltarea durabilă a zonei.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism nr. 4057 din 1996 - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud – aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 198 din 1999, cu termen de valabilitate prelungit până la 31.12.2026 cf. HCL nr. 270/23.11.2023.

- **Lista studiilor de fundamentare, planurilor și proiectelor întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- STUDIU GEOTEHNIC întocmit de PFA GUZRANYI EMERIC ROBERT
- STUDIUL TOPO – CADASTRALE întocmit de TOTAL BUSINESS LAND SRL

- **Date statistice**

Nu este cazul.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- Proiectele de investiții privind dezvoltarea infrastructurii în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

(Planșa nr. A1 - ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE)

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Regimul juridic
- identificare imobil: extras CF. 82831, nr. cad. 82831;
- imobil situate în: intravilan;
- dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate private, Nemeș Ciprian Virgil, în cota 1/1;
- servituți/sarcini care gravează terenul: nu sunt;
- teren împrejmuit în suprafața totală de 366.00 mp, cu construcții tabulare – casa în suprafață de 95.00 mp propusă spre demolare conform autorizației de desființare numărul 7 din 08.07.2022;
- imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;
  imobilul este branșat la toate utilitățile.

Regimul economic
- folosința actuală: teren curți și construcții, conform extrasului CF nr. 82831;
- destinația conform P.U.G. și R.L.U. aprobate ale municipiului Aiud: terenul înscris în CF nr. 82831 este situate în intravilan și este în zona de locuințe individuale;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
  nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul

Regimul tehnic
- imobil: teren și construcții, în suprafață totală de 366.00 mp are acces din strada Iuliu Maniu;
- conform P.U.G., pentru parcela de teren înscrisă în CF nr. 82831, situate în zona de locuințe individuale, nu sunt respectate reglementările urbanistice în ceea ce privește construirea unui spațiu comercial. Prin urmare, conform legislației în vigoare, se impune întocmirea unei documentații urbanistice faza P.U.Z. prin care să studieze zona.

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

Teritoriul studiat se află amplasat în zona pieței agroalimentare din Aiud conturată ca zonă de dotări comerciale și de servicii, adiacent zonei centrale a municipiului, conform planului de situație, este delimitat astfel:

- la nord de strada Iuliu Maniu și piața agroalimentară;
- la est, sud și vest de proprietățile private Tuluș Emil-Petru și Drăgoi Vasile.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată poate să asigură premisele construirii unui spațiu comercial, care va avea consecințe urbanistice prin întregirea și unificarea zonei comerciale existente, eliminarea disfuncționalităților constatate precum și consecințe economice directe prin investițiile cere urmează să fie realizate.

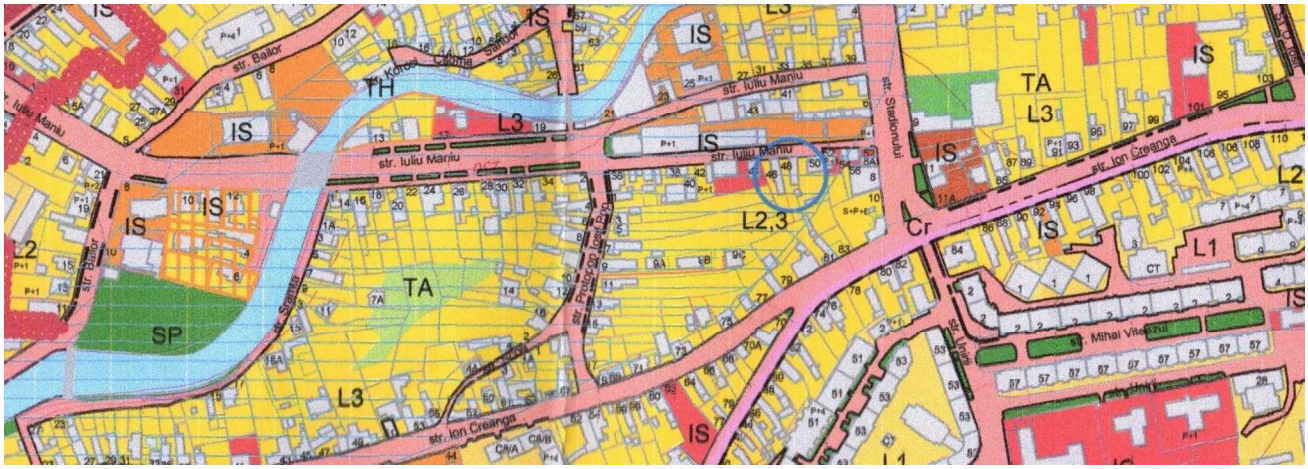
2.2. Încadrarea în localitate / teritoriu

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**



Teritoriul studiat se află poziționat în partea centrală a intravilanului municipiului Aiud.

- **Relaționarea zonei studiate cu localitățile, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, deservirea cu instituții de interes general**



Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în intravilan, are o suprafață de 366 mp și este front la strada Iuliu Maniu. Conform P.U.G. aprobat, imobilul este situat în UTR – L2 zona locuințe individuale. Teritoriul studiat se află amplasat în zona piețe agroalimentare a municipiului Aiud și beneficiază de o bună poziționare, accesibilitate și echipare edilitară. De asemenea, beneficiază de deservirea cu instituții de interes general aflate în imediata apropriere.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică**

Relieful

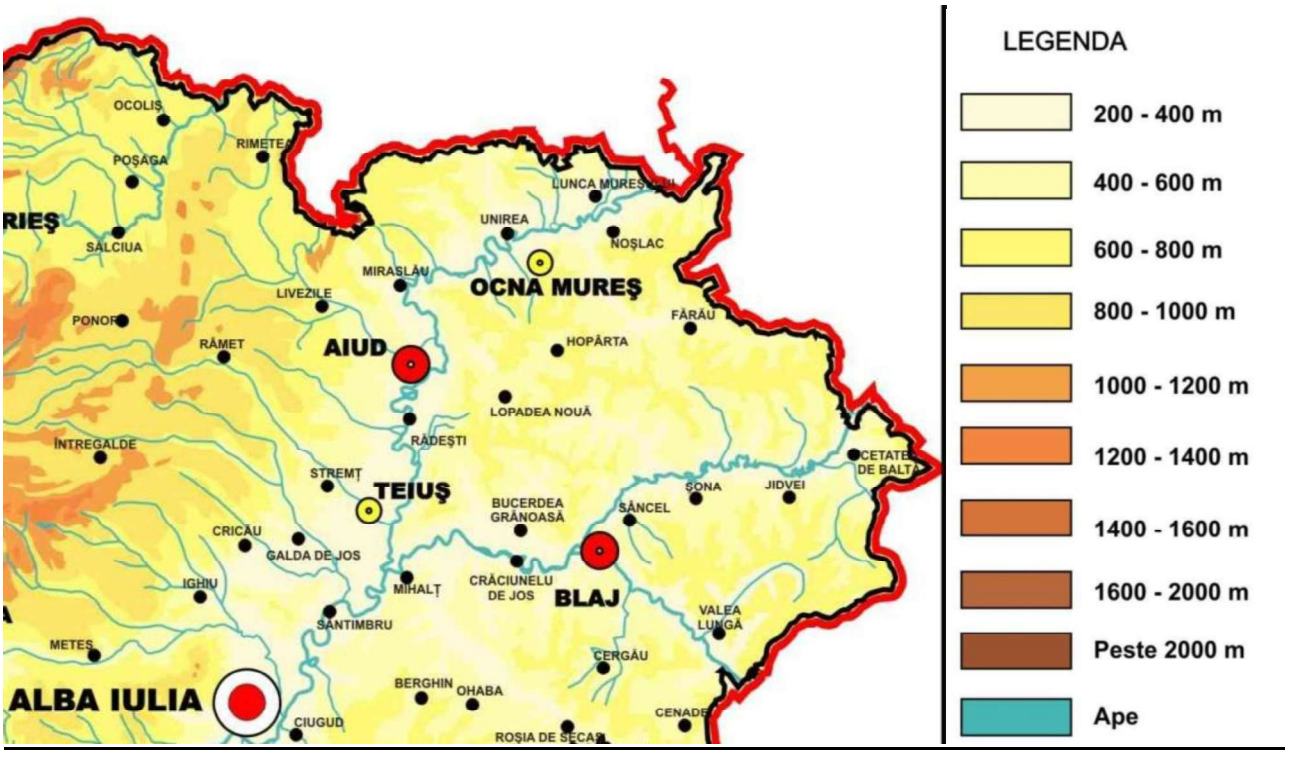
Municipiul Aiud este situat în principal în culoarul Mureșului, respectiv în lunca şi pe terasele acestui râu important ca şi în lungul văilor unor pâraie afluente. Valea Aiudului şi valea Gârbova secționează depozitele piemontane ce alcătuiesc așa numitele dealuri ale Trascăului.

În acest sector culoarul Mureșului este deosebit de bine conturat sub aspect morfologic el căpătând un caracter depresionar. Lunca este deosebit de bine dezvoltată, iar în interiorul acesteia Mureșul meandrează şi pendulează încontinuu în funcție de debitele înregistrate. Se poate remarca ușor asimetria culoarului în sensul că malul stâng al Mureșului către dealurile Târnavei Mici este mai abrupt, în timp ce malul drept este mai domol, terasele sunt foarte bine dezvoltate, iar culmile interfluviale modelate în depozitele piemontane monoclinale au aspect netezit.

Dintre cele șapte terase ale Mureșului cele mai frecvent întâlnite în geomorfologia regiunii sunt cele de: 2-3 m; 8-12 m; 18-25 m; 50-60 m şi 90-120 m. Cea din urmă terasă prezintă păduri foarte bine dezvoltate.

Orașul propriu-zis se află situat în mare parte pe conul de dejecție al văii Aiudelului extinzându-se spre nord-est, cu o porțiune mai redusă şi în lunca Mureșului, care în zona de confluență are o lățime de 2,5 –3,0 km.

Amplasamentul ce face obiectul actualului studiu este situat pe colinele din nordul văii Aiudelului. Terenul este caracteristic reliefului de tip colinar, ce prezintă pante în general line și nu prezintă denivelări majore sau indicii pentru producerea unor fenomene de risc natural.



Rețeaua hidrografică

Apele de suprafață

Rețeaua de suprafață este drenată de Mureș în care afluează Aiudul, Gârbova, Merja, valea Râtului.

Mureșul urmează partea de est a arealului localității printr-o luncă largă, unde meandrează puternic datorită pantei hidraulice. Scurgerea medie sezonieră cea mai importantă este realizată primăvara şi este efectul complexului hidrografic superior. Scurgerea maximă produsă s-a realizat în anul 1970 în luna mai, debitul maxim a fost de 1370 mc/s în 03.07. scurgerea minimă a avut loc în 1986 în 17.12., 50 mc/s. Cele mai mari pagube au avut loc în anul 1970. Fenomenele de iarnă sunt complexe, blochează albia, produce revărsări pe malul drept printre terenurile agricole.

Valea Aiudului_ traversează municipiul de la vest la est, la nord de amplasamentul studiat. Izvoarele foarte bogate sunt în zona carstică, apele sunt bune calitativ. Scurgerea medie în zona Aiudului este de cca 3 l/s.km^2. Cele mai mari debite s-au realizat în anul 1998 (27,2 mc/s) în data de 18.06. în urma unor precipitații torențiale în bazin. Râul produce inundații datorită dimensiunii mari a albiei de transport. Debite apropiate de 23,3 mc/s s-au realizat în anul 1999 în urma acelorași cauze. Scurgerea minimă a fost înregistrată ca urmare a lipsei precipitațiilor în anul 1987 şi 1993 când cele mai mici valori înregistrate au fost de 0,015 mc/s şi 0,012 mc/s. Fenomenele de iarnă sunt complexe, duc la blocarea albiei de scurgere.

Apele subterane

Apele subterane sunt prezente în toate formele de relief şi depozitele geologice prezente în arealul localității. Complexul rocilor sedimentare cretacice alcătuit dintr-o succesiune de straturi geologice cu gresii, conglomerate, marne, etc. cu slabe straturi acvifere cu ape prezente pe fisuri, diaclaze , deci volume reduse. Sunt prezente în podișul Târnavelor. Sunt ape minerale bogate în clorură de sodiu.

Complexul rocilor calcaroase, cuprinde calcarul de creastă al Trascăului, al clipelor calcaroase din zona Sloboda. Izvoarele sunt puține, dar bogate. Complexul rocilor din depozitele piemontane unde apa este relativ bogată. Sunt prezente izvoare cu debite reduse (sub 0,3 l/s). Complexul rocilor din zonele aluvionare cuprinde întreg culoarul Mureșului, cursul inferior al Ampoiului, Gârbovei. Relieful are forma unei câmpii bine dezvoltate pe ambele maluri ale Mureșului.

Geologic zona este formată din depozite holocene superioare, nisipuri, pietrișuri în alternanță cu acvifere bine dezvoltate bogate în ape. Patul acviferului se află la 12-15 m, cu acvifer între 3 m lângă piemont şi 10 m grosime lângă Mureș. Aceasta participă la îmbogățirea cu ape a acviferului prin înfiltrare.

Debitul acviferului este cuprins între 0,15 l/s.m la contactul cu zona înaltă şi 9,5 l/s.m în apropierea Mureșului. Din freaticul Mureșului s-a alimentat cu apă Aiudul şi parte din localitățile din jur. Debitul de apă de 37 l/s este insuficient. Stratul freatic din bazinul hidrografic Aiud cantonat în depozitul aluvionar grosier apare la cca 15 m cu debite importante în zona Măgina, debitul asigură (cu Mureșul) alimentarea cu apă potabilă a Aiudului.

Clima

Municipiul Aiud situat pe pantele de est ale Munților Trascău şi în culoarul Mureșului se află sub influența circulației vestice dar şi a celei de culoar (a Mureșului).

Temperatura

Valoarea medie multianuală este de 9,5^{0}C cu oscilații între vara +18^{0}C şi iarna –3^{0}C.

Zona înaltă montană este caracterizată prin valori mai scăzute (6^{0}C) la 800 m. altitudine.

Influența foehnală se face simțită în anotimpul de primăvară şi iarnă, topește zăpada de pe versanți.

Precipitațiile

Precipitațiile medii multianuale înregistrează 650 mm în culoarul Mureșului şi 950 l/m^2 în partea cea mai înaltă a teritoriului comunei. Importante sunt precipitațiile torențiale din sezonul de vară care pe întreaga rețea torențială provoacă mari creșteri de nivel (debit). Stratul de zăpadă are durată variabilă de la zonă geografică la

alta. Existența stratului de zăpadă se află sub influența şi evoluția foehnului care, de obicei, în câteva zile îl topește.

Vânturile .

Cea mai mare influență o are circulația din vest la care se adaugă circulația de culoar a Mureșului şi cu o descendentă de tip foehn din Apuseni.

Morfologia teritoriului

.

Morfologic se prezintă sub forma unui relief de podiș ce este drenat de apele râului Mureș şi al afluenților acestuia. Dată fiind vârsta neogenă a Bazinului Transilvaniei în structura de ansamblu a acestuia se deosebesc net două etaje structurale; unul prelaramic alcătuind fundamentul constituit din șisturi cristaline şi formațiuni sedimentare până la cretacic superior, inclusiv şi altul postlaramic, reprezentând umplutura depresiunii până în pliocen când se ajunge la colmatarea Depresiunii Transilvaniei aceasta evoluând mai departe ca uscat supus acțiunii agenților externi.

În zona cercetată depozitele cuaternare sunt reprezentate prin aluviunile grosiere până la fine din zonele de luncă şi de terasă şi prin depozitele deluviale şi unele deluvii de alunecare care brodează zonele de terasă făcând racordul cu versanții adiacenți (vârsta depozitelor cuaternare este holocenă).

Formațiunile cele mai recente sunt rezultatul activității antropice reprezentate prin depozite de umpluturi eterogene rezultate din lucrările de construcții, demolări şi sistematizare pe verticală ale terenului în zonele locuite.

Caracteristicile geomorfologice ale terenului municipiului Aiud sunt determinate de faptul că această zonă este situată în regiunea de contact dintre Munții Apuseni şi Podişul Transilvaniei în vale cu versanți asimetrici ai râului Mureș. În zona studiată se poate distinge zona formată din luncile şi terasele văilor Mureșului şi Aiudului.

Amplasamentul ce face obiectul actualului studiu este situat pe colinele din sudul văii Aiudului. Terenul este caracteristic reliefului de tip colinar, ce prezintă pante în general line.

Seismicitatea

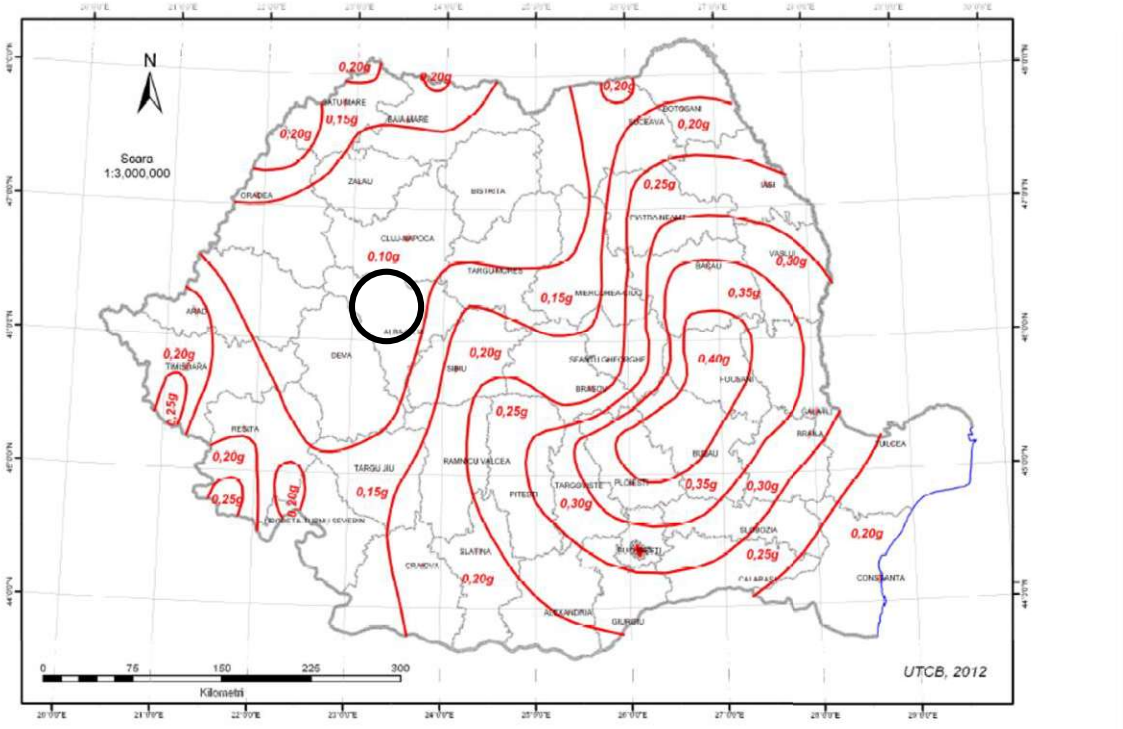


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *ag* cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este :ag = 0,10g

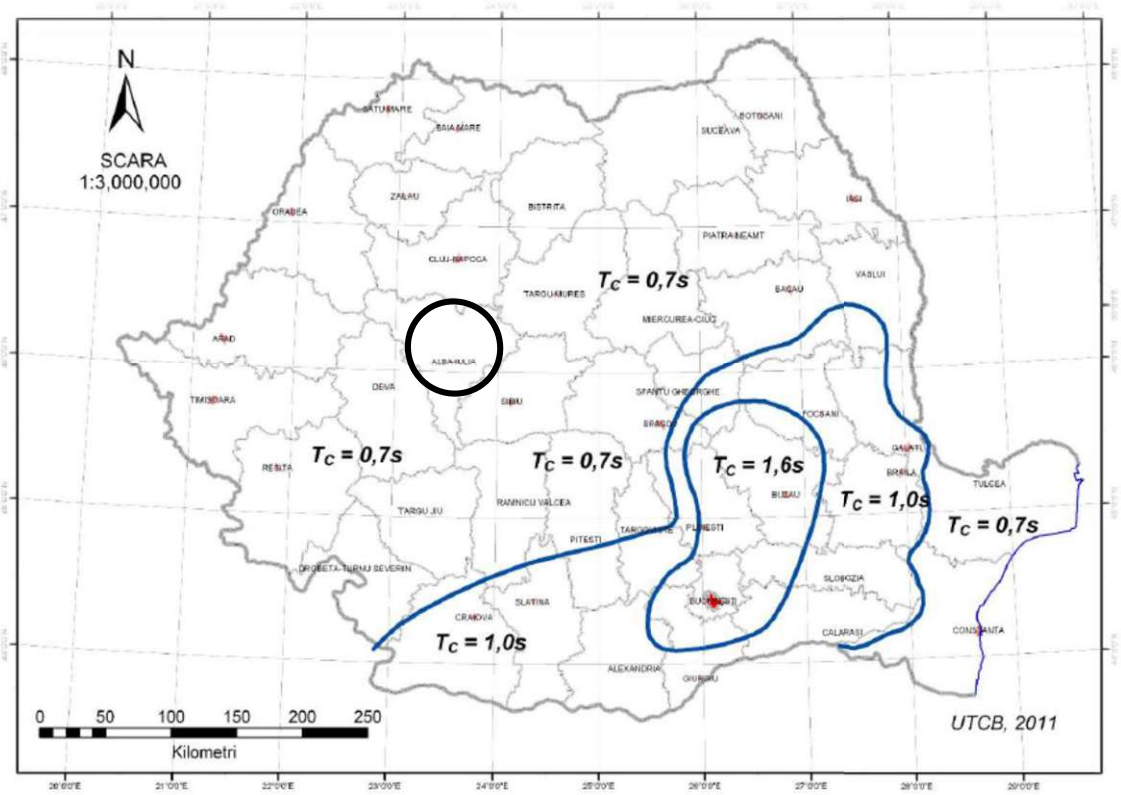
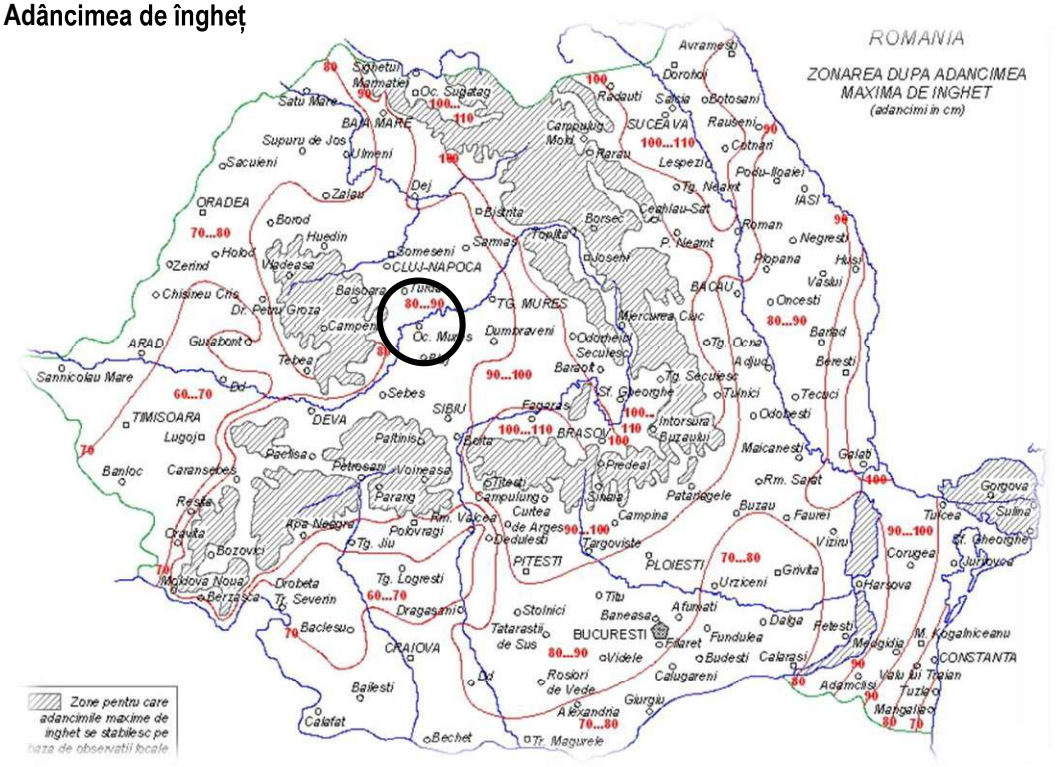


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt), T_C a spectrului de răspuns

Perioada de colt Tc= 0,7 s

Adâncimea de îngheț



Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0,80 m de la cota terenului natural

Condiții geotehnice

Sunt prezentate în studiul geotehnic anexat prezentului plan urbanistic zonal.

Riscuri naturale

INCADRAREA OBIECTIVULUI IN „ ZONE DE RISC „ (CUTREMUR, ALUNECARI DE TEREN, INUNDATII) conform „PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL – SECTIUNEA V – ZONE DE RISC„

In conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zona se încadrează astfel:

Cutremurele de pământ*:*

Zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7_1, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani. (conf. SR 11100/1-92).

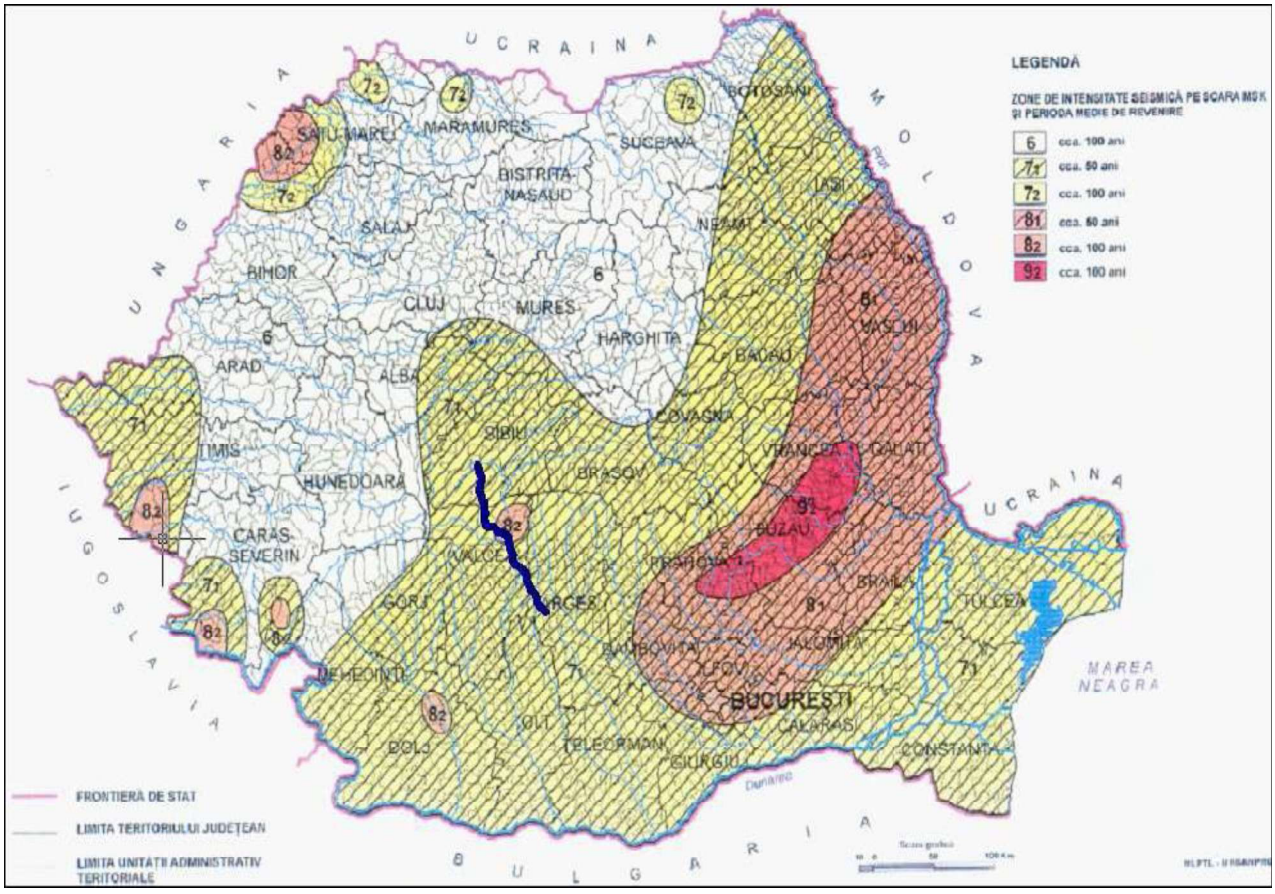
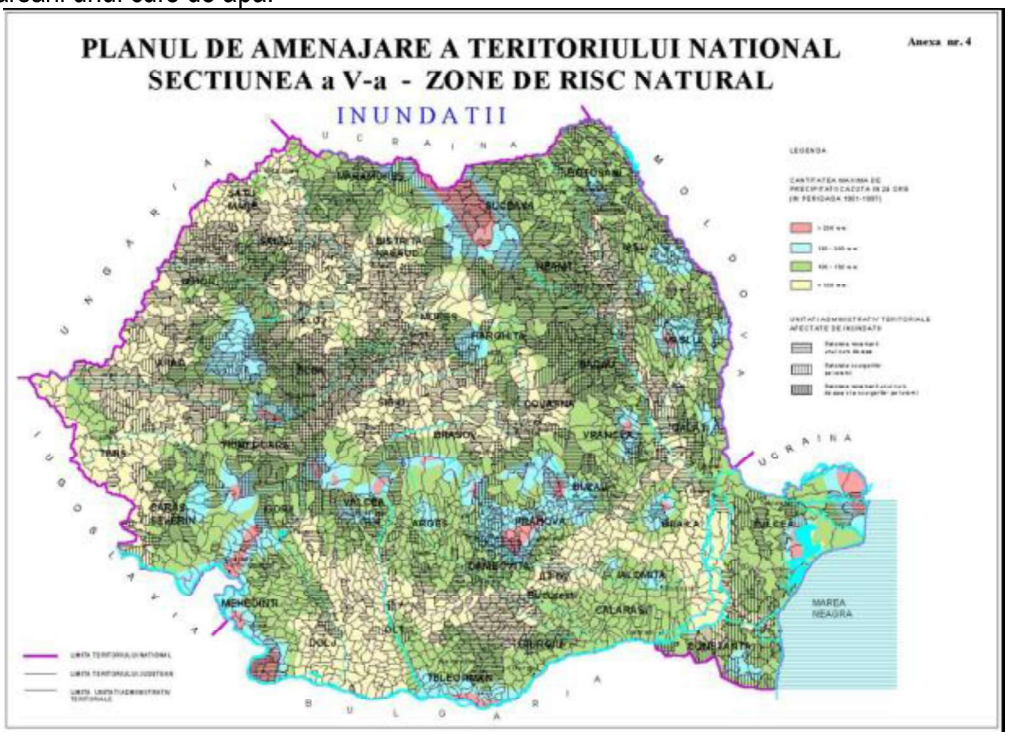


Fig.12. Harta seismica(Zone de intensitate seismica pe scara MSK conform Legii 575/2001)

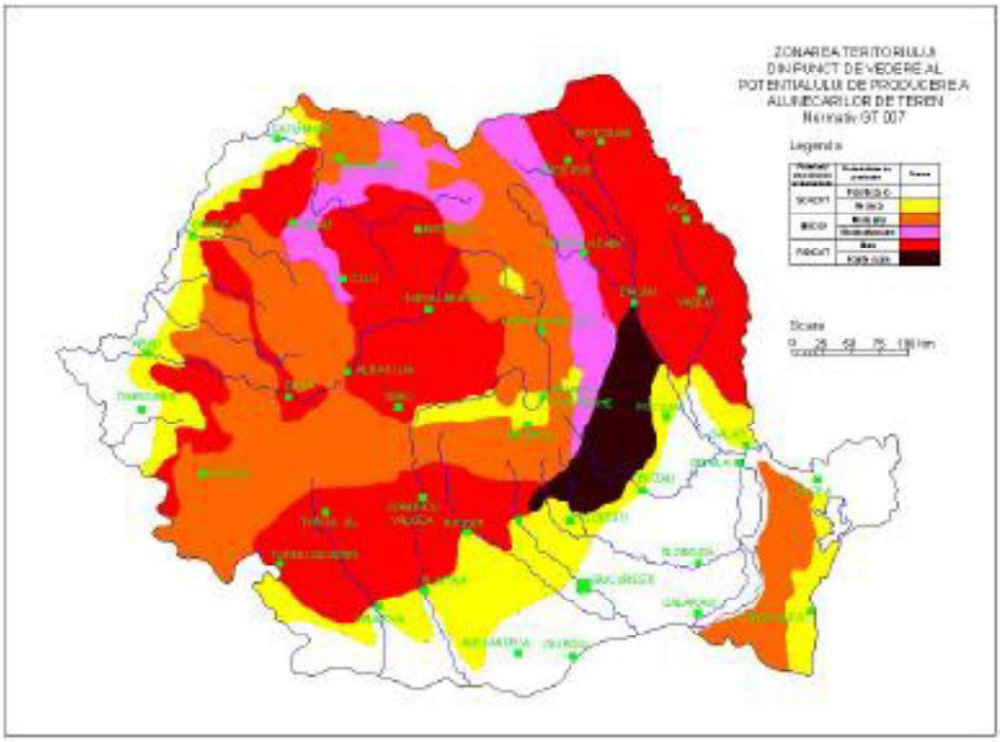
Inundații:

Zona studiat- se încadrează in zone cu precipitații sub 600 mm /an, fără arii afectate de inundații, datorate revărsării unui curs de apa.



Alunecări de teren:

Zona studiata se încadrează in zone cu potențial de producere a alunecărilor mediu, conform P.A.T.J. ALBA – vol. I- CADRU NATURAL - MEDIU - ZONE DE RISC.

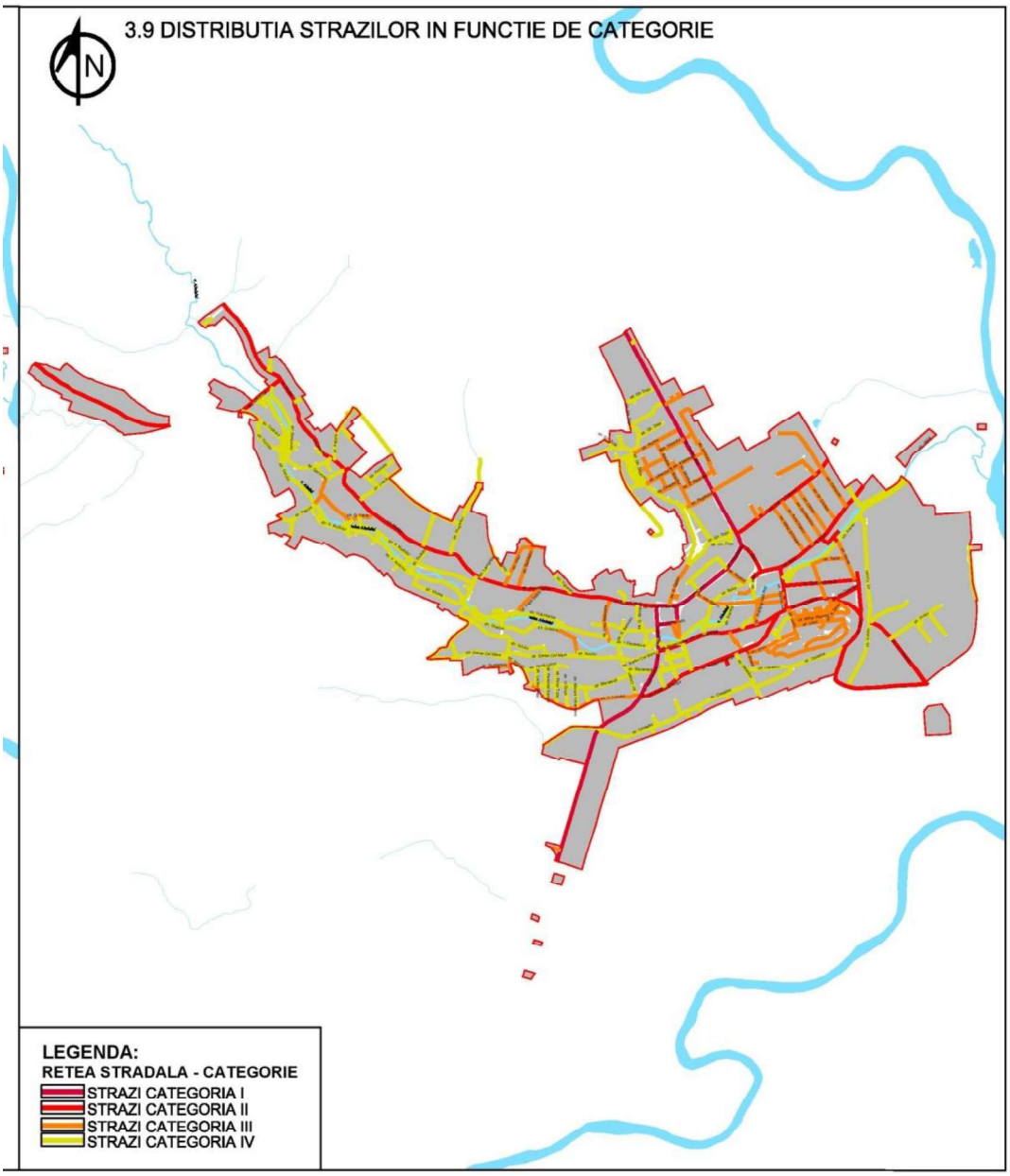


Harta cu potențialul de producere a alunecărilor de teren(conform GT 007)

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației**

Circulația în zonă este deservită de strada Iuliu Maniu, stradă de categoria a III-a, colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale şi le dirijează spre străzile de legătură.



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

Circulația, în zonă, se desfășoară în condiții acceptabile, luând în considerare lățimea străzii, profilul, starea, caracterul de stradă colectoare și vecinătatea imediată a pieței agroalimentare.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Categoria de folosință a terenului studiat în suprafață de 366 mp este teren curți și construcții, conform extrasului CF nr. 82831.

Destinația conform P.U.G. și R.L.U. aprobate ale municipiului Aiud este zona de locuințe individuale situate în intravilan. De la întocmirea și aprobarea P.U.G. până în prezent, zona s-a dezvoltat ca zonă de dotări publice, servicii ș comerț.

- **Relaționări între funcțiuni**

Se remarcă o incompatibilitate funcțională între locuința in stare necorespunzătoare care a fost propusă spre demolare de pe amplasamentul studiat și zona conturată preponderent ca zonă de dotări publice, servicii ș comerț.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe amplasament este o casa în suprafață de 95.00 mp propusă spre demolare conform autorizației de desființare numărul 7 din 08.07.2022. POT = 26% și CUT = 0,26.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcția existentă, în stare necorespunzătoare, a fost propusă spre demolare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Serviciile vor fi asigurate de dotările din zona centrală și din vecinătatea zonei studiate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate dar se poate asigura necesarul de spații verzi.

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

În zona studiată şi zona învecinată nu s-au semnalat riscuri naturale.

Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării studiului geotehnic, neexistând pericole iminente de degradare prin declanșarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni etc.

- **Principalele disfuncționalități**

Sunt reprezentate de incompatibilitate funcțională între locuința în stare necorespunzătoare care a fost propusă spre demolare de pe amplasamentul studiat și zona conturată preponderent ca zonă de dotări publice, servicii ș comerț.

2.6. Echipare edilitară

(Planșa nr. 3 - ECHIPARE EDILITARĂ)

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Pentru amplasamentul studiat, construcția existentă este racordată la toate utilitățile existente în zonă, pe strada Iuliu Maniu.

Debite și rețele de distribuție apă potabilă

Conform aviz APA CTTA S.A. ALBA Nr. 48/02.04.2026 pe amplasamentul studiat nu există rețea de distribuție apa potabil, aceasta fiind amplasată pe strada Iuliu Maniu

Rețele de canalizare

Conform aviz APA CTTA S.A. ALBA Nr. 48/02.04.2026 pe amplasamentul studiat nu există rețea de canalizare, aceasta fiind amplasată pe strada Iuliu Maniu .

Rețele de transport energie electrică

Conform aviz Electrica SA Nr. 704020407275/20.04.2026 obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. În zonă exista rețea electrică de distribuție de joasă tensiune trifazat.

Alimentare cu gaze naturale

Conform aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. - Nr. 215360/10.04.2026 pe amplasamentul studiat există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme de afectare a factorilor de mediu.

- **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Din acest punct de vedere nu există probleme și nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

- **Evidențierea riscurilor naturale şi antropice**

Nu este cazul

- **Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicații şi din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

- **Evidențierea potențialului balnear şi turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, precum și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului, populația va fi informată și consultată pe parcursul elaborării și aprobării documentației de urbanism. La etapa elaborării prezentului PUZ nu au fost înregistrate observații, obiecții sau solicitări din partea populației care să influențeze oportunitatea investiției propuse.

Propunerea de schimbare a funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală în zonă destinată activităților comerciale și de servicii este determinată de amplasarea terenului în vecinătatea unei zone comerciale existente și de tendința de dezvoltare economică a arealului în această direcție. Funcțiunea propusă este compatibilă cu caracterul actual al zonei și nu presupune desfășurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului. ***Până la data întocmirii documentației nu au fost înregistrate puncte de vedere din partea populației.***

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Sunt cele menționate în CERTIFICAT DE URBANISM NR. 36 din 20.02.2025 și în AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 4 din 12.05.2025.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z..

In urma analizei situației existente şi a prevederilor P.U.G. existent aprobat, precum şi a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se apreciază ca posibilă şi chiar benefică, luând în considerare situația concretă din teren, modificarea reglementărilor prin PUZ pentru zona studiată.

Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL generat de imobilul situat în județul Alba, Municipiul Aiud, strada Iuliu Maniu, nr. 48, se asigură premisele îmbunătățirii aspectului arhitectural al zonei și diversificarea dotărilor de comerț și servicii care vor avea consecințe sociale prin îmbunătățirea condițiilor de deservire a locuitorilor și consecințe economice directe prin investiția cere urmează să fie realizate.

B. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal au stat analiza situației existente, documentațiile de urbanism aprobate pentru municipiul Aiud, datele cadastrale ale imobilelor studiate, observațiile efectuate în teren, precum și informațiile obținute de la deținătorii de utilități și autoritățile competente.

Studiile și analizele efectuate au evidențiat următoarele aspecte principale:

- amplasamentul beneficiază de accesibilitate bună și de relații funcționale directe cu zonele construite existente;
- terenul este adecvat dezvoltării funcțiunilor propuse din punct de vedere al configurației, dimensiunilor și poziționării în cadrul teritoriului;
- în proximitatea amplasamentului există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, care permit racordarea investiției prin extinderea infrastructurii existente;
- nu au fost identificate riscuri naturale majore care să împiedice dezvoltarea propusă;
- funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul și tendințele de dezvoltare ale zonei;
- terenul reprezintă o continuare firească a zonelor deja reglementate și urbanizate din vecinătate;
- dezvoltarea propusă nu generează disfuncționalități majore privind circulația, echiparea edilitară sau protecția mediului.

Concluziile studiilor de fundamentare susțin oportunitatea și necesitatea elaborării prezentului PUZ, întrucât propunerea contribuie la dezvoltarea coerentă a municipiului Aiud, la valorificarea unei proprietăți private și la completarea structurii funcționale existente, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbanistică ale zonei.

Concluziile studiului geotehnic întocmit de PFA GUZRANYI EMERIC ROBERT indică faptul că:

- stratul de fundare este format din pământ granular de tipul saGr – pietriș cu nisip cafeniu;
- adâncimea de fundare – 0,80 m
- P conv. = 350 KPa
  Se va alege o metoda de fundare directa sau indirecta.

C. SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

(Planșele nr. A2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE)

3.2. Prevederi ale Planurilor Urbanistice Generale

Destinația stabilită prin documentația de urbanism nr. 4057 din 1996 - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud – aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 198 din 1999, cu termen de valabilitate prelungit până la 31.12.2026 cf. HCL nr. 270/23.11.2023, este zona de locuințe individuale L2.

Pentru L2: POT maxim = 40% (edificabil) și CUT = 0,4.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Iuliu Maniu.

Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la strada Iuliu Maniu.

Retragerile față de proprietățile vecine – conform Regulament local de urbanism – Cod civil, Pompieri.

Regimul de înălțime P;

Echiparea cu utilități existente: energie electrică, apă, canal, gaze naturale.

Circulații, accese, parcaje necesare – accesul se face din stradă, parcările se vor amenaja în incinta proprie.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Se propune modificarea zonificării funcționale existente conform PUG din zona de locuințe individuale în zonă dotări comerț și servicii, având în vedere situația existentă acum, cu funcțiuni similare în imediata vecinătate (piața agroalimentară și alte funcțiuni comerciale și servicii) .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere
Planșa nr. A02 - SITUAȚIA PROPUSĂ

Accesul rutier la parcela care fac obiectul P.U.Z., se va face din strada Iuliu Maniu cu profil de 10,00 m, de categoria a III-a, colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale şi le dirijează spre străzile de legătură..

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulației navale

Nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Accesul pietonal la parcela care fac obiectul P.U.Z., se va face din strada Iuliu Maniu cu profil de 10,00 m, de categoria a III-a.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Zonificare funcțională - reglementări

Luând în considerare situația concretă din teren, forma, orientarea și dimensiunile parcelelor care fac obiectul zonei studiate precum și vecinătățile se propune modificarea zonificării funcționale existente conform PUG din zona de locuințe individuale în zonă comerț (produse textile), având în vedere situația existentă acum, cu funcțiuni similare în imediata vecinătate (piața agroalimentară și alte funcțiuni comerciale și servicii).

La amplasarea în interiorul parcelei se respectă Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației (Ordinul 119/2014).

Se păstrează aliniamentului existent la strada Iuliu Maniu și regimul de înălțime P.

Branșamentele existente la utilități (energie electrică, apă, canal, gaze naturale) se refac conform condițiilor din avizele deținătorilor de rețele;

Modificarea zonării funcționale:

- nu implică mărirea traficului în zonă,
- nu afectează calitatea mediului (sol, aer, apă),
- nu presupune zgomot și în concluzie nu afectează sănătatea publică.

Suprafața teritoriul reglementat prin PUZ = 336,00 mp identificat prin Extrase de carte funciară.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți - Utr - IS – comerț și servicii.

Tipurile de subzone funcționale

In principal cuprind următoarele funcțiuni:

- comerț și servicii;
- căi de comunicație;
- spații plantate .

Funcțiunea dominantă a zonei: comerț și servicii.

Organizarea funcțională a terenului cuprinde:

- construcția propusă cu funcțiunea de spațiu comercial;
- circulații auto și pietonale în incintă;
- spații verzi amenajate;

Utilizări permise.

- activități comerciale;
- servicii pentru populație și agenți economici;
- spații de prezentare și expunere produse;
- platforme, alei carosabile și pietonale;
- spații verzi amenajate.

Utilizări admise cu condiționări

- spații de depozitare și logistică de mică capacitate fără impact asupra circulației și mediului;
- birouri administrative;
- construcții și instalații tehnico-edilitare;

Utilizări interzise

- activități industriale poluante;
- depozitarea de substanțe periculoase;
- activități care generează zgomot, vibrații, emisii sau noxe peste limitele admise de legislația în vigoare;
- ferme zootehnice și activități agro-industriale incompatibile cu funcțiunile zonei;
- depozitări neorganizate de materiale, deșeuri sau echipamente în aer liber.

3.5.2. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial comparativ situația existentă/situația propusă se prezintă astfel:

ZONE FUNCȚIONALE:	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
	ha	%	ha	%
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTATĂ PRIN PUZ CF. NR. 82831 din care:	**366,00**	**100,00**	**366,00**	**100,00**
LOCUINȚE INDIVIDUALE	95,00	25,96	0	0
COMERȚ ȘI SERVICII	0	0	146,50	40,00
CURȚI CONSTRUCȚII	271,00	74,04	0	0
CIRCULAȚII	0	0	94,93	25,96
SPAȚII VERZI	0	0	124,57	34,04

3.5.3. Indici urbanistici

Indicatori urbanistici obligatorii

- se menține regimul de înălțime existent = P;
- se menține H maxim existent = 7,00m;
- POT (edificabil) maxim propus = 40%;
- POT (edificabil + circulații) maxim propus = 70%;
- CUT maxim propus = 0,4

Limite minime și maxime

Se păstrează regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Iuliu Maniu.
Se păstrează regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la strada Iuliu Maniu.
Retragerea minimă la nord = 0,00m.
Retragerea minimă la est = 0,60m.
Retragerea minimă la vest = 3,00m.
Retragerea minimă la sud = 2,00m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

(planșa nr. 3 - ECHIPARE EDILITARĂ)

3.6.1 . Alimentare cu apă

Se reface branșamentul existent conform condițiilor din avizul APA CTTA S.A. ALBA Nr. 48/02.04.2026.

3.6.2 . Canalizare

Se reface branșamentul existent conform condițiilor din avizul APA CTTA S.A. ALBA Nr. 48/02.04.2026.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Se reface branșamentul existent conform condițiilor din avizul Electrica SA Nr. 704020407275/20.04.2026.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Se reface branșamentul existent conform condițiilor din avizul de principiu DELGAZ GRID S.A. - Nr. 215360/10.04.2026.

3.6.5. Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor menajere nu va necesita dotări speciale. Aceste deșeuri vor fi depozitate în recipiente de mică capacitate în spațul beneficiarului şi vor fi preluate de un operator de specialitate prin contrat.

3.7. Protecția mediului

Sunt prevăzute spații verzi și plantate amenajate în suprafață de 124,57 mp reprezentând 34% din suprafață terenului.

3.8. Obiective de utilitate publică

(Planșa Nr. 4 - Propunerile privind proprietatea asupra terenurilor și obiectivele de utilitate publică)

Obiective de utilitate publică

Propunerile privind proprietatea asupra terenurilor și obiectivele de utilitate publică se prezintă în Planșa Nr. 4.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Operațiunile propuse privind modificarea zonificării funcționale existente conform PUG din zona de locuințe individuale L2 în zonă comerț și servicii IS sunt benefice luând în considerare situația concretă existentă acum privind funcțiunile, având în vedere vecinătatea cu funcțiuni similare existente în imediata vecinătate (piața agroalimentară și alte funcțiuni comerciale și servicii).

Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL generat de imobilul situat în județul Alba, Municipiul Aiud, strada Iuliu Maniu, nr. 48, se asigură premisele îmbunătățirii aspectului arhitectural al zonei și diversificarea dotărilor de comerț și servicii care vor avea consecințe sociale prin îmbunătățirea condițiilor de deservire a locuitorilor și consecințe economice directe prin investiția cere urmează să fie realizate.

II. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAŢI ŞI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂŢII PUBLICE LOCALE

Toate categoriile de costuri vor fi suportate de investitorul privat și se referă atât la investiția directă – spațiul comercial - cât și la realizarea circulațiilor, rebranșarea la utilitățile existente și amenajarea spațiilor vezi.

Întocmit,
Arh. Doina - Emilia HARDA