

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE
ZONĂ INDUSTRIALĂ

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

CASA HAȚEGAN SRL

ADRESA AMPLASAMENT

AIUD, STR. Dj.107E, EXTRAVILAN, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

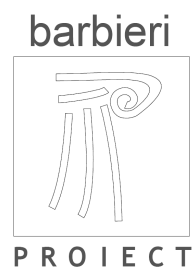


DATA
10.2025

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE
ZONĂ INDUSTRIALĂ

NR. PROIECT: 20 / 2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: AIUD, STR. Dj.107E, EXTRAVILAN, JUD. ALBA

BENEFICIARI: CASA HAȚEGAN SRL

adresa de contact: Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.42, jud Alba.

PROIECTANT: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing.RAMONA SÎNC

DESENAT: ING. RAMONA SÎNC



BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR ACCES DRUM
- APLE ROMANE
- SRI, MI, MAPN
- AVIZ OCPI
- AVIZ MADR

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

•

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ

BENEFICIAR: CASA HAȚEGAN SRL

adresa de contact: Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.42, jud Alba.

Elaborator proiect: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

Alba-Iulia, str.Traian nr.17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

AMPLASAMENT: AIUD, STR. Dj.107E, EXTRAVILAN, JUD. ALBA

Nr. proiect: 20 / 2025

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : August 2025

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Scopul proiectului este realizarea unei zone industriale ușoare, nepoluante, destinată depozitării materialelor de construcții. Aceasta va deservi sectorul construcțiilor din zona Aiud și împrejurimi, contribuind la dezvoltarea economică locală prin infrastructură logistică modernă.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul localității Aiud cu aliniament la Dj.107E în partea de nord-est a localității și își propune să valorifice o zonă mai restrânsă pentru realizarea proiectului propus în tema de proiectare și anume: „EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ”

Conform extrasului C.F. nr.93792 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Casa Hațegan SRL având categoria actuală de folosință teren arabil în suprafață de $S = 5000\text{mp}$. Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește amenajarea unei zone industriale nepoluante (UTR-I), cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții, în vederea dezvoltării unui punct logistic modern și sustenabil, **și introducerea în intravilan a terenului în suprafață de $S = 3395\text{mp}$** , restul suprafeței de 1605mp este afectată de zona de protecție a LEA.110kw și va rămâne în extravilan.

În incintă conform plansei „Concept propus” se vor putea amenaja: zone de depozitare, hala, alei carosabile și zone pentru parcare precum și spații verzi.

Descriere detaliată

Construcția propusă reprezintă o hală parter, cu funcțiunea de depozitare și manipulare materiale de construcții (ciment, adezivi, vopsele, materiale termoizolante, scule, profile metalice, etc.).

Suprafața construită este de aproximativ 300 mp , cu regim de înălțime P (parter) și înălțime utilă interioară de aproximativ $4,50 - 6,00\text{ m}$, pentru a permite depozitarea pe rafturi metalice înalte și utilizarea unui motostivuator.

2. Sistem constructiv

Infrastructură

Fundații izolate din beton armat sub stâlpi (în cazul structurii metalice) sau fundații continue din beton armat.

Cuzineți și grinzi de fundare din beton armat.

Placă pe sol din beton armat, grosime 15–20 cm, armată cu plasă sudată.

Strat suport: balast compactat + folie anticondens.

Suprastructură

Varianta recomandată pentru eficiență și cost:

Structură metalică alcătuită din:

stâlpi metalici din profile laminate (HEA/IPE)

grinzi metalice și ferme pentru acoperiș

contravântuiri pentru rigidizare

Alternativ:

Cadre din beton armat prefabricat (în funcție de cerințe și buget).

3. Închideri exterioare

Pereți exteriori din panouri sandwich termoizolante (tablă zincată + strat poliuretan 6–8 cm).

Soclu perimetral din beton armat (cca. 40–60 cm înălțime).

Tâmplărie PVC sau aluminiu pentru ferestre.

Ușă pietonală metalică termoizolată.

Ușă industrială tip rulou sau secțională pentru acces marfă (minim 3,00 x 3,00 m).

4. Acoperiș

Șarpantă metalică.

Învelitoare din panouri sandwich pentru acoperiș.

Pantă minimă 7–10%.

Jgheaburi și burlane pentru colectarea apelor pluviale.

Eventual luminatoare tip cupolă pentru iluminat natural.

5. Compartimentare interioară

Spațiul poate fi organizat astfel:

□ Zonă principală depozitare (cca. 230–250 mp)

Rafturi metalice industriale.

Zonă pentru materiale paletizate.

Zonă pentru materiale vrac (ciment, nisip ambalat).

Culoare de circulație pentru motostivuitoare.

□ Birou administrativ (cca. 48mp)

Cadirea administrativa este amplasata distinct fata de hală și deservește activitatea de gestioanre și evidenta a mărfii.

Sistem constructiv

Infrastructură

Fundații continue din beton armat

Placă pe sol armată

Suprastructură

Zidărie din BCA / cărămidă portantă 25 cm

sau

Structură ușoară metalică cu panouri sandwich

Acoperiș

Șarpantă lemn sau metalică

Învelitoare tablă tip țiglă sau panou sandwich

Compartimentare administrativă

Se propune organizarea astfel:

□ Birou administrativ principal (cca. 25–30 mp)

□ Grup sanitar (4–5 mp)

□ Spațiu mic depozit / arhivă (3–4 mp)

Finisaje birou

Pardoseli: gresie trafic intens sau parchet

Pereți: glet + lavabil

Grup sanitar: gresie + faianță

Tâmplărie PVC cu geam termopan

Ușă acces PVC/metal

7. Instalații

Instalații electrice

Iluminat LED industrial suspendat.

Prize trifazice pentru utilaje.

Tablou electric general.

Sistem de iluminat exterior.

Instalații sanitare

Alimentare cu apă din rețea publică sau puț forat.

Canalizare la rețea sau fosă septică.

Instalații PSI

Hidranți interiori (dacă este necesar conform normativ).

Stingătoare.

Semnalizare de securitate.

Detector fum (dacă este solicitat).

8. Finisaje

Pereți interiori hală: panouri sandwich aparente.

Birou: glet + lavabil.

Tavan birou: plafon fals din gips-carton.

Soclu exterior protejat hidroizolat.

9. Acces și platforme exterioare

Platformă betonată pentru acces TIR și descărcare marfă.

Rampă de acces dacă este necesară.

Locuri de parcare pentru personal și clienți.

10. Caracteristici tehnice generale

Clădire neîncălzită sau încălzire punctuală în birou (aer condiționat inverter).

Grad de rezistență la foc conform normativ P118.

Categoria de importanță: C (construcții de importanță normală).

Terenul este intersectat de o linie electrică aeriană LEA 110 KV, ceea ce impune o zonă de protecție de 37m unde este interzisă construirea oricărui obiective permanente.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Aiud, terenul este în extravilan fiind încadrat în P.U.G. cu destinația de teren agricol notat cu U.T.R. -TA

Prin actualul PUZ se propune o zonă industrială notată cu UTR-I- aferentă unei zone industriale nepoluante cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții .

Terenurile din imediata vecinătate nu sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare fiind situate în extravilan având destinație agricolă, cu excepția PUZ-ului aprobat care include tot terenul bebeficarului de față care a fost reglementat tot pentru zonă industrială.

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniul public – DJ.107E
- la sud: domeniul public – Strada Ion Creangă

- la est: proprietate privată (cf.nr.93719)
- la vest: proprietate privată (cf.nr.93157)

INDICI TEHNICI

- P.O.T. propus max = 70%
- C.U.T. propus max = 1.5
- regim maxim de înălțime P+1(M) , Hmax.= 12m,

Necesități și opțiuni

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. Conform Certificatului de Urbanism nr. 139 din 17.06.2025 emis de Primăria Municipiului Aiud, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de prevederile PUG-ului în vigoare și de faptul că acest teren nu are o reglementare urbanistică.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z., regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z., înălțimea maximă a construcțiilor: de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a Municipiului Aiud
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Necesitatea realizării acestei investiții este generată de următoarele aspecte:

1. lipsa unui spațiu de depozitare dedicat pentru materiale de construcții în zona Aiud, ceea ce îngreunează activitatea firmelor locale din domeniul construcțiilor.
2. creșterea cererii pentru spații logistice și industriale în județul Alba, mai ales că se află în proximitatea rețelei rutiere principale (Dj. 106E, autostrada A10)
3. valorificarea unui teren extravilan neutilizat, într-o manieră sustenabilă și conforma cu direcțiile de dezvoltare urbană
4. crearea de locuri de muncă și diversificarea bazei economice locale, cu impact pozitiv asupra bugetului local.

Astfel soluția propusă – zona industrială nepoluantă P+1(M) pentru depozitare (UTR-I)- este oportuna zonei deoarece:

- este compatibilă cu infrastructura existentă
- nu implică impact de mediu major
- este economic sustenabilă și ușor de etapizat
- poate fi pusă în valoare rapid după aprobarea PUZ

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate nr. 5 din 12.08.2025 pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ” devenind din punct de vedere funcțional **zona industrială nepoluantă P+1(M)** cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții **(UTR-I)** pentru care Primăria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate**.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil 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 statutului juridic și circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal „PENTRU EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ ” s-au studiat următoarele documentații

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate nr.5 din 12.08.2025
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

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.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în extravilan, fiind utilizat ca teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasul CF. funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Proiectul propus este în conformitate cu direcțiile de dezvoltare economică, socială și urbanistică ale municipiului Aiud, aduce beneficii economice și sociale directe și indirecte și valorifică în mod durabil terenul agricol extravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Integrarea funcțională în contextul existent

Amplasamentul se află în proximitatea unei zone industriale în extindere (la sud-est de Aiud), ceea ce face funcțiunea propusă compatibilă cu tendințele de dezvoltare ale orașului.

Terenul are deschidere la un drum local (Str. Ion Creangă) și este conectabil la DJ 106E – drum județean cu acces rapid la rețeaua principală (DN1, A10 Sebeș–Turda).

Funcțiunea propusă – depozitare materiale de construcții – este nepoluantă, nu generează disconfort olfactiv, fonic sau chimic și este conformă cu reglementările privind siguranța în zona LEA 110 kV.

Integrarea urbanistică și arhitecturală

Clădirile propuse au un regim redus de înălțime (P+1), integrându-se armonios în peisajul industrial de mică densitate.

Se asigură spații verzi de minimum 15%, contribuind la echilibrarea aspectului construit – vegetația perimetrală va proteja vizual terenul față de zonele adiacente.

Amplasamentul respectă aliniamente clare față de drumuri și culoarul de protecție al LEA, conform legislației și Ghidului de proiectare PUZ.

Integrarea operațională și logistică

Circulația vehiculelor de tonaj va fi organizată pe drumuri interne dedicate, cu acces direct din Strada Ion Creangă evitând blocarea traficului local.

Platformele betonate vor permite descărcarea și manipularea materialelor în siguranță, fără impact asupra terenurilor adiacente.

Investiția este scalabilă – permite extinderea ulterioară în funcție de cerere.

Investiția propusă este adecvată zonei din punct de vedere urbanistic, funcțional și tehnic, se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale municipiului Aiud și aduce un plus de valoare economică, fără a produce impact negativ asupra mediului sau vecinătăților.

Potențial de dezvoltare

1. Stimularea activității economice locale

Crearea unei platforme moderne de depozitare stimulează dezvoltarea comerțului și logisticii în regiune.

Se oferă o soluție locală pentru depozitarea materialelor de construcții, reducând costurile de transport pentru firmele din zonă.

2. Crearea de locuri de muncă

Pe termen scurt: în faza de construcție (lucrători, echipe specializate)

Pe termen mediu și lung: angajați pentru operarea depozitului, logistică, pază, întreținere, transport

3. Creșterea veniturilor la bugetul local

Prin taxe pe proprietate, taxe pentru autorizații, impozite comerciale

Posibilitatea atragerii altor investiții complementare (service, transport, logistică)

4. Valorizarea terenurilor din zonă

Existența infrastructurii industriale atrage alte funcțiuni economice compatibile

Creează premise pentru urbanizarea planificată a extravilanului din zona Aiud

Consecințe sociale

- Creșterea atractivității zonei pentru investitori și forță de muncă
- Asigurarea de locuri de muncă stabile și noi oportunități pentru populația locală
- Posibilitatea dezvoltării unor rețele de sprijin (transport local, servicii conexe)
- Oferind locuri de muncă locale, proiectul poate contribui la menținerea tinerilor în zonă
- Activitatea propusă nu presupune poluare, zgomot excesiv sau trafic greu în zone

rezidențiale, se evită conflictele de utilizare a terenului prin amplasarea într-o zonă industrială extinsă

Proiectul propus este în conformitate cu direcțiile de dezvoltare economică, socială și urbanistică ale municipiului Aiud, aduce beneficii economice și sociale directe și indirecte și valorifică în mod durabil terenul agricol extravilan.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află în zona de sud-est a municipiului Aiud, în extravilan, în proximitatea drumului județean DJ 106E, ceea ce îl face strategic poziționat pentru dezvoltare economică.

Distanța față de centrul municipiului Aiud este de aproximativ 2,5 – 3 km, ceea ce asigură o legătură rapidă cu rețeaua urbană și instituțiile administrative ale orașului.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Acces auto principal în zonă se realizează prin intermediul DJ 106E, modernizat, care face

legătura cu Aiud și zonele industriale din Alba și Turda.

Acces local la imobil se realizează din Strada Ion Creangă – drum de interes local, care poate fi modernizat pentru trafic industrial ușor conform profil propus în plansa de „Reglementări urbanistice- zonificare” Accesul în incintă se face din strada Iona Creangă prin intermediul unui drum interior cu carosabil de 7m și o lungime 110m și zonă de parcare atât pentru mașini mici cât și pentru camioane.

De asemenea proximitatea față de Autostrada A10 (Sebeș–Turda) asigură acces rapid la rețelele de transport naționale și internaționale.

Amplasamentul propus este bine poziționat în raport cu orașul Aiud, are acces facil, este deservit de infrastructură publică și instituții relevante, iar investiția contribuie direct la cooperarea între zona industrială și comunitatea urbană.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: domeniul public – DJ.107E
- la sud: domeniul public – Strada Ion Creangă
- la est: proprietate privată (cf.nr.93719)
- la vest: proprietate privată (cf.nr.93157)

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 studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

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: 80-90 cm, 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 : $P_{conv \text{ de baza}} = 290kPa$;

- 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. Circulația

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

Acces auto principal în zonă se realizează prin intermediul DJ 106E, care face legătura cu municipiul Aiud și zonele industriale din Alba și Turda.

Acces local la imobil se realizează din Strada Ion Creangă – drum de interes local, care poate fi modernizat pentru trafic industrial ușor conform profil carosabil de 10m propus în plansa de „Reglementări”

De asemenea proximitatea față de Autostrada A10 (Sebeș–Turda) asigură acces rapid la rețelele de transport naționale și internaționale.

Amplasamentul propus este bine poziționat în raport cu orașul Aiud, are acces facil, este deservit de infrastructură publică și instituții relevante, iar investiția contribuie direct la cooperarea între zona industrială și comunitatea urbană.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In zonă, predominant este transportul rutier.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona studiată se află în partea nord est a municipiului Aiud, în proximitatea zonei industriale existente, având acces direct la infrastructura rutieră locală drum județean / stradă industrială Ion Creangă.

Teritoriul analizat prezintă în prezent un caracter preponderent industrial și tehnic, cu următoarele funcțiuni dominante:

platforme industriale cu hale de producție și spații de depozitare;

drumuri tehnologice și accese auto;

zone libere de construcții, cu potențial pentru extindere sau investiții noi;

spații verzi izolate și perdele de vegetație cu rol de protecție;

dotări tehnico-edilitare aferente funcțiunilor industriale (posturi trafo, rețele, rigole, canalizări).

În partea de nord și vest, zona este limitată de terenuri agricole / parcele neconstruite, iar spre sud-est se află drumul de acces principal și alte unități economice similare.

Funcțiunile vecine și compatibilitatea acestora

La nord și est: terenuri agricole / neconstruite – compatibile cu dezvoltarea propusă.

La sud: drum de acces principal și alte unități economice – compatibile funcțional.

La vest: zonă rezidențială periferică la cca 500m distanță.

Prin natura și amplasarea sa, zona studiată prezintă compatibilitate funcțională ridicată cu destinația industrială propusă.

Relationari intre functiuni.

Zona studiată se încadrează într-o arie cu caracter economic și tehnologic, în care funcțiunile principale (industriale, de depozitare și servicii tehnice) trebuie să coexiste armonios cu funcțiunile secundare (circulații, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare).

Organizarea spațială a funcțiunilor s-a realizat pe baza principiilor de compatibilitate, accesibilitate și protecție a mediului, asigurând o separare clară între fluxurile de producție, circulația publică și zonele de protecție.

Prin urmare, relaționările dintre funcțiunile propuse și cele existente sunt optime, iar dezvoltarea zonei industriale se poate realiza fără conflicte de utilizare a terenului sau de mediu.

Funcțiunile propuse se integrează în contextul urban și teritorial al municipiului Aiud astfel: Spre sud / est, conexiunea se realizează cu drumul principal (de categorie locală sau județeană), care asigură accesul către zona industrială extinsă și către rețeaua de transport regional.

Spre nord și vest, terenul se învecinează cu zone agricole sau neconstruite – aceste relații sunt neutre și nu generează conflicte funcționale.

În cazul existenței unei zone rezidențiale apropiate, relația este mediată prin zonă verde de protecție și aliniament vegetal, pentru reducerea impactului vizual și acustic.

Astfel, toate funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile și se integrează în mod coerent în structura urbană a orașului.

Relațiile funcționale între elementele zonei studiate sunt echilibrate și coerente.

Amenajarea propusă:

- permite desfășurarea eficientă a activităților economice;
- asigură condiții corespunzătoare de lucru și circulație;

- protejează mediul înconjurător și zonele rezidențiale apropiate;
- contribuie la integrarea naturală a ansamblului în structura urbană existentă.

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 constructibil mai ales industrial, 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 trebuie modernizate în schimb există rețele edilitare în zona studiată.

2.6. Echipare 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 natural – 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 la prezente strada Ion Creangă cu posibilitate de extindere până la amplasament.

2.7. Probleme de mediu

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 căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obținerea 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1 Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este de a reglementa dezvoltarea coerentă și funcțională a zonei industriale situate în extravilanul municipiului Aiud, prin:

- valorificarea terenurilor disponibile pentru activități economice nepoluante;
- asigurarea accesibilității optime la rețeaua rutieră existentă;
- crearea unei infrastructuri tehnico-edilitare moderne;
- protejarea zonelor rezidențiale și naturale adiacente.

2. Propuneri funcționale

Zona studiată se propune a fi organizată în următoarele subzone funcționale:

Zonă de activități economice – industrie ușoară și depozitare : hale de producție, spații logistice, birouri administrative, parcuri aferente.

Zonă tehnico-edilitară : platforme tehnologice, post trafo, punct gospodăresc.

Zonă verde de protecție și aliniament : spațiu verde perimetral pentru protecția mediului și separarea față de proprietățile vecine.

Zonă circulației și accese : drumuri de incintă, accese auto și pietonale, parcuri.

3. Propuneri privind circulația

Se asigură acces principal din strada Ion Creangă

Se propun drumuri de incintă

Se prevede zonă de parcare pentru angajați și vizitatori, conform normativelor.

4. Propuneri edilitare

Alimentare cu apă: prin branșament la rețeaua publică din zonă; se prevede hidranți exteriori.

Canalizare menajeră și pluvială: sistem unitar de colectare și evacuare, conectat la rețeaua publică.

Alimentare cu energie electrică: realizată prin post de transformare amplasat în incintă.

Iluminat public: propus de-a lungul drumului principal și al căilor de acces secundare.

Alimentare cu gaze naturale: prin extinderea rețelei existente din zonă.

Telecomunicații: canalizație subterană pentru fibră optică.

5. Regim de construire propus

Regim de înălțime: P – P+1(M)

Procent de ocupare a terenului (POT): max. 70%.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT): max. 1.5.

6. Retrageri minime:

față de limitele laterale: min. 3,0 m;

față de aliniament: min. 5,0 m;

față de limitele posterioare: min. 5,0 m.

7. Propuneri privind integrarea în peisaj și protecția mediului

Se asigură aliniamente plantate de-a lungul drumurilor și pe limitele perimetrului.

Suprafețele verzi vor fi de minim 20% din total teren, inclusiv zone de gazon și arbori.
Activitățile propuse vor fi nepoluante, cu respectarea normelor de zgomot, praf și emisii.
Gestionarea deșeurilor se va face conform legislației specifice.

8 Etapizarea dezvoltării

Etapa I: lucrări de infrastructură (drumuri, utilități, canalizare pluvială, energie electrică).

Etapa II: realizarea halelor industriale și a platformelor tehnologice.

Etapa III: amenajarea spațiilor verzi, mobilier urban și plantații de aliniament.

9 Corelarea cu planurile urbanistice existente

Propunerile din prezentul PUZ se corelează cu prevederile PUG Aiud, respectând:

funcțiunea de zonă industrială existentă;

limitele de proprietate și accesibilitatea din rețeaua stradală;

regimul de înălțime și indicatorii urbanistici specifici zonei.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita imbunatatiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Aiud, terenul este în extravilan fiind încadrat în P.U.G. cu destinația de teren agricol notat cu U.T.R. -TA

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Acces auto principal în zonă se realizează prin intermediul DJ 106E, modernizat, care face legătura cu localitatea Aiud și zonele industriale din Alba și Turda.

Acces local la imobil se realizează din Strada Ion Creangă – drum de interes local, care poate fi modernizat pentru trafic industrial ușor conform profil propus în plansa de „Reglementări urbanistice- zonificare”

Deasemenea proximitatea față de Autostrada A10 (Sebeș–Turda) asigură acces rapid la rețelele de transport naționale și internaționale.

Amplasamentul propus este bine poziționat în raport cu orașul Aiud, are acces facil, este deservit de infrastructură publică și instituții relevante, iar investiția contribuie direct la cooperarea între zona industrială și comunitatea urbană.

Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.

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.

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

- terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 5000mp

- se propune amenajarea unei zone industriale pentru depozitarea materialelor de constructii, un trup notat cu UTR-I, în regim de construire izolat.
- înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 8m de la cota terenului sistematizat.
- Amplasarea construcțiilor 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 și dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.
- gradul de rezistentă la foc -GRF II.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- la nord: domeniul public – DJ.107E- retragere 55.25m impusa de zona de protectie LEA 110
- la sud: domeniul public – Strada Ion Creangă - retragere 5m
- la est: proprietate privată (cf.nr.93719) - retragere - 3m
- la vest: proprietate privată (cf.nr.93157)- retragere – 3m
- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 70%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,5
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: P+1(M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 8m de la cota terenului sistematizat.

Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- hale depozitare materiale de construcții
- întreprinderi industriale, agro-industriale, agricole
- firme construcții
- servicii pentru colectare depozitare și distribuire marfă
- servicii teritoriale si diverse (birouri, sedii întreprinderi care serviesc sectorul productiv)
- comerț cu ridicata
- comerț cu amănuntul numai pentru mărfuri cu volum mare (materiale de construcție, materiale de grădinarit și activități agricole)
- comerț și restaurante pentru persoanele angajate și vizitatori
- alte activități compatibile

Utilizari interzise.

- Se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limita parcelei
- se interzice amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili,) Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXIS TEN T (%)
Suprafață teren arabil în extravilan	5000	100
TOTAL	5000	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Teren edificabil construibil	2563	51.26
Teren afectat de zona de protecție a LEA 110 KV(teren ce va rămâne în extravilan)	1605	32.1
Interdicite de construire	832	16.64
TOTAL	5000	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face din rețeaua de apă centralizată a localității prin extinderea acesteia până la amplasament aflată pe strada Ion Creangă.

Reteaua de canalizare :

Se va realiza printr-un sistem individual adecvat pana la extinderea rețelei de canalizare centralizată a localității existentă, aflată pe strada Ion Creangă.

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.

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.

Asigurarea agentului termic:

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

Salubritate

Deșeurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad 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 țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

Telecomunicatii

Rețele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.7. Protecția mediului

Amenajarea zonei industriale propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiectiv

dezvoltarea unei zone economice moderne, cu respectarea principiilor de protecție a mediului și a dezvoltării durabile.

Toate activitățile propuse vor fi nepoluante și se vor încadra în limitele admise de legislația de mediu în vigoare.

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Aiud, într-o arie cu caracter preponderent industrial și agricol, fără surse majore de poluare identificate în proximitate.

Terenul este parțial ocupat de suprafețe neconstruite, drumuri tehnologice și parcele agricole.

Nu au fost identificate cursuri de apă permanente sau arii protejate în imediata vecinătate.

Măsuri pentru protecția factorilor de mediu

a) Protecția solului

Lucrările de construcție vor respecta stratificarea solului, evitându-se degradarea necontrolată.

Solurile fertile rezultate din decapare vor fi depozitate separat și reutilizate la amenajarea spațiilor verzi.

Se interzice deversarea de uleiuri, substanțe periculoase sau ape uzate direct în sol.

b) Protecția apelor

Apele menajere și pluviale vor fi colectate și evacuate prin rețele separate, conectate la sistemul public.

Înainte de descărcare, apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi.

Nu se admite infiltrarea directă în sol a apelor uzate.

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

c) Protecția aerului

Activitățile propuse sunt nepoluante; emisiile atmosferice vor proveni doar din trafic auto și încălzire.

Se recomandă utilizarea echipamentelor energetice eficiente și a surselor alternative (pompe de căldură, panouri fotovoltaice).

Transportul intern va fi organizat pentru reducerea traficului greu pe drumurile publice.

d) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Se vor respecta limitele de zgomot stabilite prin STAS 10009/88 și HG 321/2005.

Se propune zonă verde tampon cu rol de ecranare fonică între incintă și limitele rezidențiale.

Se recomandă programarea activităților zgomotoase doar în intervalul orar de lucru (07:00–22:00).

e) Protecția vegetației și a peisajului

Se va realiza minimum 20% suprafață verde din total teren, conform legislației în vigoare.

Plantațiile propuse vor include arbori și arbuști autohtoni, rezistenți la condițiile climatice locale.

Se va evita tăierea vegetației existente, cu excepția cazurilor strict necesare pentru lucrări edilitare.

f) Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și predate operatorului autorizat.

Deșeurile din construcții vor fi transportate în spații autorizate, conform HG 235/2007.

Se va amenaja un punct gospodăresc dotat cu containere distincte pentru fracțiile reciclabile.

Măsuri de remediere și monitorizare

În perioada de execuție se vor implementa planuri de management de șantier pentru prevenirea poluării.

Beneficiarul va urmări respectarea condițiilor din Acordul de Mediu și va efectua monitorizări periodice (emisii, zgomot, deșeuri).

După finalizarea lucrărilor, se va realiza refacerea terenurilor afectate și plantarea vegetației conform planului peisagistic.

Proiectul propus prin PUZ nu prezintă impact semnificativ asupra mediului, întrucât: nu implică activități poluante; respectă zonele de protecție sanitară și de siguranță; include măsuri de compensare ecologică (spații verzi, separatoare, reciclare). Prin implementarea măsurilor descrise, se asigură integrarea durabilă a obiectivului în mediul natural și antropic al municipiului Aiud.

3.8. Obiective de utilitate publica

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de ciclisti, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e cazul.

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

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Determinarea circulației terenurilor între detinători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII

Prezentă documentație de Plan Urbanistic Zonal are ca obiectiv reglementarea dezvoltării unei zone industriale nepoluante situate în municipiul Aiud, prin stabilirea condițiilor de construire, utilizare a terenurilor și organizare a circulațiilor, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și ale legislației specifice în vigoare.

Propunerile prezentului PUZ se înscriu în prevederile PUG Aiud, păstrând destinația de zonă de activități economice.

Prin realizarea investiției, zona va deveni un pol local de dezvoltare economică, favorizând: atragerea de investitori și diversificarea activităților productive;

- crearea de noi locuri de muncă;
- creșterea veniturilor locale și a competitivității economice a municipiului Aiud;
- îmbunătățirea calității vieții prin infrastructură modernizată și servicii edilitare extinse.

În concluzie, prezentul PUZ reprezintă un instrument eficient de planificare teritorială, care susține dezvoltarea economică durabilă și echilibrată a orașului Aiud, în acord cu direcțiile strategice locale și regionale.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Sef proiect,
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
ing. Ramona Sînc



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE
ZONĂ INDUSTRIALĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR
CASA HAȚEGAN SRL

ADRESA AMPLASAMENT
AIUD, STR. Dj.107E, EXTRAVILAN, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE
S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.



CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

II .REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apărarea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
!!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare

- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiiri si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ-ului, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a RLU

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Aiud și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat UTR-I** pe care se dorește amenajarea unei zone industriale nepoluante (UTR-I), cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra terenului situat în extravilanul localității Aiud cu aliniament la Dj.107E în partea de nord-est a localității și își propune să valorifice o zonă mai restrânsă pentru realizarea proiectului propus în tema de proiectare și anume: „EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ”

Scopul proiectului este realizarea unei zone industriale ușoare, nepoluante, destinată depozitării materialelor de construcții. Aceasta va deservi sectorul construcțiilor din zona Aiud și

împrejurimi, contribuind la dezvoltarea economică locală prin infrastructură logistică modernă.

Conform extrasului C.F. nr. 93792 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Casa Hațegan SRL având categoria actuală de folosință teren arabil în suprafață de $S = 5000\text{mp}$. Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește amenajarea unei zone industriale nepoluante (UTR-I), cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții, în vederea dezvoltării unui punct logistic modern și sustenabil, **și introducerea în intravilan a terenului în suprafață de $S = 3395\text{mp}$** , restul suprafeței de 1605mp este afectată de zona de protecție a LEA.110kV și va rămâne în extravilan.

În incintă conform plansei „Concept propus” se vor putea amenaja: zone de depozitare, hala, aleii carosabile și zone pentru parcare precum și spații verzi.

Descriere detaliată

Hala propusă pe teren va avea o suprafață construită de aproximativ 300mp , cu regim de înălțime de parter, iar clădirea de birouri o suprafață construită de 48mp și regim de înălțime P+M. Tot în incintă în continuarea halei vor fi amplasate depozite pentru materiale de construcții care nu vor fi acoperite, ocupând o suprafață de aproximativ 280mp . (mai multe detalii tehnice se vor da la faza DTAC a proiectului, la această fază nu avem mai multe date tehnice ale proiectului)

Terenul este intersectat de o linie electrică aeriană LEA 110 KV, ceea ce impune o zonă de protecție de 37m unde este interzisă construirea oricaror obiective permanente.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Aiud, terenul este în extravilan fiind încadrat în P.U.G. cu destinația de teren agricol notat cu U.T.R. -TA

Prin actualul PUZ se propune o zonă industrială notată cu UTR-I- aferentă unei zone industriale nepoluante cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții.

Terenurile din imediata vecinătate nu sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare fiind situate în extravilan având destinație agricolă, cu excepția PUZ-ului aprobat care include tot terenul beneficiarului de față care a fost reglementat tot pentru zonă industrială.

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în

funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public.

5.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura șarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor. Oricare din modificările enumerate mai sus se pot autoriza și executa doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Construcții.

5.3. Lucrări de organizare de șantier

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la îngrămădări, acoperisuri, terase, înveliuri atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate; - reparații și înlocuiri de tamplărie interioară și exterioară dacă se păstrează forma golurilor și a tamplăriei; - zugrăveli și vopsitorii interioare; - zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație; - reparații și modificări la instalațiile interioare; - montarea aparatelor individuale de climatizare sau condiționarea consumurilor de utilități; - reparații și înlocuiri de pardoseli; - reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerințe privind izolarea fonică

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe. Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plensu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de 1_{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrație publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni industriale este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, în zona nu există cai ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- fata de aliniamentul cu DJ.107E- retragere 55.25m impusă de zona de protecție LEA 110
- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- nu este cazul

6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile propuse:

- la nord: domeniul public – DJ.107E- retragere 55.25m impusă de zona de protecție LEA 110
- la sud: domeniul public – Strada Ion Creangă - retragere 5m
- la est: proprietate privată (cf.nr.93719) - retragere - 3m
- la vest: proprietate privată (cf.nr.93157)- retragere – 3m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime și 4,20m înălțime.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

- terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 5000mp
- se propune amenajarea unei zone industriale pentru depozitarea materialelor de construcții,

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona industrială UTR-I

- Regim de înălțime: P – P+1(M)

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

10.1. Parcaje.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.

- în cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreținători mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20 % din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

10.2. Spații plantate.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe autostrada, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării

deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile spre stradă sau spre limitale laterale de proprietate, vor fi în consecință opace minim 1.5 m cu completare posibilă transparentă (fier forjat) până la înălțimea de minim 2.00 metri. Pot fi dublate cu un gard viu.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

Se va realiza un spațiu amenajat - platforma ecologică unde se vor depozita pubelele de gunoi selectiv. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui trup - UTR și anume:

- **UTR - I – zona industrială nepoluantă** -cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

1. Generalități - Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spațiul public

2- Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul localității Aiud cu aliniament la Dj.107E în partea de nord-est a localității și își propune să valorifice o zonă mai restrânsă pentru realizarea proiectului propus în tema de proiectare si anume: „EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ”

Conform extrasului C.F. nr. 93792 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Casa Hațegan SRL având categoria actuală de folosință teren arabil în suprafață de $S = 5000\text{mp}$. Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește amenajarea unei zone industriale nepoluante (UTR-I), cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții, în vederea dezvoltării unui punct logistic modern si sustenabil, **si introducerea in intravilan a terenului în suprafață de $S=3395\text{mp}$** , restul suprafeței de 1605mp este afectată de zona de protecție a LEA.110kw și va rămâne în extravilan.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate este industrială, aceasta fiind destinată desfășurării activităților de producție, depozitare, logistică și servicii conexe industriei. Zona este configurată pentru a asigura condițiile necesare funcționării unităților economice în mod eficient, sigur și compatibil cu mediul înconjurător și cu zonele adiacente.

UTR-I)- funcțiunea de depozitare materiale de construcții

UTR – Cr Subzona circulații pietonale/carosabile

1. Generalitati – Caracterul zonei

Zona studiată are un caracter predominant industrial, fiind destinată organizării și dezvoltării activităților economice de tip producție, depozitare și servicii industriale.

Caracterul funcțional al zonei este definit de următoarele elemente:

Destinație industrială și logistică dominantă, cu preponderența construcțiilor de tip hală, ateliere, spații de depozitare și platforme tehnologice;

Zona industrială se caracterizează printr-un aspect funcțional, tehnic și utilitar, în care arhitectura construcțiilor este subordonată cerințelor de producție, depozitare și logistică, iar spațiile libere sunt utilizate pentru circulații, parcaje, platforme de manevră și zone tehnologice.

În relația cu teritoriul învecinat, zona studiată se comportă ca un pol de activitate economică, contribuind la dezvoltarea locală prin crearea de locuri de muncă, atragerea de investiții și diversificarea bazei economice a localității. Totodată, se asigură măsuri de conformare urbanistică astfel încât impactul asupra zonelor de locuire sau asupra cadrului natural să fie minimizat.

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Articolul 1. Utilizări permise.

- hale depozitare materiale de construcții
- întreprinderi industriale, agro-industriale, agricole
- firme construcții
- servicii pentru colectare depozitare și distribuire marfă
- servicii teritoriale și diverse (birouri, sedii întreprinderi care servesc sectorul productiv)
- comerț cu ridicata
- comerț cu amănuntul numai pentru mărfuri cu volum mare (materiale de construcție, materiale de grădinarit și activități agricole)
- comerț și restaurante pentru persoanele angajate și vizitatori
- alte activități compatibile

Articolul 2 Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de

- pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Secțiunea 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

- terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 5000mp
- se propune amenajarea unei zone industriale pentru depozitarea materialelor de constructii,

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- a nord: domeniul public – DJ.107E- retragere 55.25m impusa de zona de protectie LEA 110
- la sud: domeniul public – Strada Ion Creangă - retragere 5m

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A, MI**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile propuse de pe parcelă se vor amplasa unele față de altele la o distanță minimă de 6.00 m reprezentând distanța de siguranță conform P118/99 pentru construcții GRF II.

Articolul 8 Circulații și accese

pentru a fi constructibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a

incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

înălțimea maximă admisibilă este **P+1(M)**, înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0 metri**;

aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de funcțiunea reglementată – zona industrială;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip:

- șarpanta cu acoperiș în două ape pentru clădirile izolate
- terasa circulabilă/necirculabilă.
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Specifice zonei mixte cu caracter industrial și tipologiei de structură metalică.

Sunt permise culorile în combinație cu culorile din paletarul RAL sau cu alte materiale/textură/culori.

În vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construcții, pentru verificarea respectării cerințelor minime de performanță energetică pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero, documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire trebuie să conțină și raportul de conformare nZEB.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

Articolul 13 Spații libere și plantate

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Articolul 14 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă sau spre limitale laterale de proprietate, vor fi in consecinta opace minim 1.5 m cu completare posibila transparenta (fier forjat) pana la inaltimea de minim 2.00 metri. Pot fi dublate cu un gard viu.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru construcțiile propuse

- **POT max propus = 70% - pentru locuințe individuale**

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru construcțiile propuse

CUT maxim= 1,5 mp.ADC/mp.teren

UTR – Cr Subzona circulatii pietonale/carosabile CAPITOLUL I – Generalități

1 Tipurile de zone functionale:

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona industrială aferentă unei zone industriale nepoluante cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții . regim de inaltime P+1+M.

Zona este deservită de drumuri modernizate dar care necesită investiții pentru implementarea normelor specifice circulațiilor auto, pietonale și circulabile, astfel că este necesară, reglementarea și realizarea profilului străzii Strada Ion Creangă conform profilului propus în PUZ. Acces auto principal în zonă se realizează prin intermediul DJ 106E, care face legătura cu municipiul Aiud și zonele industriale din Alba și Turda.

Acces local la imobil se realizează din Strada Ion Creangă – drum de interes local, care poate fi modernizat pentru trafic industrial ușor conform profil carosabil de 10m propus în plansa de „Reglementări”

Deasemenea proximitatea față de Autostrada A10 (Sebeș–Turda) asigură acces rapid la rețelele de transport naționale și internaționale.

Amplasamentul propus este bine poziționat în raport cu orașul Aiud, are acces facil, este deservit de infrastructură publică și instituții relevante, iar investiția contribuie direct la cooperarea între zona industrială și comunitatea urbană.

Funcțiunile complementare admise zonei: spații comerciale; servicii.

2- Utilizare functionala

Utilizari permise – cai de comunicare rutiera; trotuare pietonale si spatii verzi adiacente cailor de circulatie.

Utilizari permise cu conditii – retele edilitare subterane conform legislatiei in vigoare

Utilizari interzise – orice constructii sau amenajari definitive sau temporare in zona Cr.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. I

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate este industrială, aceasta fiind destinată desfășurării activităților de producție, depozitare, logistică și servicii conexe industriei. Zona este configurată pentru a asigura condițiile necesare funcționării unităților economice în mod eficient, sigur și compatibil cu mediul înconjurător și cu zonele adiacente, cu înalțimi maxime de P+1(M) niveluri, regim de construire izolat.

UTR I- cu funcțiunea de depozitare materiale de construcții cu P+1(M) niveluri în regim de construire izolat care va fi preluat la reactualizarea PUG-ului.

Șef proiect,

Arh. Marius Barbieri



Intocmit,
Ing. Ramona Sînc

