

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 SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT

NR. PROIECT: 13 / 2026

FAZA DE PROIECTARE: FAZA STUDIU DE OPORTUNITATE

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: AIUD, STR. ION CREANGĂ, NR.121, JUD. ALBA

BENEFICIARI: IOO CSABA și IOO IONELA
adresa de contact: Localitatea Aiudul de Sus, str.Livezii, nr.8A, jud Alba.

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

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC

DESENAT: ing. RAMONA SÎNC



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Terenul analizat este situat în intravilanul municipiului Aiud, în imediata apropiere a unei zone industriale reglementate prin PUG, fiind inclus într-un areal cu potențial de extindere a funcțiilor economice. Această poziționare justifică propunerea unei funcțiuni compatibile, contribuind la consolidarea caracterului zonei prin dezvoltări recente și potențial de evoluție către activități economice.

Terenul studiat este încadrat, conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Aiud, în zona de **locuire individuală și grădinărit**. Prin prezenta documentație de urbanism (PUZ) se propune **schimbarea funcțiunii zonei în zonă cu caracter industrial / activități economice**, în concordanță cu dinamica de dezvoltare a arealului.

Conform extrasului C.F. nr.98944 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Ioo Csaba și Ioo Ionela dobândit prin convenție cotă actuală de 1/1 având categoria actuală de folosință teren arabil în suprafață de $S = 1725\text{mp}$ și teren curți construcții de 579mp , rezultând o suprafață totală de 2304mp .

În prezent pe teren există o clădire care cu destinația de locuință cu suprafața de 81mp și regim de înălțime de parter, care va fi pastrată ca și locuință de serviciu pentru beneficiar.

Investiția propusă constă în realizarea unei **construcții cu funcțiune comercială (hală și spațiu comercial)**, amplasată în intravilanul municipiului Aiud, pe un teren format dintr-o singură parcelă cu formă alungită, având acces direct din str. Ion Creangă.

Beneficiarul propune dezvoltarea unei activități economice constând în depozitarea și comercializarea de mobilier, prin realizarea unei construcții tip hală carea va avea o suprafață construită de aproximativ 576mp și regim de înălțime de parter, care va integra spații de depozitare, expunere și vânzare, adaptate specificului funcțiunii.

Construcția este dezvoltată pe direcția lungă a terenului, cu fațada principală orientată către circulația carosabilă interioară, asigurând acces facil și o bună vizibilitate.

Terenul este organizat astfel încât să asigure o separare clară între circulații, parcaje și spații verzi:

- **Circulația carosabilă principală** este amplasată pe latura lungă a construcției, având rol de acces și deservire a halei. Aceasta nu are funcțiune de parcare, ci asigură fluxul auto și accesul la clădire.
- **Parcajele pentru autoturisme** sunt amplasate în **partea de vest a amplasamentului**, în proximitatea accesului în incintă, conform soluției din planul de reglementări. Această poziționare permite o organizare eficientă a fluxurilor și evită interferența cu zona de acces principală a halei.
- În extremitatea terenului este prevăzută o **zonă de întoarcere pentru autovehicule**, configurată astfel încât să permită manevrele în siguranță.
- **Circulațiile pietonale** sunt asigurate prin trasee care fac legătura între parcaje și accesul în clădire.
- Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:
 - la nord: proprietate privată- cf.nr.91100
 - la sud: proprietate privată
 - la est: domeniul public al mun.Aiud (zonă industrială)
 - la vest: domeniul public – Strada Ion Creangă

INDICI TEHNICI

- P.O.T. propus max = 70%
- C.U.T. propus max = 1.5
- regim maxim de înălțime P, P+1(M) , Hmax.=10m

Necesități și opțiuni

Necesități

Inițierea prezentei documentații de urbanism este determinată de intenția beneficiarului de a valorifica terenul studiat prin dezvoltarea unei activități economice constând în depozitarea și comercializarea de mobilier.

Necesitatea promovării investiției derivă din:

- poziționarea amplasamentului în proximitatea unei zone industriale existente, cu potențial de extindere
- lipsa unei utilizări eficiente a terenului în prezent
- cererea existentă pentru spații de depozitare și comercializare în zonă
- necesitatea organizării coerente a funcțiunilor într-un areal aflat în tranziție între locuire și activități economice

Totodată, se impune:

- reglementarea urbanistică a terenului
- stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime)
- organizarea circulațiilor și a acceselor
- asigurarea echipării edilitare

Opțiuni

În analiza modului de utilizare a terenului au fost luate în considerare următoarele opțiuni:

1. Menținerea funcțiunii existente (locuire și grădinărit):

Această opțiune nu este considerată oportună, având în vedere:

- proximitatea zonei industriale
- presiunea de dezvoltare a activităților economice
- lipsa atractivității pentru funcțiunea de locuire

2. Dezvoltarea unei funcțiuni economice (comerț / depozitare) – opțiunea propusă:

Această variantă este considerată optimă deoarece:

- este compatibilă cu zona industrială învecinată
- valorifică poziția terenului și accesibilitatea acestuia
- generează dezvoltare economică locală
- permite organizarea eficientă a circulațiilor:
- alee carosabilă pe latura lungă
- parcaje amplasate distinct, în zona de vest
- asigură un impact redus asupra zonei de locuințe, prin:
- regim de înălțime redus (P)
- organizare controlată a funcțiunilor

Opțiunea de dezvoltare a unei funcțiuni de depozitare și comercializare mobilier, materializată prin realizarea unei hale comerciale, reprezintă soluția optimă de utilizare a terenului, fiind adaptată contextului urban și direcției de dezvoltare a zonei.

Zonificare funcțională

- Terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 2304mp
- se propune amenajarea unei zone industriale pentru depozitarea de mobilier și a unui spațiu comercial în care va fi valorificat mobilierul, un trup notat cu UTR-I, în regim de construire izolat.
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 10m de la cota terenului sistematizat.
- amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor conform

Regulamentul local de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- la nord: proprietate privată- cf.nr.91100- retragere 1m
- la sud: proprietate privată – retragere 6.5m
- la est: domeniul public al mun.Aiud (zonă industrială) – 3.5m
- la vest: domeniul public – Strada Ion Creangă – retragere de 1.46m (casa existentă pe teren) și de 15.19m față de edificabilul propus prin PUZ.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERIRORIAL- REGLEMENTARI URBANISTICE				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața(m ²)	%	suprafața(m ²)	%
Construcție existentă	81.00	3.52	81.000	3.52
teren curți construcții și arabil	2223.00	96.48	0.00	0.00
teren edificabil	0.00	0.00	1555.00	67.49
retragere față de limitele parcelei	0.00	0.00	660.00	28.65
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2304.00	100.00	2304	100.00

BILANȚ TERIRORIAL- CONCEPT PROPUS				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața(m ²)	%	suprafața(m ²)	%
Construcție existentă	81.00	3.52	81.000	3.52
teren curți construcții și arabil	2223.00	96.48	0.00	0.00
construcție propusă în incintă hală+spațiu comercial	0.00	0.00	576.00	25.00
zonă verde amenajată în incintă	0.00	0.00	490.00	21.27
Alee carosabilă/pietonală în incintă	0.00	0.00	1133.00	49.170
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2304.00	100.00	2304	100.00

INDICATORI PROPUȘI

- 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 10m de la cota terenului sistematizat.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează în mod coerent în contextul urban existent, ținând cont de caracteristicile funcționale și de dinamica de dezvoltare a zonei.

Terenul studiat este amplasat într-un areal de tranziție între zona de locuire individuală și zona industrială existentă, conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Aiud. În proximitatea amplasamentului se constată o tendință de extindere a funcțiilor economice, ceea ce justifică propunerea unei utilizări compatibile.

Integrarea funcțională

Funcțiunea propusă – **depozitare și comercializare de mobilier** – se încadrează în categoria activităților economice de tip servicii și comerț, fiind compatibilă cu:

- zona industrială din vecinătate
- caracterul mixt al arealului

Prin schimbarea funcțiunii din zonă de locuire și grădinarit în zonă cu caracter industrial/comercial, se asigură o utilizare mai eficientă a terenului și o corelare cu evoluția zonei.

Integrarea volumetrică și spațială

Construcția propusă are:

- regim de înălțime **parter (P)**
- volum simplu, specific halelor

Aceste caracteristici contribuie la:

- reducerea impactului asupra zonei de locuințe din vest
- integrarea în peisajul construit existent, dominat de construcții industriale în est

Integrarea circulațiilor

Organizarea incintei asigură o integrare funcțională eficientă:

- accesul se realizează din str. Ion Creangă, drum public existent
- circulația carosabilă este organizată pe latura lungă a construcției, asigurând deservirea acesteia
- parcajele sunt amplasate distinct, în partea de vest, evitând interferența cu fluxurile principale

Această organizare contribuie la:

- fluența circulației
- siguranța utilizatorilor
- separarea clară a funcțiilor

Integrarea în raport cu vecinătățile

Soluția propusă ține cont de vecinătățile existente:

- față de zona de locuințe:
- regim redus de înălțime
- amplasarea controlată a parcajelor
- față de zona industrială:
- compatibilitate funcțională
- continuitate în utilizarea terenului
- față de zona CFR:

- respectarea retragerilor și condițiilor de siguranță

Integrarea peisageră

Se propun:

- spații verzi perimetrare
- plantații de aliniament
- amenajări în zona parcajelor

Acestea contribuie la:

- îmbunătățirea imaginii urbane
- reducerea impactului vizual
- integrarea armonioasă în zonă

Investiția propusă se integrează corespunzător în zonă prin:

- funcțiunea compatibilă cu contextul
- regimul de înălțime redus
- organizarea eficientă a circulațiilor
- adaptarea la vecinătăți

Soluția propusă contribuie la dezvoltarea coerentă a arealului și la consolidarea caracterului acestuia ca zonă destinată activităților economice.

MODUL DE ASIGURARE AL UTILITAȚILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

În zonă există rețea de alimentare cu apă, energie electrică, rețea de gaz.

Alimentarea cu apă

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.

Evacuarea apelor uzate

Se va realiza prin 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 obiectivelor se va face direct din rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă

Asigurarea încălzirii

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

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat. Deșeurile refofosibile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII, IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL .

Poziția în cadrul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Aiud, într-o zonă periferică, aflată în partea de contact dintre zona construită de tip rezidențial și zona cu funcțiuni industriale.

Amplasamentul beneficiază de o poziționare favorabilă din punct de vedere urbanistic, fiind situat într-un areal cu potențial de dezvoltare a activităților economice, în proximitatea unor unități industriale existente și a infrastructurii feroviare.

Această poziționare permite integrarea funcțiunii propuse în structura urbană a localității, contribuind la dezvoltarea zonei de tranziție funcțională.

Accesibilitatea

Accesul la amplasament este asigurat prin intermediul str. Ion Creangă, drum public existent, care asigură legătura cu rețeaua stradală a municipiului Aiud.

Din punct de vedere al accesibilității:

- amplasamentul este ușor accesibil auto
- permite organizarea acceselor directe în incintă
- nu necesită realizarea unor lucrări majore de infrastructură rutieră

În interiorul parcelei, circulațiile sunt organizate astfel încât să asigure:

- accesul la construcție
- distribuția fluxurilor auto
- legătura cu zona de parcaje

Cooperarea în domeniul edilitar

Zona este deservită de rețele edilitare existente sau aflate în proximitate, ceea ce permite racordarea investiției propuse fără dificultăți majore.

Se vor realiza racorduri la:

- rețeaua de alimentare cu apă
- rețeaua de canalizare
- rețeaua de energie electrică
- rețele de telecomunicații

Extinderea și adaptarea rețelelor edilitare se vor realiza în funcție de necesitățile investiției, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Prin realizarea investiției se contribuie la:

- dezvoltarea infrastructurii edilitare locale
- utilizarea eficientă a rețelelor existente

Servirea cu instituții de interes general

Amplasamentul beneficiază de acces la instituții și servicii de interes general situate la nivelul municipiului Aiud, precum:

- instituții administrative
- unități de învățământ
- servicii medicale
- unități comerciale și de servicii

Datorită poziționării în cadrul localității și accesibilității asigurate, zona studiată este deservită corespunzător din punct de vedere al dotărilor urbane.

Funcțiunea propusă – depozitare și comercializare de mobilier – nu necesită proximitatea imediată a unor instituții de interes general, însă beneficiază de infrastructura urbană existentă la nivelul municipiului.

Zona studiată se relaționează favorabil cu localitatea prin:

- poziționarea într-un areal cu potențial de dezvoltare
- accesibilitatea asigurată prin rețeaua rutieră existentă
- posibilitatea racordării la rețelele edilitare
- deservirea adecvată cu instituții și servicii

Aceste aspecte susțin oportunitatea și fezabilitatea investiției propuse.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Implementarea investiției propuse, constând în realizarea unei hale cu funcțiune de **depozitare și comercializare de mobilier**, generează o serie de efecte economice și sociale pozitive la nivelul unității teritoriale de referință și al zonei adiacente.

Consecințe economice

Investiția contribuie la dezvoltarea economică a zonei prin:

- **valorificarea unui teren insuficient utilizat**, prin introducerea unei funcțiuni productive
- **diversificarea activităților economice**, prin dezvoltarea sectorului de comerț și depozitare
- **crearea de locuri de muncă**, atât în faza de execuție, cât și în faza de operare
- **atragerea de investiții în zonă**, prin consolidarea caracterului economic al arealului
- **creșterea veniturilor la bugetul local**, prin taxe și impozite aferente activității desfășurate

De asemenea, investiția susține dezvoltarea zonei ca pol secundar de activități economice, în corelare cu zona industrială existentă în proximitate.

Consecințe sociale

Din punct de vedere social, investiția are următoarele efecte:

- **crearea de oportunități de angajare** pentru populația locală
- **îmbunătățirea accesului la servicii comerciale**, prin dezvoltarea unei activități de vânzare de mobilier
- **creșterea atractivității zonei**, prin introducerea unei funcțiuni active și organizate
- **reducerea disfuncționalităților urbane**, prin reglementarea și organizarea coerentă a terenului

Prin regimul de înălțime redus și organizarea controlată a incintei, investiția:

- nu generează impact negativ semnificativ asupra zonei de locuințe din vecinătate
- menține un echilibru între funcțiunile existente

Impact asupra dezvoltării zonei

Investiția propusă contribuie la:

- consolidarea tendinței de dezvoltare a funcțiunilor economice în zonă
- transformarea unei zone de tranziție într-un areal coerent funcțional
- creșterea gradului de urbanizare și echipare a terenului

Totodată, prin schimbarea funcțiunii din zonă de locuire și grădinarit în zonă cu caracter economic, se asigură o utilizare mai eficientă și adaptată contextului actual.

Consecințele economice și sociale ale investiției sunt preponderent pozitive, contribuind la:

- dezvoltarea economică locală
- crearea de locuri de muncă
- valorificarea terenului
- organizarea coerentă a zonei

Prin natura și amploarea sa, investiția se integrează în strategia de dezvoltare a arealului și susține evoluția acestuia către o zonă cu funcțiuni economice bine definite.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Toate costurile investițiilor propuse pe teren proprietate privată al beneficiarilor, vor fi suportate exclusiv de investitori privați. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitori privați sunt: cele de eliberarea amplasamentelor de rețele existente (dacă este cazul) realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejurimi) etc.

Intocmit
ing. Ramona Sînc

Șef.proiect
Arh. Marius Barbieri

