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

barbieri
PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

IOO CSABA ȘI IOO IONELA

ADRESA AMPLASAMENT

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
04.2026

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

barbieri
PROIECT

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 PUZ

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.

ŞEF 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
- AVIZ OCPI
- AVIZ APA CTTA

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 institutii de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reteaua 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, greutati 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 recunoaştere a documentaţiei

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT

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

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Alba-Iulia, str.Traian nr.17A, jud. Alba
Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

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

Nr. proiect: 13 / 2026

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : MAI 2026

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

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 funcțiunilor 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 fiind integrat in UTR-L**. Prin prezenta documentație de urbanism (PUZ) se propune **schimbarea funcțiunii zonei în zonă cu caracter industrial / activități economice**, itegrarea terenului în zona industrială prin crearea unui UTR-Id1, în concordanță cu dinamica de dezvoltare a arealului.

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

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

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.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT**”** devenind din punct de vedere functional **zona industrială – UTR-Id1 cu P+1(M). cuprinzând servicii comerciale, activităţi, productive nepoluante, echipamente publice** pentru care Primaria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate .**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform direcțiilor de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate la nivelul municipiului Aiud, zona analizată este inclusă într-un areal aflat în proces de consolidare și diversificare funcțională, caracterizat prin prezența unor activități economice și industriale existente, precum și prin disponibilitatea unor terenuri cu potențial de dezvoltare.

Politicile de dezvoltare urbană ale municipiului urmăresc valorificarea terenurilor situate în intravilan prin stimularea investițiilor private, crearea de noi locuri de muncă și dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu specificul zonelor învecinate. În acest context, terenul studiat beneficiază de o poziționare favorabilă, fiind amplasat în imediata apropiere a unei zone industriale și având acces direct la infrastructura rutieră existentă.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit în zonă destinată activităților economice și comerciale, propunere care se înscrie în tendințele de dezvoltare ale arealului și contribuie la extinderea controlată a funcțiunilor productive și comerciale.

Investiția propusă, constând în realizarea unei hale pentru depozitarea și comercializarea mobilierului, răspunde obiectivelor de dezvoltare economică locală prin:

- valorificarea unui teren intravilan insuficient utilizat în raport cu potențialul zonei;
- diversificarea activităților economice desfășurate la nivel local;
- crearea premiselor pentru dezvoltarea mediului de afaceri și atragerea investițiilor private;
- consolidarea caracterului economic al zonei aflate în vecinătatea platformelor industriale existente;
- utilizarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport existente.

Propunerea urbanistică respectă principiile dezvoltării durabile prin organizarea funcțională a incintei, asigurarea acceselor și parcajelor necesare, amenajarea spațiilor verzi și integrarea construcțiilor în contextul urban existent.

Având în vedere amplasarea terenului în intravilanul municipiului Aiud, în vecinătatea unei zone cu funcțiuni economice, se apreciază că investiția propusă este oportună și compatibilă cu direcțiile de dezvoltare urbanistică și economică ale localității, contribuind la dezvoltarea echilibrată a teritoriului și la creșterea atractivității investiționale a zonei.

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT**”** s-au studiat următoarele documentații

• Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud si Regulamentul Local de Urbanism
• Studiul geotehnic
• Ridicarea topografica pentru zona studiata,
• Acte de proprietate.
• Certificat de Urbanism
• Avizul de oportunitate
• Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

• Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
• Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
• Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Zona în care este amplasat terenul studiat a cunoscut, în ultimii ani, un proces gradual de transformare funcțională, determinat de dezvoltarea activităților economice și de extinderea funcțiunilor productive existente la nivelul municipiului Aiud. Deși terenul este încadrat prin P.U.G. în zona de locuire individuală și grădinărit, caracterul actual al arealului este influențat semnificativ de prezența zonelor industriale și a activităților economice situate în imediata vecinătate.

Poziționarea amplasamentului în proximitatea unei zone industriale existente a favorizat apariția unor investiții cu profil economic și comercial, contribuind la schimbarea treptată a caracterului predominant rezidențial al zonei. Evoluția urbanistică a arealului evidențiază tendința de valorificare a terenurilor disponibile pentru dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu activitățile productive existente, în concordanță cu necesitățile actuale de dezvoltare economică ale municipiului.

Terenul analizat beneficiază de acces direct la infrastructura rutieră existentă, prin strada Ion Creangă, precum și de posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă, aspecte care susțin oportunitatea dezvoltării unei investiții cu funcțiune economică.

În prezent, pe amplasament există o construcție cu destinația de locuință, având regim de înălțime parter, care se propune a fi păstrată și integrată în cadrul noii funcțiuni ca locuință de serviciu. Restul terenului este liber de construcții și oferă condiții favorabile pentru realizarea investiției propuse.

Analiza evoluției zonei relevă faptul că dezvoltarea unei funcțiuni comerciale și de depozitare pe terenul studiat reprezintă o continuare firească a procesului de transformare urbanistică existent, contribuind la consolidarea profilului economic al arealului și la utilizarea eficientă a terenurilor situate în intravilanul municipiului Aiud.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită amplasării sale în intravilanul municipiului Aiud, în imediata vecinătate a unei zone cu funcțiuni economice și industriale deja consolidate. Poziția acestuia, accesibilitatea asigurată din strada Ion Creangă și disponibilitatea terenului pentru investiții reprezintă factori favorabili pentru dezvoltarea unor activități economice compatibile cu specificul zonei.

Caracteristicile amplasamentului, respectiv suprafața terenului, configurația acestuia și posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente, permit realizarea unei investiții care să valorifice eficient terenul și să contribuie la dezvoltarea economică a arealului. Totodată, existența

infrastructurii rutiere și apropierea de zone productive facilitează desfășurarea activităților de depozitare, comercializare și servicii conexe.

Tendința de dezvoltare a zonei indică o extindere progresivă a funcțiunilor economice către terenurile disponibile din proximitatea platformelor industriale existente. În acest context, schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit în zonă destinată activităților economice și comerciale reprezintă o evoluție firească și justificată din punct de vedere urbanistic.

Investiția propusă va contribui la creșterea atractivității economice a zonei, la valorificarea unui teren insuficient exploatat în raport cu potențialul său și la consolidarea funcțiunilor productive existente. Prin reglementările urbanistice propuse se creează cadrul necesar pentru dezvoltarea controlată și coerentă a amplasamentului, cu respectarea condițiilor de integrare în contextul urban și a cerințelor privind protecția mediului și calitatea spațiului construit.

Având în vedere amplasarea, accesibilitatea, vecinătățile și tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului Aiud, terenul analizat dispune de un potențial semnificativ pentru dezvoltarea unor activități economice și comerciale, contribuind la dinamizarea economică a zonei și la utilizarea eficientă a resurselor teritoriale disponibile.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în intravilanul municipiului Aiud, județul Alba, având acces direct din strada Ion Creangă. Amplasamentul este localizat în partea estică a municipiului, într-o zonă aflată la contactul dintre funcțiuni rezidențiale și funcțiuni economice, beneficiind de o poziție favorabilă pentru dezvoltarea unor activități comerciale și de depozitare.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Aiud, terenul este încadrat în zona de locuire individuală și grădinărit, însă vecinătatea imediată cu o zonă industrială existentă conferă amplasamentului caracteristici favorabile pentru dezvoltarea unor funcțiuni economice compatibile cu cele existente în areal.

Zona studiată beneficiază de accesibilitate bună, fiind conectată la rețeaua stradală a municipiului prin strada Ion Creangă, care asigură legătura cu principalele artere de circulație și cu zonele de interes economic ale localității. Totodată, amplasamentul dispune de posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Poziționarea terenului în intravilanul municipiului Aiud, în proximitatea unor funcțiuni economice și industriale, îl recomandă pentru dezvoltarea unor investiții cu caracter comercial și de depozitare, contribuind la consolidarea și extinderea controlată a activităților economice existente. Prin soluția urbanistică propusă se urmărește integrarea armonioasă a noii funcțiuni în structura urbană a localității și valorificarea eficientă a terenului disponibil.

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

Accesibilitatea terenului este asigurată direct din strada Ion Creangă, care face parte din rețeaua de circulație a municipiului și permite legătura cu principalele artere de trafic și cu celelalte zone funcționale ale localității. Amplasamentul beneficiază de condiții favorabile pentru accesul autovehiculelor, inclusiv pentru desfășurarea activităților de aprovizionare și distribuție specifice funcțiunii propuse.

Din punct de vedere edilitar, terenul este situat într-o zonă în care există sau pot fi extinse rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Investiția propusă va utiliza infrastructura tehnico-edilitară existentă și va respecta condițiile impuse de operatorii de utilități, contribuind la dezvoltarea coerentă a zonei și la utilizarea eficientă a rețelelor existente.

Relația cu localitatea este favorizată și de accesul la instituțiile și serviciile de interes general existente la nivelul municipiului Aiud. Datorită poziției sale în intravilan, amplasamentul beneficiază de acces facil la serviciile administrative, comerciale, financiare, medicale și de intervenție în situații de urgență, precum și la infrastructura de transport și comunicații. Aceste facilități asigură condițiile necesare funcționării investiției propuse și contribuie la integrarea acesteia în cadrul urban existent.

Prin amplasare, accesibilitate și posibilitatea racordării la infrastructura edilitară a municipiului, zona studiată prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea funcțiunii economice propuse, fără a afecta negativ relațiile funcționale existente la nivelul localității.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- 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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.
Conform normativului NP 074/2014 "*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții",* amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 9.
Condițiile geotehnice și geomecanice:
- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*". Cota de fundare se recomandă de la 1m pană la 2m
- presiunea convențională este de : Pconv de baza = 290*kPa*;
- 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 ag=0,15g și perioada de colt Tc=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. Circulaţia

Aspecte critice privind desfașurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Circulația în zona studiată se desfășoară preponderent pe rețeaua rutieră existentă, accesul la amplasament fiind asigurat direct din strada Ion Creangă, drum public care deservește proprietățile din zonă și realizează legătura cu rețeaua de circulație a municipiului Aiud.

În prezent, traficul rutier din zonă este caracterizat prin valori reduse și medii, specifice unei zone aflate la limita dintre funcțiuni rezidențiale și economice. Capacitatea străzii existente permite preluarea traficului generat de investiția propusă, fără a produce disfuncționalități majore în desfășurarea circulației. Totodată, amplasamentul dispune de suprafața necesară pentru organizarea circulațiilor și a parcajelor în interiorul proprietății, evitând ocuparea domeniului public.

Din analiza situației existente nu au fost identificate probleme majore privind accesibilitatea sau siguranța circulației. Cu toate acestea, se impune amenajarea corespunzătoare a accesului în incintă și asigurarea vizibilității necesare pentru efectuarea manevrelor de intrare și ieșire din proprietate, în conformitate cu normele tehnice în vigoare.

În cadrul amplasamentului sunt prevăzute circulații carosabile care asigură accesul la

construcția propusă, precum și o zonă de întoarcere pentru autovehicule, astfel încât manevrele să se desfășoare în condiții de siguranță. De asemenea, sunt prevăzute locuri de parcare pentru autoturisme și trasee pietonale care asigură accesul utilizatorilor la clădire.

În ceea ce privește transportul feroviar, amplasamentul nu este afectat de infrastructuri feroviare și nu se află în zone de protecție sau siguranță aferente căilor ferate. Investiția propusă nu generează influențe asupra circulației feroviare și nu necesită lucrări sau măsuri speciale din acest punct de vedere.

Circulația navală nu este relevantă pentru amplasamentul studiat, municipiul Aiud nefiind deservit de infrastructuri de transport naval care să influențeze zona analizată.

Din punct de vedere al circulației aeriene, terenul nu se află în zone de protecție aferente unor aeroporturi sau infrastructuri aeronautice și nu este supus unor restricții speciale privind regimul de înălțime din această perspectivă. Regimul de înălțime propus prin documentația de urbanism respectă condițiile urbanistice și tehnice aplicabile zonei.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului și funcțiunea propusă, se apreciază că investiția nu va genera efecte negative semnificative asupra circulației existente, iar organizarea circulațiilor în incintă va permite desfășurarea în condiții optime a traficului auto și pietonal.

Capacitati de transport, greutati 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.

Circulația în zona studiată este asigurată prin intermediul străzii Ion Creangă, care permite accesul direct la amplasament și asigură conexiunea cu rețeaua stradală a municipiului Aiud.

Capacitatea actuală a infrastructurii rutiere este adecvată traficului existent și permite preluarea fluxurilor suplimentare generate de funcțiunea propusă, fără a conduce la suprasolicitarea rețelei de circulație.

În prezent, nu au fost identificate disfuncționalități majore privind fluența traficului în zona analizată. Valorile de trafic sunt specifice unei zone periferice a intravilanului, cu intensitate redusă spre medie, iar accesul la amplasament se realizează în condiții corespunzătoare de siguranță și vizibilitate.

Având în vedere funcțiunea propusă – depozitare și comercializare de mobilier – traficul suplimentar generat va fi redus și va consta în principal din autoturismele clienților și vehiculele utilizate pentru aprovizionare. Fluxurile rezultate nu sunt de natură să producă blocaje sau perturbări semnificative ale circulației existente.

Nu se constată incompatibilități între circulația rutieră și celelalte funcțiuni existente în zonă. Datorită amplasării terenului în proximitatea unei zone economice și industriale, activitatea propusă este compatibilă cu caracterul funcțional al arealului și nu generează conflicte majore cu funcțiunile învecinate. Organizarea circulațiilor și a parcajelor în interiorul proprietății contribuie la evitarea ocupării domeniului public și la menținerea condițiilor normale de trafic.

În ceea ce privește necesitățile de modernizare a infrastructurii rutiere, nu sunt necesare lucrări majore pentru asigurarea funcționării investiției propuse. Se recomandă amenajarea corespunzătoare a accesului la proprietate și menținerea în stare bună de exploatare a carosabilului existent. Nu se impune realizarea unor artere noi de circulație, rețeaua stradală existentă fiind suficientă pentru deservirea amplasamentului.

Zona beneficiază de acces la sistemul de transport public al municipiului Aiud, prin traseele existente care deservesc diferite cartiere și zone funcționale ale localității. Stațiile de transport public sunt accesibile din zona amplasamentului, contribuind la mobilitatea angajaților și a utilizatorilor.

În cadrul analizei nu au fost identificate intersecții cu probleme majore de trafic care să fie influențate de investiția propusă. De asemenea, nu sunt necesare măsuri speciale de reorganizare a

circulației sau instituirea unor priorități suplimentare în rețeaua rutieră existentă.

Prin organizarea circulațiilor în incintă, asigurarea locurilor de parcare necesare și dimensionarea corespunzătoare a acceselor, investiția propusă poate funcționa în condiții optime, fără a afecta capacitatea și siguranța circulației din zona studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona analizată este caracterizată printr-un mix de funcțiuni specifice intravilanului municipiului Aiud, în care predomină locuirea individuală, terenurile cu utilizare agricolă și funcțiunile economice aflate în proximitate. Structura funcțională a arealului reflectă procesul de tranziție și transformare urbană determinat de extinderea activităților economice și de valorificarea terenurilor disponibile pentru dezvoltare.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Aiud, terenul studiat este încadrat în zona de locuire individuală și grădinărit. În prezent, pe amplasament există o construcție cu funcțiunea de locuință, având regim de înălțime parter, precum și suprafețe de teren utilizate ca teren arabil și curți-construcții.

În vecinătatea amplasamentului se regăsesc proprietăți private cu funcțiuni rezidențiale și terenuri neconstruite, iar pe latura estică se află o zonă cu caracter economic și industrial, care influențează semnificativ profilul funcțional al arealului. Această vecinătate conferă zonei un caracter mixt și creează premise favorabile pentru dezvoltarea unor activități economice compatibile cu funcțiunile existente.

Gradul de ocupare a terenurilor din zonă este relativ redus, existând încă suprafețe disponibile pentru dezvoltări viitoare. Fondul construit este reprezentat preponderent de clădiri cu regim mic de înălțime, respectiv parter și parter plus etaj, amplasate izolat în cadrul parcelelor. Caracterul urbanistic al zonei este unul deschis, cu densitate redusă a construcțiilor și cu prezența unor suprafețe importante de teren liber.

Funcțiunile existente nu generează incompatibilități majore între ele, însă evoluția recentă a zonei indică o tendință de extindere a activităților economice în proximitatea amplasamentului. În acest context, funcțiunea propusă prin prezenta documentație – depozitare și comercializare de mobilier – se integrează în dinamica de dezvoltare a arealului și contribuie la consolidarea caracterului economic al zonei.

Prin amplasarea investiției propuse se urmărește utilizarea eficientă a terenului, menținerea unui echilibru între suprafețele construite, circulații și spații verzi, precum și integrarea armonioasă a noii funcțiuni în contextul urban existent.

Funcțiunile vecine și compatibilitatea acestora

Terenul studiat este amplasat într-o zonă cu caracter mixt, aflată la contactul dintre funcțiuni rezidențiale și funcțiuni economice, ceea ce conferă amplasamentului condiții favorabile pentru dezvoltarea activităților propuse prin prezenta documentație de urbanism.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt reprezentate de:

- la nord – proprietate privată identificată prin C.F. nr. 91100;
- la sud – proprietate privată;
- la est – domeniul public al municipiului Aiud, aferent unei zone cu caracter industrial și activități economice;
- la vest – domeniul public, strada Ion Creangă.

Funcțiunile existente în vecinătatea amplasamentului sunt predominant rezidențiale și economice, fără a exista activități care să genereze incompatibilități majore cu investiția propusă. Prezența zonei industriale situate la est reprezintă un argument important pentru schimbarea funcțiunii terenului și pentru integrarea unei activități comerciale și de depozitare în cadrul acestui areal.

Funcțiunea propusă – hală pentru depozitarea și comercializarea mobilierului – este compatibilă cu specificul economic al zonei și nu presupune desfășurarea unor procese tehnologice poluante, producerea de noxe, vibrații sau zgomote peste limitele admise de legislația în vigoare. Activitatea se încadrează în categoria funcțiunilor comerciale și logistice cu impact redus asupra vecinătăților.

Prin organizarea circulațiilor în interiorul parcelei, asigurarea locurilor de parcare necesare și amenajarea spațiilor verzi, se limitează eventualele efecte asupra proprietăților învecinate și se asigură integrarea armonioasă a investiției în cadrul construit existent.

Având în vedere caracterul mixt al zonei și tendința de dezvoltare a funcțiunilor economice în proximitatea amplasamentului, se apreciază că funcțiunea propusă este compatibilă cu utilizările existente ale terenurilor învecinate și contribuie la consolidarea profilului economic al arealului, fără a afecta condițiile de locuire sau funcționarea celorlalte activități din zonă.

Relationari intre functiuni.

Zona studiată prezintă un caracter funcțional mixt, rezultat din coexistența funcțiunilor rezidențiale, a terenurilor neconstruite și a activităților economice existente în proximitate. Relațiile dintre aceste funcțiuni sunt în general favorabile, fără a genera incompatibilități majore care să afecteze utilizarea terenurilor sau dezvoltarea urbanistică a arealului.

Funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z., respectiv activități comerciale și de depozitare mobilier, se află într-o relație de complementaritate cu funcțiunile economice și industriale existente în vecinătate, contribuind la consolidarea profilului economic al zonei. Amplasarea investiției în apropierea unei zone industriale permite integrarea acesteia într-un context funcțional adecvat, caracterizat prin activități productive, logistice și comerciale.

Relația cu funcțiunile rezidențiale existente este asigurată prin natura activității propuse, care nu implică procese industriale generatoare de noxe, emisii poluante, vibrații sau niveluri ridicate de zgomot. Organizarea circulațiilor și a activităților în interiorul proprietății contribuie la limitarea impactului asupra vecinătăților și la menținerea unor condiții corespunzătoare de confort urban.

Funcțiunea de locuință existentă pe amplasament va fi păstrată și utilizată ca locuință de serviciu, asigurând o legătură directă cu activitatea economică desfășurată și contribuind la funcționarea eficientă a investiției. Această utilizare este compatibilă cu destinația propusă și nu generează conflicte funcționale în cadrul incintei.

De asemenea, funcțiunea propusă beneficiază de relații favorabile cu infrastructura edilitară și de transport existentă, având acces la rețelele publice și la sistemul de circulații al municipiului.

Aceste elemente susțin integrarea investiției în structura urbană existentă și permit desfășurarea activității în condiții optime.

Prin caracterul său comercial și de depozitare, investiția propusă completează funcțiunile existente în zonă și contribuie la dezvoltarea echilibrată a arealului, fără a afecta relațiile funcționale dintre diferitele utilizări ale terenurilor din vecinătate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată prezintă un grad mediu de ocupare cu fond construit, caracteristic unei zone de tranziție între funcțiuni rezidențiale și funcțiuni economice. Construcțiile existente sunt amplasate preponderent de-a lungul străzii Ion Creangă și sunt reprezentate în principal de locuințe individuale, anexe gospodărești și construcții cu regim redus de înălțime.

În partea estică a amplasamentului și în vecinătatea căii ferate se regăsesc construcții și amenajări specifice activităților economice și industriale, care conferă zonei un caracter mixt și evidențiază tendința de transformare funcțională a arealului. Totodată, există suprafețe importante de teren liber sau insuficient valorificate, care oferă posibilități de dezvoltare și reorganizare urbanistică.

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. este ocupat parțial de o construcție cu

funcțiunea de locuință, cu regim de înălțime parter, restul suprafeței fiind liberă de construcții. Gradul redus de ocupare al parcelei permite amplasarea investiției propuse fără afectarea echilibrului urbanistic al zonei.

Analiza fondului construit existent evidențiază o densitate relativ redusă a construcțiilor și existența unor rezerve de teren care permit dezvoltarea funcțiunilor economice în concordanță cu tendințele actuale de evoluție ale zonei. Din acest motiv, schimbarea funcțiunii terenului și realizarea unei construcții cu destinație comercială și de depozitare se integrează în mod firesc în contextul urban existent și contribuie la valorificarea eficientă a terenurilor disponibile.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zona studiată este alcătuit preponderent din clădiri cu funcțiune de locuire individuală, anexe gospodărești și construcții aferente activităților economice situate în proximitate. Majoritatea construcțiilor au regim redus de înălțime, respectiv parter sau parter plus etaj, și sunt amplasate izolat în cadrul parcelelor.

Din punct de vedere al stării tehnice, fondul construit existent se prezintă într-o stare generală bună și satisfăcătoare, specifică unei zone urbane dezvoltate gradual. Clădirile rezidențiale existente sunt realizate din materiale durabile și beneficiază de acces la infrastructura tehnico-edilitară a localității.

În vecinătatea estică a amplasamentului se regăsesc construcții cu caracter economic și industrial, cu volumetrii și caracteristici constructive adaptate funcțiunilor productive și de depozitare. Acestea contribuie la definirea caracterului mixt al zonei și influențează direcția de dezvoltare urbanistică a arealului.

Din punct de vedere arhitectural, zona nu este caracterizată printr-un fond construit unitar sau prin prezența unor elemente de patrimoniu construit care să impună restricții speciale de intervenție. Imaginea urbană este rezultatul dezvoltării etapizate a diferitelor funcțiuni, existând diferențe de expresie arhitecturală, volumetrie și ocupare a terenului.

Construcția existentă pe amplasament, cu funcțiunea de locuință și regim de înălțime parter, se află într-o stare corespunzătoare și va fi păstrată în cadrul investiției propuse, urmând să îndeplinească funcțiunea de locuință de serviciu. Noua construcție propusă va fi realizată cu materiale și tehnologii moderne, contribuind la creșterea calității fondului construit și la îmbunătățirea imaginii urbane a zonei.

În ansamblu, fondul construit existent oferă condiții favorabile pentru integrarea funcțiunii propuse, fără a afecta caracteristicile urbanistice ale arealului, investiția contribuind la valorificarea și modernizarea unei zone aflate în proces de dezvoltare economică.

sigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

Zona studiată beneficiază de acces la serviciile și dotările existente la nivelul municipiului Aiud, datorită amplasării sale în intravilan și conectării la rețeaua de circulații a localității. Funcțiunile de interes general sunt amplasate la distanțe accesibile și asigură deservirea corespunzătoare atât a populației rezidente, cât și a activităților economice desfășurate în zonă.

În vecinătatea amplasamentului și în cadrul municipiului sunt disponibile servicii administrative, comerciale, financiare, medicale, educaționale și de intervenție în situații de urgență, care contribuie la funcționarea eficientă a zonei. De asemenea, amplasamentul beneficiază de acces la rețelele de utilități publice și la infrastructura de transport, elemente esențiale pentru desfășurarea activităților propuse.

Funcțiunea economică propusă prin prezentul P.U.Z., respectiv depozitarea și comercializarea mobilierului, completează oferta de servicii și activități existente în zonă, fără a genera presiuni suplimentare asupra dotărilor publice. Activitatea propusă se integrează în structura funcțională a arealului și contribuie la diversificarea serviciilor disponibile pentru populație și agenții economici.

Asigurarea cu spatii verzi.

Zona studiată beneficiază în prezent de suprafețe libere neconstruite, specifice terenurilor cu utilizare rezidențială și agricolă. În cadrul amenajării propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se acordă o atenție deosebită integrării spațiilor verzi, atât pentru îmbunătățirea calității ambientale, cât și pentru crearea unei imagini urbane corespunzătoare funcțiunii propuse.

Prin proiect se prevede amenajarea unei suprafețe de aproximativ 490 mp de spații verzi, reprezentând circa 21,27% din suprafața totală a terenului. Acestea vor fi amenajate cu vegetație joasă, gazon și plantații decorative, având rol estetic, de protecție și de integrare a construcțiilor în cadrul sitului.

Spațiile verzi sunt amplasate astfel încât să completeze zonele de circulație și parcare, să contribuie la reducerea impactului vizual al suprafețelor construite și să asigure un microclimat favorabil în interiorul incintei. De asemenea, acestea vor avea rol în reducerea prafului, ameliorarea condițiilor de confort și creșterea permeabilității solului.

În vecinătatea amplasamentului există, de asemenea, zone verzi aferente căilor de circulație și terenuri libere cu vegetație spontană, care contribuie la menținerea unui echilibru între suprafețele construite și cele neconstruite. Organizarea propusă respectă principiile dezvoltării durabile și urmărește asigurarea unei ponderi corespunzătoare a spațiilor plantate în raport cu suprafața construită și cu funcțiunea economică propusă.

Prin amenajările prevăzute se asigură integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent și crearea unui cadru ambiental adecvat desfășurării activităților economice și comerciale.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Din analiza amplasamentului și a caracteristicilor terenului nu au fost identificate fenomene naturale majore care să condiționeze realizarea investiției propuse. Terenul este situat în intravilanul municipiului Aiud, într-o zonă urbanizată, cu condiții generale favorabile dezvoltării construcțiilor.

Conform informațiilor disponibile și observațiilor efectuate în teren, amplasamentul nu este afectat de alunecări de teren active, prăbușiri, eroziuni sau alte procese geomorfologice care să pună în pericol stabilitatea construcțiilor. Relieful zonei este relativ uniform, fără diferențe semnificative de nivel care să genereze riscuri naturale deosebite.

În vecinătatea amplasamentului nu există elemente naturale susceptibile să genereze riscuri suplimentare asupra investiției propuse. Prin urmare, se apreciază că terenul este corespunzător pentru realizarea funcțiunii propuse, cu respectarea condițiilor geotehnice și a normelor de proiectare aplicabile.

Principalele disfunctionalitati

Analiza situației existente evidențiază o serie de disfuncționalități și limitări care afectează valorificarea optimă a terenului studiat și dezvoltarea coerentă a zonei:

- **Utilizarea insuficientă a terenului**, având în vedere amplasarea favorabilă a acestuia în intravilan și accesul la infrastructura existentă. În prezent, o mare parte a suprafeței este liberă de construcții și nu valorifică potențialul economic al amplasamentului.
- **Lipsa unei reglementări urbanistice adaptate evoluției funcționale a zonei**, care să permită dezvoltarea unor activități economice compatibile cu cele existente în vecinătate.
- **Caracterul funcțional neomogen al zonei**, determinat de coexistența funcțiunilor rezidențiale, a terenurilor libere și a activităților economice, fără existența unor reglementări care să asigure o dezvoltare coerentă și controlată.
- **Necesitatea modernizării și valorificării fondului funciar disponibil**, în vederea integrării terenului în procesul de dezvoltare economică al municipiului Aiud.

Prin elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal se urmărește eliminarea acestor disfuncționalități prin stabilirea unei funcțiuni compatibile cu caracterul actual al zonei, organizarea corespunzătoare

a circulațiilor și spațiilor verzi, precum și crearea cadrului urbanistic necesar pentru realizarea investiției propuse în condiții de eficiență și integrare armonioasă în contextul existent.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Aiud și beneficiază de acces la infrastructura tehnico-edilitară existentă la nivelul localității. Amplasamentul este deservit de rețeaua stradală urbană, ceea ce permite asigurarea condițiilor necesare pentru racordarea la utilitățile publice existente în zonă.

În vecinătatea amplasamentului există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, specifice zonelor construite din intravilanul municipiului. Racordarea construcțiilor existente și propuse la aceste rețele se va realiza în conformitate cu avizele și condițiile tehnice impuse de administratorii utilităților.

Alimentarea cu apă se poate realiza din rețeaua publică a municipiului Aiud,
evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordare la sistemul public de canalizare existent. Apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluțiilor tehnice stabilite în fazele ulterioare de proiectare și cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin rețeaua de distribuție existentă în zonă, aceasta având capacitatea necesară pentru deservirea funcțiunii propuse.

De asemenea, zona beneficiază de acces la rețeaua de gaze naturale și la serviciile de telecomunicații.

Prin implementarea investiției se urmărește utilizarea eficientă a infrastructurii existente și integrarea noii funcțiuni în sistemul edilitar al municipiului, fără a genera suprasolicitări semnificative ale rețelelor publice. Soluțiile tehnice definitive privind racordarea la utilități vor fi stabilite pe baza avizelor emise de deținătorii de rețele și a proiectelor de specialitate elaborate în fazele următoare de proiectare.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este specifică unei zone aflate în proces de dezvoltare și transformare funcțională, în care suprafețele construite alternează cu terenuri libere, spații verzi și suprafețe cu vegetație spontană.

Terenul analizat este ocupat parțial de o construcție existentă cu funcțiunea de locuință, restul suprafeței fiind liber de construcții și utilizat anterior ca teren arabil și curți-construcții.

Vegetația existentă este reprezentată în principal de vegetație ierboasă și arbori izolați specifici proprietăților private, fără a fi identificate elemente de vegetație valoroasă sau habitate naturale protejate.

Zona nu face parte din arii naturale protejate și nu sunt cunoscute elemente ale cadrului natural care să impună restricții speciale privind dezvoltarea urbanistică a amplasamentului. De asemenea, nu au fost identificate ecosisteme sensibile sau elemente naturale de interes deosebit care să fie afectate de investiția propusă.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește menținerea unui echilibru între suprafețele construite și cele neconstruite, fiind prevăzute spații verzi amenajate în incintă, cu rol de integrare peisagistică, protecție ambientală și îmbunătățire a microclimatului local. Suprafața destinată spațiilor verzi contribuie la reducerea impactului construcțiilor asupra mediului și la creșterea calității ambientale a amplasamentului.

Funcțiunea propusă, respectiv depozitare și comercializare de mobilier, nu presupune desfășurarea unor activități industriale poluante și nu generează emisii semnificative care să afecteze factorii de mediu. Impactul asupra cadrului natural este redus și se limitează la ocuparea unei părți din teren pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor aferente.

În concluzie, relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una echilibrată, iar investiția

propusă se integrează în contextul existent fără a produce modificări semnificative asupra mediului înconjurător, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile și a reglementărilor de protecție a mediului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

NU ESTE CAZUL

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obtiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populației

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerile de dezvoltare urbanistică formulate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au la bază analiza situației existente, prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru municipiul Aiud, caracteristicile amplasamentului și necesitățile de dezvoltare ale beneficiarului.

Prin documentație se propune schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit în zonă destinată activităților economice și comerciale, în vederea realizării unei hale pentru depozitarea și comercializarea mobilierului. Soluția urbanistică propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului, integrarea funcțională și volumetrică a investiției în contextul existent și consolidarea caracterului economic al zonei.

Organizarea incintei este concepută astfel încât să asigure condiții optime pentru desfășurarea activității propuse, prin delimitarea clară a zonelor construite, a circulațiilor auto și pietonale, a parcajelor și a spațiilor verzi. Totodată, sunt respectate cerințele privind accesibilitatea, siguranța circulației, protecția mediului și racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă.

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea economică a zonei, la utilizarea eficientă a terenurilor intravilane disponibile și la crearea unui cadru urbanistic coerent, compatibil cu funcțiunile existente și cu tendințe.

Propunerea urbanistică urmărește integrarea terenului în zonă cu caracter industrial / activități economice, și crearea unui nou **UTR-Id1**– zonă industrială cu caracter industrial destinată serviciilor economice, pentru **construcții cu funcțiune comercială (hală și spațiu comercial)** în continuitatea reglementărilor urbanistice aprobate anterior pentru terenurile învecinate.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Studiile și analizele efectuate au evidențiat următoarele aspecte principale:

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

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

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul că:

- terenul este stabil din punct de vedere geotehnic;
- condițiile de fundare sunt favorabile construirii;
- nu sunt necesare lucrări speciale de consolidare a terenului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Aiud, terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității și este încadrat în zona de locuire individuală și grădinărit. Utilizarea actuală reglementată prin P.U.G. nu valorifică în mod optim potențialul amplasamentului, având în vedere poziționarea acestuia în imediata vecinătate a unei zone industriale și economice existente.

Analiza prevederilor P.U.G. și a situației din teren evidențiază faptul că amplasamentul este situat într-o zonă aflată în proces de transformare funcțională, caracterizată prin prezența unor activități economice și de depozitare în proximitatea estică a terenului. În acest context, funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z. este compatibilă cu tendințele de dezvoltare ale zonei și contribuie la consolidarea caracterului economic al arealului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Aiud, într-o zonă cu relief favorabil construirii și fără elemente naturale care să impună restricții majore de dezvoltare. Caracteristicile terenului permit utilizarea eficientă a suprafeței disponibile și integrarea investiției propuse în cadrul natural și urban existent.

Valorificarea cadrului natural se realizează prin organizarea judicioasă a construcțiilor și amenajărilor propuse, astfel încât să fie menținut un echilibru între suprafețele construite și cele neconstruite. Soluția urbanistică urmărește adaptarea construcției la configurația terenului și utilizarea optimă a caracteristicilor amplasamentului.

În cadrul incintei sunt prevăzute spații verzi amenajate cu o suprafață de aproximativ 490 mp, reprezentând circa 21,27% din suprafața totală a terenului. Acestea vor contribui la îmbunătățirea

calității mediului, la integrarea peisagistică a construcțiilor și la crearea unui microclimat favorabil. Spațiile verzi vor fi amenajate cu gazon, arbori și arbuști ornamentali adaptați condițiilor locale.
Organizarea amplasamentului permite păstrarea unei suprafețe permeabile semnificative, favorizând infiltrarea naturală a apelor meteorice și reducerea impactului asupra regimului de scurgere al apelor de suprafață. De asemenea, se vor utiliza soluții constructive și materiale care să asigure integrarea armonioasă a investiției în contextul existent.
Funcțiunea propusă, respectiv depozitare și comercializare de mobilier, nu presupune activități cu impact semnificativ asupra factorilor naturali de mediu și nu implică modificări importante ale reliefului sau ale caracteristicilor naturale ale amplasamentului.
Prin măsurile propuse se urmărește valorificarea responsabilă a cadrului natural existent, creșterea calității ambientale a zonei și asigurarea unei dezvoltări urbanistice durabile, în concordanță cu specificul amplasamentului și cu cerințele de protecție a mediului.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Organizarea circulației în zona studiată are la bază utilizarea și valorificarea infrastructurii rutiere existente, accesul principal la amplasament fiind asigurat din strada Ion Creangă. Soluția propusă urmărește desfășurarea în condiții optime a circulației auto și pietonale, fără afectarea funcționării rețelei stradale existente.

Accesul în incintă se realizează din strada Ion Creangă prin două accese carosabile dimensionate corespunzător funcțiunii propuse, având lățimi de **3,50 m**, respectiv **6,50 m**, conform planului de reglementări urbanistice. Acestea asigură accesul autoturismelor, al vehiculelor de aprovizionare și al autospecialelor de intervenție, precum și desfășurarea în condiții de siguranță a circulației în interiorul proprietății.
Circulațiile carosabile interioare sunt organizate astfel încât să permită accesul facil către construcția propusă, zonele de parcare și spațiile de deservire. În extremitatea parcelei este prevăzută o **zonă de întoarcere pentru autovehicule**, dimensionată corespunzător pentru efectuarea manevrelor în condiții de siguranță, fără afectarea domeniului public și fără necesitatea efectuării manevrelor de mers înapoi către strada Ion Creangă.

Toate manevrele de acces, circulație, staționare și întoarcere se vor realiza exclusiv în interiorul proprietății, asigurând funcționarea eficientă a obiectivului și menținerea fluenței circulației pe drumul public.

În interiorul proprietății sunt prevăzute:

- circulații carosabile pentru acces și deservire;
- locuri de parcare pentru autoturisme;
- trasee pietonale care asigură legătura dintre parcaje și accesul în construcție;
- zonă de întoarcere pentru autovehicule, amplasată în partea posterioară a terenului, necesară efectuării manevrelor în condiții de siguranță.

Parcajele sunt amplasate în apropierea accesului în incintă, fiind separate de fluxurile principale de circulație. Numărul locurilor de parcare va fi asigurat conform reglementărilor urbanistice și normativelor în vigoare pentru funcțiunea comercială și de depozitare propusă.

În ceea ce privește transportul public, amplasamentul beneficiază de acces la rețeaua de transport în comun a municipiului Aiud, prin traseele și stațiile existente în zona adiacentă. Acestea asigură legătura cu principalele zone ale localității și facilitează accesul angajaților și al utilizatorilor la obiectivul propus.

Având în vedere traficul estimat, funcțiunea propusă nu generează un impact semnificativ asupra circulației existente și nu impune realizarea unor lucrări majore de modernizare a infrastructurii rutiere publice. Rețeaua de circulații existentă are capacitatea de a prelua fluxurile suplimentare generate de investiție.

Prin organizarea propusă se asigură desfășurarea fluentă și sigură a circulației auto și pietonale, integrarea funcțională a amplasamentului în rețeaua de transport a municipiului și respectarea cerințelor privind accesibilitatea și siguranța circulației.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit în zonă destinată activităților economice, comerciale și de depozitare, în vederea realizării unei hale pentru depozitarea și comercializarea mobilierului.
Noua reglementare urbanistică stabilește pentru amplasament următoarea încadrare funcțională:

UTR – Id1 – Zonă industrială aferentă serviciilor nepoluante, destinată activităților economice, comerciale, de depozitare și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Organizarea funcțională a terenului cuprinde:

- construcția existentă cu funcțiunea de locuință, păstrată ca locuință de serviciu;
- construcția propusă cu funcțiunea de hală și spațiu comercial;
- circulații auto și pietonale în incintă;
- parcaje pentru autoturisme;
- spații verzi amenajate;
- zone tehnice și de manevră necesare funcționării obiectivului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/2025. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

- **gradul de rezistentă la foc -**GRF II.

Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii:

- Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii:
  - la nord: proprietate privată- cf.nr.91100- retragere minim 1m
  - la sud: proprietate privată – retragere 6.5m
  - la est: domeniul public al mun.Aiud (zonă industrială) – minim 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.

Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- activități comerciale;
- spații de depozitare și logistică;
- hale pentru depozitare și comercializare;
- servicii pentru populație și agenți economici;
- birouri administrative și spații aferente activităților economice;
- spații de prezentare și expunere produse;
- construcții și instalații tehnico-edilitare;
- parcaje, platforme, alei carosabile și pietonale;
- spații verzi amenajate;
- locuință de serviciu aferentă activității principale.

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 vo fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș si de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERIRORIAL- REGLEMENTARI URBANISTICE				
DENUMIRE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	suprafața(m²)	**%**	**suprafața(m²)**	**%**
Construcție existenta	81.00	3.52	81.000	3.52
teren curți constructii si arabil	2223.00	96.48	0.00	0.00
teren edificabil	0.00	0.00	1555.00	67.49
retragere fata de limitele parcelei	0.00	0.00	660.00	28.65
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2304.00	100.00	2304	100.00

INDICI TEHNICI

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare pentru terenul studiat se va realiza prin racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă și prin extinderea rețelelor publice, în funcție de necesitățile investiției și de condițiile impuse de operatorii de utilități.

Amplasamentul beneficiază de existența în proximitate a rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, ceea ce permite asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării obiectivelor propuse.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse se va realiza prin extinderea și racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă, pe baza soluției tehnice stabilite de operatorul sistemului de alimentare cu apă.

Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere rezultate de la construcțiile propuse vor fi evacuate prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă. Sistemul de colectare și evacuare va fi realizat conform cerințelor operatorului de specialitate și prevederilor normativelor în vigoare.

Evacuarea apelor pluviale

Apele meteorice provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate vor fi colectate și dirijate controlat în conformitate cu soluțiile tehnice stabilite prin proiectele de specialitate, evitându-se afectarea proprietăților învecinate și suprasolicitarea sistemelor de canalizare existente.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă, pe baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul autorizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Necesarul de gaze naturale va fi asigurat prin extinderea și racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă, în condițiile stabilite prin avizele tehnice emise de operatorul rețelei.

Telecomunicații

Serviciile de telecomunicații și internet vor fi asigurate prin racordarea la infrastructura existentă a

furnizorilor de servicii din zonă.

Gospodărirea deșeurilor

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se vor realiza organizat, prin intermediul operatorului de salubritate care deservește municipiul Aiud. În incintă vor fi amenajate spații destinate colectării selective a deșeurilor, conform legislației în vigoare.

Prin dezvoltarea propusă nu sunt necesare lucrări majore de infrastructură publică, rețelele existente având capacitatea de a deservi investiția propusă prin extinderi locale și branșamente specifice. Soluțiile tehnice definitive privind echiparea edilitară vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare, pe baza avizelor și acordurilor emise de deținătorii de utilități.

Se apreciază că amplasamentul dispune de condiții favorabile pentru asigurarea tuturor utilităților necesare, iar dezvoltarea propusă poate fi integrată eficient în infrastructura edilitară existentă a municipiului Sebeș.

3.7. Protecţia mediului

Prin soluțiile urbanistice propuse se urmărește dezvoltarea durabilă a amplasamentului, cu respectarea principiilor de protecție a mediului și utilizarea rațională a resurselor naturale. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ – locuire familială și sală de ședințe – sunt compatibile cu caracterul zonei și nu generează activități cu impact semnificativ asupra factorilor de mediu.

Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua publică existentă, iar evacuarea apelor uzate menajere se va efectua prin racordarea la sistemul public de canalizare al municipiului Sebeș. Prin utilizarea acestor sisteme se elimină riscul infiltrării apelor uzate în sol sau în pânza freatică.

Apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluțiilor tehnice ce vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare.

Protecția aerului

Funcțiunile propuse nu generează emisii semnificative de poluanți în atmosferă. Sursele temporare de emisii vor fi asociate exclusiv activităților de construire, acestea având caracter limitat în timp și fiind gestionate prin respectarea măsurilor specifice de organizare a șantierului.

Protecția solului și subsolului

Investiția propusă nu implică activități cu potențial de contaminare a solului sau subsolului. Colectarea și evacuarea apelor uzate prin sistemul public de canalizare, precum și gestionarea controlată a deșeurilor, vor contribui la protejarea factorilor de mediu.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile rezultate atât în perioada de execuție, cât și în perioada de exploatare vor fi colectate selectiv și predate operatorilor autorizați, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. În incinta proprietății vor fi amenajate spații corespunzătoare pentru colectarea temporară a deșeurilor menajere.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Activitățile propuse nu constituie surse importante de zgomot sau vibrații. Nivelurile de zgomot generate de utilizarea normală a obiectivelor se vor încadra în limitele admise pentru zonele de locuire și servicii.

Protecția spațiilor verzi și integrarea peisagistică

În cadrul fiecărei parcele se vor amenaja suprafețe de spații verzi conform reglementărilor urbanistice propuse. Acestea vor contribui la îmbunătățirea microclimatului, la reducerea impactului vizual al construcțiilor și la integrarea armonioasă a investiției în peisajul existent.

Concluzii privind protecția mediului

Analiza factorilor de mediu relevă faptul că investiția propusă nu generează efecte negative semnificative asupra mediului înconjurător și nu afectează echilibrul ecologic al zonei. Prin utilizarea infrastructurii edilitare existente, amenajarea spațiilor verzi și respectarea normelor de

protecție a mediului, dezvoltarea propusă poate fi realizată în condiții de siguranță și sustenabilitate.

Se apreciază că soluțiile urbanistice propuse sunt compatibile cu cerințele de protecție a mediului și contribuie la dezvoltarea coerentă și controlată a teritoriului municipiului Aiud.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prezenta documentație de urbanism nu propune realizarea unor obiective noi de utilitate publică și nu implică ocuparea unor terenuri aflate în proprietate publică pentru dezvoltarea investiției propuse. Amplasamentul analizat este proprietate privată și va rămâne în proprietate privată, investiția urmând a fi realizată exclusiv în limitele parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z.

Funcționarea obiectivului propus se bazează pe utilizarea infrastructurii publice existente, respectiv a rețelei de circulații și a sistemelor tehnico-edilitare ale municipiului Aiud, fără a fi necesară realizarea unor lucrări majore de extindere a domeniului public.

Accesul la proprietate se realizează din strada Ion Creangă, aflată în domeniul public al municipiului Aiud, fără modificarea traseului acesteia și fără afectarea circulației publice existente. De asemenea, racordarea la rețelele de utilități se va realiza în condițiile stabilite prin avizele emise de operatorii de specialitate.

Prin implementarea investiției se urmărește valorificarea eficientă a unui teren situat în intravilanul localității și dezvoltarea unei activități economice compatibile cu funcțiunile existente în zonă. Investiția poate genera efecte benefice asupra comunității locale prin crearea de locuri de muncă, dezvoltarea serviciilor comerciale și contribuția la dezvoltarea economică a municipiului.

Circulația terenurilor

Din punct de vedere juridic, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propun exproprieri, concesionări, schimburi de terenuri sau transferuri între proprietatea privată și proprietatea publică.

Terenul reglementat prin documentație, identificat prin C.F. nr. 98944, cu suprafața de 2.304 mp, rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor, iar investiția propusă se realizează integral în cadrul acestei proprietăți.

Nu sunt necesare rezervări de teren pentru obiective de utilitate publică și nu se instituie servituți noi de utilitate publică, cu excepția celor care pot rezulta din legislația specifică privind rețelele edilitare și zonele de protecție aferente infrastructurilor existente.

În concluzie, realizarea investiției propuse nu impune modificări ale regimului juridic al terenurilor și nu generează necesitatea unor intervenții asupra proprietăților publice sau private învecinate.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în vederea schimbării funcțiunii terenului situat în municipiul Aiud, strada Ion Creangă nr. 121, identificat prin C.F. nr. 98944, din zonă de locuire individuală și grădinărit în zonă destinată activităților economice, comerciale și de depozitare.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că amplasamentul beneficiază de condiții favorabile pentru dezvoltarea investiției propuse, datorită poziționării sale în intravilanul municipiului, accesului direct la infrastructura rutieră și proximității față de o zonă industrială și economică existentă. Caracteristicile terenului, precum și posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente, susțin oportunitatea schimbării funcționale propuse.

Soluția urbanistică adoptată prevede realizarea unei construcții cu funcțiune comercială și de depozitare mobilier, organizarea corespunzătoare a circulațiilor și parcajelor în incintă, amenajarea spațiilor verzi și păstrarea construcției existente cu funcțiunea de locuință de serviciu.

Reglementările propuse asigură utilizarea eficientă a terenului și integrarea armonioasă a investiției în contextul urban existent.

Prin implementarea prevederilor prezentului P.U.Z. se urmărește:

- valorificarea unui teren intravilan cu potențial de dezvoltare;
- consolidarea funcțiunilor economice existente în zonă;
- dezvoltarea activităților comerciale și de depozitare compatibile cu vecinătățile;
- crearea condițiilor necesare pentru realizarea unei investiții private sustenabile;
- îmbunătățirea imaginii urbane și a modului de utilizare a terenului;
- asigurarea unei dezvoltări urbanistice coerente și controlate.

Indicatorii urbanistici propuși permit dezvoltarea investiției în condiții optime, cu respectarea cerințelor privind siguranța construcțiilor, protecția mediului, accesibilitatea și integrarea în structura urbană a municipiului Aiud.

Având în vedere analiza efectuată, se apreciază că soluția urbanistică propusă este oportună, justificată din punct de vedere funcțional și economic și în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei. Prin urmare, se propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal și a reglementărilor urbanistice aferente, ca bază pentru realizarea investiției propuse.

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

Sef proiect,
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
ing. Ramona Sînc

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT

REGULAMENT LOCAL DE URBNAISM

BENEFICIAR

IOO CSABA ȘI IOO IONELA

ADRESA AMPLASAMENT

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI 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 construcțiilor și 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 retele edilitare

- 8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor 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. Înălţimea construcţiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri 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. DISPOZIŢII 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, împreuna cu PUZ-ul, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conţine reglementările referitoare la utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentaţiilor de urbanism şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor..

2.Baza legală a RLU

La baza elaborarii Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:
o Planul Urbanistic General al Mun. Aiud si Regulamentul Local de Urbanism
o Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;
o H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
o Metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
o Ghidul privind modalităţile 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 executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
o Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu modificarile si completarile ulterioare;
o Legea nr.137/1995 privind protecţia mediului;
o Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului şi amenajării teritoriului, dintre care se mentioneaza ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stabilește regulile și condițiile de construire pentru terenul situat în intravilanul municipiului Aiud, județul Alba, care face obiectul documentației de urbanism elaborată pentru investiția:

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

Regulamentul cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în perimetrul reglementat prin PUZ și se aplică tuturor intervențiilor viitoare asupra terenului studiat.

Conform extrasului C.F. nr.98944 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Ioo Csaba si Ioo Ionela dobândit prin convenție cotă actuală de 1/1 având categoria actuală de folosinţă teren arabil în suprafață de S= 1725mp și teren curți construcții de 579mp, rezultând o suprafață totală de 2304mp. În prezent pe teren există o clădire cu destinația de locuință cu suprafața de 81mp si regim

de înălțime de parter, care va fi pastrată ca si 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 si regim de înălțime de parter, care va integra spații de depozitare, expunere și vânzare, adaptate specificului funcțiunii.

Prin prezenta documentație se propune:

- construcția existentă cu funcțiunea de locuință, păstrată ca locuință de serviciu;
- construcția propusă cu funcțiunea de hală și spațiu comercial;
- circulații auto și pietonale în incintă;
- parcaje pentru autoturisme;
- spații verzi amenajate;
- zone tehnice și de manevră necesare funcționării obiectivului.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică:

- de către proiectanți la elaborarea documentațiilor tehnice în fazele DTAC, PT etc;
- de către autoritățile administrației publice la emiterea certificatelor de urbanism, avizelor, acordurilor și autorizațiilor de construire;
- de către deținătorii și operatorii de utilități publice în vederea realizării și exploatării rețelelor tehnico-edilitare;
- de către proprietarii și utilizatorii terenurilor cuprinse în zona reglementată.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament vor constitui baza pentru autorizarea și realizarea investițiilor propuse până la preluarea acestora în documentațiile de urbanism cu caracter director ale municipiului Aiud.

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

Amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Aiud, fiind identificat prin C.F. nr. 98944 și având o suprafață totală de 2.304 mp. Ca urmare, reglementările privind protecția terenurilor agricole din extravilan nu sunt incidente în mod direct asupra terenului studiat.

Investiția propusă nu implică ocuparea unor terenuri agricole situate în extravilan și nu determină scoaterea din circuitul agricol a unor suprafețe aflate în afara limitei de intravilan aprobate a municipiului Aiud. Dezvoltarea propusă se realizează exclusiv în cadrul unui teren aflat în intravilan, contribuind la valorificarea eficientă a suprafețelor deja introduse în circuitul urban și la limitarea extinderii necontrolate a construcțiilor asupra terenurilor agricole din extravilan.

Prin promovarea investiției pe un teren situat în intravilan se respectă principiile dezvoltării durabile și ale utilizării raționale a teritoriului, urmărindu-se reducerea presiunii asupra terenurilor agricole productive și utilizarea prioritară a terenurilor destinate dezvoltării urbane.

Totodată, soluția urbanistică propusă contribuie la protejarea fondului agricol din extravilan prin concentrarea dezvoltării în zone deja urbanizate și echipate tehnico-edilitar, în concordanță cu obiectivele de dezvoltare teritorială și urbanistică ale municipiului Aiud.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Conform evidențelor cadastrale și extrasului de Carte Funciară nr. 98944, terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Aiud și este încadrat în categoriile de folosință „arabil” și „curți-construcții”.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit în zonă destinată activităților economice, comerciale și de depozitare, în vederea realizării unei hale pentru depozitarea și comercializarea mobilierului.

Suprafața de teren încadrată în categoria de folosință arabil reprezintă o rezervă de teren situată în intravilanul localității, aflată într-o zonă caracterizată de dezvoltarea funcțiunilor economice și de proximitatea unei zone industriale existente. Valorificarea acestei suprafețe prin introducerea unei funcțiuni compatibile cu evoluția zonei este justificată din punct de vedere urbanistic și economic.

Investiția propusă nu afectează terenuri agricole productive din extravilan și nu generează fragmentarea unor suprafețe agricole cu valoare ridicată. Dezvoltarea se realizează pe un teren inclus în intravilan și aflat într-un proces de transformare funcțională determinat de extinderea activităților economice din zonă.

Prin reglementările urbanistice propuse se urmărește utilizarea eficientă a terenului, respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți și menținerea unui echilibru între suprafețele construite, circulații și spații verzi amenajate. În acest sens, în cadrul incintei sunt prevăzute suprafețe plantate care contribuie la îmbunătățirea calității mediului și la integrarea investiției în contextul urban existent.

Schimbarea funcțiunii terenului este în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei și contribuie la valorificarea unei suprafețe situate în intravilan, fără a afecta interesele agricole majore ale localității și fără a produce efecte negative asupra mediului înconjurător.

4.4 Resursele subsolului

În perimetrul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt cunoscute resurse ale subsolului aflate în exploatare și nu au fost identificate zăcăminte de interes economic care să impună restricții speciale privind utilizarea terenului. Prin natura funcțiunilor propuse – comert-servicii – nu sunt generate activități susceptibile să afecteze resursele subsolului, investiția având un impact redus asupra factorilor de mediu și fiind compatibilă cu utilizarea durabilă a terenului.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

În zona studiată nu există captări de apă potabilă, lucrări hidrotehnice, platforme meteorologice sau alte obiective de interes național care să impună restricții speciale privind utilizarea terenului.

Amplasamentul nu se află în perimetrul unor zone de protecție sanitară sau hidrogeologică instituite pentru surse de apă potabilă și nu afectează lucrări de gospodărire a apelor existente.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

În perimetrul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal și în zona sa imediată de influență nu au fost identificate arii naturale protejate de interes național, comunitar sau local, care să impună restricții speciale privind utilizarea terenului sau realizarea investiției propuse.

Dezvoltarea propusă nu afectează habitate naturale, specii protejate, coridoare ecologice sau alte componente ale patrimoniului natural. Funcțiunile propuse, respectiv locuire și servicii, au un impact redus asupra mediului și sunt compatibile cu caracterul zonei.

Investiția propusă nu generează modificări semnificative ale cadrului peisagistic existent și contribuie la valorificarea controlată a terenului aflat la limita zonelor deja construite și reglementate urbanistic.

4.7 Zone construite protejate

În perimetrul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt identificate zone construite protejate, monumente istorice, situri arheologice clasate sau ansambluri de arhitectură pentru care să fie instituite măsuri speciale de protecție conform legislației în vigoare.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Investițiile propuse în cadrul zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor respecta prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța utilizatorilor, protecția mediului și apărarea interesului public.
Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va realiza cu respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, a zonelor de protecție și siguranță instituite prin legislația specifică, precum și a condițiilor impuse prin avizele și acordurile obținute pentru investiție.

Se vor respecta prevederile studiului geotehnic privind condițiile de fundare și măsurile necesare pentru asigurarea stabilității terenului și a construcțiilor. De asemenea, toate construcțiile vor fi proiectate în conformitate cu normele de proiectare antiseismică aplicabile zonei.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Construcția propusă cu funcțiunea de hală și spațiu comercial este amplasată pe direcția longitudinală a terenului, având fațada principală orientată către zona de acces și circulațiile interioare. Această soluție permite organizarea eficientă a fluxurilor de circulație, a zonelor de aprovizionare și a spațiilor destinate activităților comerciale.
Orientarea construcțiilor va ține seama de:

- condițiile de însorire și iluminare naturală;
- relația cu accesul principal și circulațiile din incintă;
- integrarea în configurația parcelei și în cadrul construit existent;
- asigurarea confortului utilizatorilor și eficienței energetice a clădirilor.

Pentru construcțiile cu funcțiuni economice și comerciale, orientarea va fi determinată în principal de cerințele tehnologice și funcționale specifice activității desfășurate, cu respectarea condițiilor de securitate și exploatare.

Construcția existentă cu funcțiunea de locuință, care se păstrează ca locuință de serviciu, beneficiază de condiții corespunzătoare de iluminare și însorire, fără a fi afectată de amplasarea noii construcții propuse.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, precum și celelalte reglementări tehnice aplicabile referitoare la însorire, iluminare naturală și amplasarea construcțiilor în raport cu punctele cardinale.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, a profilului stradal existent și a condițiilor impuse prin avizele emise de autoritățile competente.
Accesul la terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. se realizează din strada Ion Creangă, drum public care asigură legătura amplasamentului cu rețeaua de circulație a municipiului Aiud.

- Retragerea față strada Ion Creangă este de 15.19m.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze siguranța circulației și să permită realizarea acceselor auto și pietonale în condiții corespunzătoare.
Clădirile vor respecta retragerea minimă față de aliniamentul stradal stabilită prin planșa de

reglementări urbanistice, astfel încât să fie asigurate:

- vizibilitatea necesară pentru accesul și ieșirea din incintă;
- spațiul necesar amenajării circulațiilor și parcajelor;
- condițiile de siguranță pentru participanții la trafic;
- integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul construit existent.

Amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor nu va afecta domeniul public și nu va împiedica desfășurarea circulației rutiere și pietonale. Toate elementele constructive vor fi realizate în interiorul limitei de proprietate.

Accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate conform normelor tehnice în vigoare și vor fi dimensionate în raport cu funcțiunea propusă, astfel încât să permită accesul autovehiculelor de intervenție și al vehiculelor utilizate pentru aprovizionare și deservire.

Orice intervenție asupra accesului la drumul public se va realiza cu acordul administratorului drumului și cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru investiție.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

***6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR”* -SA**

Terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situat în proximitatea infrastructurii feroviare aflate în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A., motiv pentru care amplasarea construcțiilor și amenajărilor propuse se va realiza cu respectarea prevederilor legislației specifice privind zonele de protecție și siguranță ale infrastructurii feroviare.

Construcțiile și amenajările propuse sunt amplasate în afara zonei de siguranță a căii ferate, respectând distanța minimă de 20,00 m măsurată din axul căii ferate celei mai apropiate, conform prevederilor legale în vigoare.

Totodată, amplasamentul este situat în interiorul zonei de protecție a infrastructurii feroviare, instituită pe o distanță de 100,00 m de la axul căii ferate,

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se întelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privata.

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

- fata de de aliniamentul cu aleea carosabilă propusa în incinta clădirile vor fi retrase cu 6.5m
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere catre strada.

6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Construcțiile anexă aferente funcțiunii principale vor fi amplasate cu respectarea retragerilor stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și a prevederilor Codului Civil privind distanțele față de limitele de proprietate.

Anexele gospodărești, tehnice sau funcționale necesare exploatării obiectivului (copertine, cabine tehnice, posturi de transformare, spații pentru depozitarea deșeurilor, construcții auxiliare și alte amenajări similare) se vor amplasa astfel încât să nu afecteze siguranța circulației, accesul la utilități și condițiile de utilizare a proprietăților învecinate.Se admite amplasarea construcțiilor anexă lipit de construcția principală sau independent de aceasta, cu respectarea condițiilor de securitate la

incendiu, a normelor sanitare și a reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.

6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor reglementate prin prezentul PUZ se va realiza cu respectarea limitelor edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, a prevederilor Codului Civil, a normelor de securitate la incendiu și a legislației specifice în vigoare.

Pentru construcțiile propuse se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii:

- Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii:
  - la nord: proprietate privată- cf.nr.91100- retragere minim 1m
  - la sud: proprietate privată – retragere 6.5m
  - la est: domeniul public al mun.Aiud (zonă industrială) – minim 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.

În cazul amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m.**

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

Accesul în incintă se realizează din strada Ion Creangă prin două accese carosabile dimensionate corespunzător funcțiunii propuse, având lățimi de 3,50 m, respectiv 6,50 m, conform planului de reglementări urbanistice. Acestea asigură accesul autoturismelor, al vehiculelor de aprovizionare și al autospecialelor de intervenție, precum și desfășurarea în condiții de siguranță a circulației în interiorul proprietății.

Circulațiile carosabile interioare sunt organizate astfel încât să permită accesul facil către construcția propusă, zonele de parcare și spațiile de deservire. În extremitatea parcelei este prevăzută o zonă de întoarcere pentru autovehicule, dimensionată corespunzător pentru efectuarea manevrelor în condiții de siguranță, fără afectarea domeniului public și fără necesitatea efectuării manevrelor de mers înapoi către strada Ion Creangă.

Toate manevrele de acces, circulație, staționare și întoarcere se vor realiza exclusiv în interiorul proprietății, asigurând funcționarea eficientă a obiectivului și menținerea fluenței circulației pe drumul public.

Parcajele sunt amplasate în apropierea accesului în incintă, fiind separate de fluxurile principale de circulație. Numărul locurilor de parcare va fi asigurat conform reglementărilor urbanistice și normativelor în vigoare pentru funcțiunea comercială și de depozitare propusă.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale corespunzătoare, în funcție de destinația și importanța obiectivelor propuse.

Accesul pietonal la amplasament este asigurat din strada Ion Creangă, prin intermediul acceselor amenajate în incintă și al circulațiilor pietonale propuse. Traseele pietonale sunt organizate astfel încât să asigure legătura directă și sigură între zona de acces, parcajele amenajate și intrările în construcțiile existente și propuse.

Accesele pietonale vor fi realizate astfel încât să asigure condiții de siguranță și confort pentru utilizatori, fiind separate sau diferențiate corespunzător față de circulațiile carosabile, acolo unde configurația terenului o permite.

Aleile pietonale vor fi dimensionate și amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare și vor permite accesul persoanelor cu mobilitate redusă, conform prevederilor privind accesibilizarea spațiilor și clădirilor.

Suprafețele pietonale vor fi realizate din materiale durabile și vor fi integrate în amenajările exterioare ale incintei, contribuind la organizarea funcțională și estetică a ansamblului.

Se va asigura accesul pietonal permanent și neobstrucționat la toate construcțiile și amenajările propuse, precum și accesul facil către zonele de parcare și spațiile verzi din incintă.
Accesele pietonale și circulațiile interioare vor fi menținute în stare corespunzătoare de funcționare pe întreaga durată de exploatare a investiției.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

88.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.
Zona studiată beneficiază de existența în proximitate a rețelelor publice de:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- telecomunicații.

Toate construcțiile propuse prin prezentul PUZ vor fi racordate la rețelele publice existente, pe baza avizelor și soluțiilor tehnice emise de operatorii de utilități.
Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea și racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Aiud.
Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul serviciului public.
Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă, conform soluției tehnice aprobate de operatorul autorizat.
Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea și racordarea la rețeaua publică existentă, în baza avizelor și condițiilor tehnice stabilite de operatorul de distribuție.
Serviciile de telecomunicații vor fi asigurate prin racordarea la infrastructura existentă a furnizorilor autorizați.
Toate branșamentele și racordurile noi la rețelele edilitare vor fi realizate preponderent în sistem subteran, cu respectarea normelor tehnice și fără afectarea circulațiilor publice.
Apele meteorice provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluțiilor tehnice stabilite prin proiectele de specialitate, evitându-se afectarea proprietăților învecinate și a infrastructurii existente.

Lucrările de extindere a rețelelor și realizarea branșamentelor necesare investiției vor fi suportate de beneficiar, conform condițiilor impuse prin avizele emise de deținătorii rețelelor edilitare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea rețelelor edilitare necesare funcționării obiectivelor propuse se va face prin extinderea rețelelor publice existente în zonă și prin executarea branșamentelor și racordurilor aferente fiecărei construcții, cu respectarea prevederilor legale și a condițiilor impuse de operatorii de utilități.

Lucrările de echipare edilitară vor fi realizate pe baza proiectelor tehnice de specialitate și a avizelor emise de deținătorii rețelelor, înainte sau concomitent cu realizarea construcțiilor propuse.
În cadrul amplasamentului se vor realiza:

- rețele de alimentare cu apă potabilă;

- rețele de canalizare pentru ape uzate menajere;
- sisteme de colectare și evacuare a apelor pluviale;
- rețele de alimentare cu energie electrică;
- rețele de distribuție a gazelor naturale;
- rețele de telecomunicații și comunicații electronice.

Toate rețelele edilitare nou realizate se recomandă a fi amplasate subteran, în vederea protejării peisajului urban, a creșterii siguranței în exploatare și a reducerii costurilor de întreținere.

Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare se va face cu respectarea culoarelor de protecție și a distanțelor minime prevăzute de normele tehnice în vigoare, fără afectarea circulațiilor, a construcțiilor existente sau a posibilităților de dezvoltare ulterioară a zonei.

În cazul traversării sau amplasării rețelelor pe proprietăți private, se vor respecta prevederile legale privind instituirea servituților de utilitate publică și accesul pentru exploatarea și întreținerea acestora.

Cheltuielile aferente extinderii rețelelor, realizării branșamentelor și racordurilor necesare investiției vor fi suportate de beneficiar, conform condițiilor stabilite prin avizele și contractele încheiate cu operatorii de utilități.

Punerea în funcțiune a construcțiilor se va realiza numai după asigurarea tuturor utilităților necesare și recepționarea lucrărilor de echipare edilitară, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare existente în zona studiată fac parte din sistemele publice de utilități ale municipiului Aiud și se află în administrarea operatorilor autorizați, conform legislației specifice în vigoare.

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații care deservesc zona sunt bunuri de interes public și sunt exploatate de către operatorii de servicii publice abilitați.

Extinderile de rețele edilitare realizate pentru deservirea investiției propuse vor fi executate în conformitate cu condițiile stabilite prin avizele tehnice emise de deținătorii de utilități și vor fi predate, după caz, în administrarea operatorilor competenți, conform prevederilor legale și contractuale aplicabile.

Branșamentele și racordurile realizate pentru deservirea proprietății vor face parte din instalațiile aferente investiției și vor fi exploatate în condițiile stabilite de legislația specifică fiecărui tip de utilitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea posibilității de racordare la rețelele publice existente și de respectarea zonelor de protecție și siguranță aferente acestora.

Se interzice amplasarea de construcții, împrejmuiri sau alte amenajări care pot împiedica accesul la rețelele edilitare publice sau care pot afecta funcționarea normală a acestora.

Toate lucrările privind extinderea, modernizarea sau protejarea rețelelor edilitare vor fi realizate cu respectarea normelor tehnice și a condițiilor impuse de operatorii și administratorii rețelelor respective.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi distincte, destinate construirii și utilizării conform reglementărilor urbanistice aprobate.

Terenurile destinate construirii trebuie să îndeplinească condițiile necesare pentru amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor, realizarea racordurilor la utilități și organizarea corespunzătoare a circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi.

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se menține parcela existentă identificată prin C.F. nr. 98944, cu suprafața totală de **2.304 mp**, având o configurație care permite amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii propuse.

Forma și dimensiunile parcelei sunt adecvate dezvoltării unei funcțiuni economice și comerciale, asigurând:

- acces direct la un drum public;
- posibilitatea amplasării construcțiilor cu respectarea retragerilor impuse;
- realizarea circulațiilor auto și pietonale în incintă;
- amenajarea parcajelor necesare;
- asigurarea suprafețelor minime de spații verzi;
- posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.

Nu se propun operațiuni de parcelare sau reparcelare în cadrul prezentului P.U.Z. Terenul își păstrează configurația cadastrală existentă, iar construcțiile și amenajările propuse vor fi realizate în limitele proprietății.

Se admit dezmembrări ulterioare numai în condițiile în care parcelele rezultate respectă prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigură acces la drum public și permit amplasarea construcțiilor în conformitate cu indicatorii urbanistici aprobați.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența unei parcele construibile, care să respecte condițiile privind suprafața, forma, accesibilitatea și echiparea edilitară prevăzute prin prezentul regulament și prin legislația în vigoare.

9.2. Înălţimea construcţiilor

Înălțimea construcțiilor va fi determinată de funcțiunea acestora, de condițiile de amplasare în cadrul parcelei, de cerințele tehnologice specifice și de integrarea în cadrul construit existent.

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele condiții privind regimul de înălțime:

- regim maxim de înălțime admis: **P, P+1(M)**;
- înălțime maximă admisă: **Hmax = 10,00 m**, măsurată de la cota terenului sistematizat până la punctul cel mai înalt al construcției.

Construcția propusă cu funcțiunea de hală și spațiu comercial va avea regim de înălțime **Parter**, iar eventualele dezvoltări ulterioare în cadrul UTR-ului reglementat vor respecta limitele maxime stabilite prin prezentul regulament.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea acestora și să contribuie la integrarea armonioasă în cadrul construit existent și în imaginea urbană a zonei. Arhitectura clădirilor va urmări criterii de funcționalitate, durabilitate și calitate estetică, specifice construcțiilor destinate activităților economice, comerciale și de depozitare.

Construcțiile noi vor avea un aspect arhitectural unitar, cu volume simple și clare, adaptate funcțiunii propuse și caracterului zonei. Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje moderne, durabile și de calitate, care să asigure o imagine urbană corespunzătoare și o bună integrare în contextul existent.

Fațadele vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural corespunzător, fiind interzisă utilizarea materialelor degradate, a finisajelor provizorii sau a elementelor care afectează aspectul general al construcțiilor și al zonei.

Acoperișurile vor fi realizate în soluții constructive adaptate funcțiunii clădirilor, fiind

admise atât acoperișurile tip șarpantă, cât și cele tip terasă sau acoperișurile cu pante reduse, specifice construcțiilor industriale și comerciale.

Culorile utilizate la finisajele exterioare vor fi armonizate cromatic și vor evita contrastele excesive sau utilizarea unor culori stridente care pot afecta imaginea urbană a zonei. Se recomandă utilizarea unei game cromatice neutre și a materialelor specifice construcțiilor cu funcțiuni economice.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, ventilare sau alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul fațadelor și imaginea ansamblului construit.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor avea un aspect corespunzător funcțiunii amplasamentului, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

Aspectul exterior al construcțiilor va respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și va fi supus aprobării autorităților competente în cadrul procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi .

10.1. Spații plantate.

Pentru asigurarea unui cadru ambiental corespunzător și pentru îmbunătățirea calității mediului, în cadrul parcelei se vor amenaja și întreține spații verzi plantate, integrate în organizarea generală a incintei.

Suprafața minimă destinată spațiilor verzi va fi de **490 mp**, reprezentând aproximativ **21,27% din suprafața totală a terenului**, conform bilanțului teritorial din prezentul P.U.Z.

Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să contribuie la:

- integrarea peisagistică a construcțiilor în cadrul zonei;
- îmbunătățirea microclimatului local;
- reducerea efectelor generate de suprafețele mineralizate;
- creșterea gradului de permeabilitate a terenului;
- protecția și confortul utilizatorilor.

Amenajările peisagistice vor cuprinde gazon, arbori și arbuști ornamentali adaptați condițiilor climatice locale, precum și alte elemente vegetale care contribuie la îmbunătățirea aspectului general al incintei.

Se recomandă plantarea arborilor în zonele de limită ale proprietății, în apropierea parcajelor și a circulațiilor interioare, în vederea creării unui ecran vegetal și a reducerii impactului vizual al construcțiilor și amenajărilor specifice funcțiunii economice.

Spațiile verzi vor fi realizate concomitent cu investiția și vor fi menținute permanent în stare corespunzătoare de întreținere. Nu este permisă schimbarea destinației acestora sau ocuparea lor cu construcții, depozitări, platforme ori alte amenajări care reduc suprafața minimă de spații verzi stabilită prin prezentul regulament.

În cadrul parcajelor amenajate la sol se recomandă plantarea de arbori decorativi pentru umbrirea locurilor de parcare și îmbunătățirea calității ambientale a incintei.

Amenajarea și întreținerea spațiilor verzi reprezintă o obligație permanentă a proprietarului sau a administratorului imobilului.

10.3. Imprejmuirile

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să asigure delimitarea proprietății, protecția bunurilor și desfășurarea în condiții de siguranță a activităților din incintă, fără a afecta aspectul urbanistic al zonei sau relațiile cu proprietățile învecinate.

Împrejmuirile orientate către domeniul public vor avea un aspect arhitectural corespunzător

funcțiunii propuse și vor fi realizate din materiale durabile, rezistente și estetice. Se recomandă utilizarea împrejmuirilor transparente sau semitransparente (gard metalic, plasă metalică, panouri decorative), completate cu vegetație decorativă, acolo unde este posibil.

Înălțimea împrejmuirilor la aliniament va fi de maximum **2,20 m**, cu posibilitatea realizării unui soclu opac cu înălțimea de maximum **0,60 m**. Diferența până la înălțimea maximă admisă va fi realizată din elemente transparente sau semitransparente.

Împrejmuirile dintre proprietăți vor putea fi opace sau transparente și vor avea o înălțime maximă de **2,50 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a drepturilor proprietarilor vecini.

Porțile de acces auto și pietonal vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pe domeniul public și să permită accesul în condiții de siguranță al vehiculelor și pietonilor. Deschiderea acestora se va realiza către interiorul proprietății.

Nu sunt admise împrejmuiri realizate din materiale degradate, improvizate sau care afectează imaginea urbană a zonei. De asemenea, se interzice utilizarea elementelor care pot pune în pericol siguranța circulației sau a persoanelor.

Împrejmuirile vor respecta condițiile impuse de deținătorii de utilități și, după caz, restricțiile aferente zonelor de protecție și siguranță ale infrastructurilor existente, inclusiv cele aferente infrastructurii feroviare.

Aspectul, materialele și modul de realizare a împrejmuirilor vor fi corelate cu arhitectura construcțiilor și cu caracterul funcțional al zonei, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere și a deșeurilor asimilabile acestora se vor realiza în conformitate cu legislația în vigoare privind gestionarea deșeurilor și cu regulamentele serviciului public de salubrizare al municipiului Aiud.

Pentru fiecare parcelă se vor amenaja spații destinate colectării temporare a deșeurilor, amplasate astfel încât să fie ușor accesibile utilizatorilor și operatorului de salubritate, fără a afecta circulațiile, spațiile verzi sau aspectul general al incintei.

Platformele pentru colectarea deșeurilor vor respecta următoarele condiții:

- vor fi amplasate în interiorul proprietății;
- vor fi dimensionate corespunzător necesarului rezultat din funcțiunile propuse;
- vor fi realizate din materiale durabile și ușor de întreținut;
- vor fi prevăzute cu posibilități de colectare selectivă a deșeurilor;
- vor fi protejate vizual prin elemente de mascare, garduri decorative sau vegetație.

Se va asigura colectarea separată a deșeurilor reciclabile (hârtie/carton, plastic-metal, sticlă) și a deșeurilor reziduale, conform sistemului de colectare implementat la nivelul municipiului.

Deșeurile rezultate în timpul executării lucrărilor de construire vor fi colectate separat și evacuate prin intermediul operatorilor autorizați, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Se interzic:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor pe teren;
- abandonarea deșeurilor pe spațiile verzi, circulații sau terenurile învecinate;
- depozitarea deșeurilor periculoase în spațiile destinate deșeurilor menajere;
- arderea deșeurilor pe amplasament.

Gestionarea deșeurilor se va realiza astfel încât să nu producă disconfort populației, să nu afecteze sănătatea publică și să nu genereze impact negativ asupra mediului înconjurător.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

Teritoriul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este încadrat într-o unitate teritorială de referință nou constituită, destinată activităților economice și comerciale, rezultată din schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit.

UTR – Id1 – Zonă industrială destinată activităților economice și comerciale

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință urmăresc dezvoltarea controlată a activităților economice, integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent și utilizarea eficientă a terenului situat în intravilanul municipiului Aiud.

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele şi unităţile de referinţă fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

1. Generalitati - Caracterul zonei
Conditionari primare
Reglementari pentru spatiul public

2- Utilizare functionala
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

Unitatea Teritorială de Referință **UTR-Id1** reprezintă zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, constituită dintr-o singură parcelă cu suprafața de **2.304 mp** destinată activităților economice și comerciale, rezultată din schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală și grădinărit.

UTR-I este amplasată în imediata apropiere a unei zone industriale reglementate prin PUG, fiind inclus într-un areal cu potențial de extindere a funcțiunilor economice.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de activități economice, comerciale, de depozitare și servicii compatibile cu caracterul funcțional al arealului.

Funcțiuni complementare

În cadrul UTR-I-sunt admise următoarele funcțiuni complementare:

- Sunt admise funcțiuni care nu produc disconfort asupra vecinătăților și care respectă normele privind protecția mediului, sănătatea populației și securitatea la incendiu, precum:
- servicii profesionale și administrative;
- activități de mică producție nepoluantă;
- activități de întreținere și reparații;
- depozitare și logistică cu impact redus asupra mediului.

1. Generalitati – Caracterul zonei

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Aiud, pe strada Ion Creangă nr. 121, și se caracterizează printr-un profil funcțional aflat în proces de transformare și consolidare a activităților economice. Amplasamentul este poziționat la contactul dintre zone cu funcțiuni rezidențiale și zone cu funcțiuni economice și industriale, beneficiind de acces direct la infrastructura rutieră existentă și de proximitatea unor unități productive și de depozitare.

Caracterul actual al arealului este unul mixt, rezultat din coexistența locuirii individuale cu activități economice și terenuri disponibile pentru dezvoltare. Evoluția urbanistică a zonei evidențiază tendința de extindere a funcțiunilor economice, determinată de amplasarea favorabilă și de accesibilitatea terenurilor din această parte a municipiului.

Prin prezentul P.U.Z. se propune constituirea unei unități teritoriale de referință cu funcțiuni economice, comerciale și de depozitare, compatibile cu specificul zonei și cu dezvoltările existente în vecinătate. Funcțiunea dominantă este reprezentată de activități comerciale, servicii și depozitare, desfășurate în construcții cu impact redus asupra mediului și asupra proprietăților învecinate.

Caracterul propus al zonei este acela al unei zone destinate serviciilor nepoluante, comerțului și depozitării, organizată pe baza unor principii de funcționalitate, accesibilitate și

integrare urbanistică. Se urmărește crearea unui cadru construit coerent, cu amenajări corespunzătoare pentru circulații, parcaje și spații verzi, care să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului Aiud și la valorificarea eficientă a terenurilor situate în intravilan.

Prin reglementările stabilite se asigură compatibilitatea noilor dezvoltări cu funcțiunile existente și se creează premisele unei dezvoltări urbane controlate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- activități comerciale;
- spații de depozitare și logistică;
- hale pentru depozitare și comercializare;
- servicii pentru populație și agenți economici;
- birouri administrative și spații aferente activităților economice;
- spații de prezentare și expunere produse;
- construcții și instalații tehnico-edilitare;
- parcaje, platforme, alei carosabile și pietonale;
- spații verzi amenajate;
- locuință de serviciu aferentă activității principale.

Articolul 2 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activități industriale poluante;
- depozitarea de substanțe periculoase;
- activități care generează zgomot, vibrații, emisii sau noxe peste limitele admise de legislația în vigoare;
- ferme zootehnice și activități agro-industriale incompatibile cu funcțiunile zonei;
- construcții cu destinație exclusiv rezidențială, altele decât locuința de serviciu aferentă activității principale;
- depozitări neorganizate de materiale, deșeuri sau echipamente în aer liber.

Secțiunea 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

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

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi distincte, destinate construirii și utilizării conform reglementărilor urbanistice aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai pe parcele care îndeplinesc condițiile necesare pentru amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor, realizarea echipării edilitare și organizarea corespunzătoare a circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi.

Pentru zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se menține parcela existentă identificată prin C.F. nr. 98944, având suprafața de **2.304 mp**, cu acces direct din strada Ion Creangă.

Parcela are o formă regulată, alungită, favorabilă amplasării construcțiilor și organizării funcționale a incintei, permițând realizarea construcției propuse, a circulațiilor interioare, a parcajelor și a spațiilor verzi necesare funcționării obiectivului.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

- fata de de aliniamentul cu aleea carosabilă propusa în incinta clădirile vor fi retrase cu 6.5m
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere catre strada.

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale si posterioare reglementate prin prezentul PUZ se va realiza cu respectarea limitelor edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, a prevederilor Codului Civil, a normelor de securitate la incendiu și a legislației specifice în vigoare.

Pentru construcțiile propuse se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii:

- Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii:
  - la nord: proprietate privată- cf.nr.91100- retragere minim 1m
  - la sud: proprietate privată – retragere 6.5m
  - la est: domeniul public al mun.Aiud (zonă industrială) – minim 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.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să fie asigurate condiții corespunzătoare de iluminare naturală, însorire, ventilare, acces, exploatare și intervenție în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu **jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte**, dar nu mai puțin de 3**,00 m**, cu respectarea prevederilor normativelor privind securitatea la incendiu și a condițiilor de însorire prevăzute de legislația în vigoare.

În cazul în care pe aceeași parcelă sunt amplasate construcția principală și anexe gospodărești, distanțele dintre acestea vor fi stabilite astfel încât să permită:

- accesul și întreținerea construcțiilor;
- evacuarea apelor pluviale fără afectarea construcțiilor vecine;
- accesul autospecialelor de intervenție, unde este cazul;
- respectarea normelor de securitate la incendiu.

Se admite alipirea construcțiilor auxiliare (garaje, magazii, spații tehnice) de construcția principală sau între ele, cu respectarea normelor tehnice și a cerințelor privind siguranța în exploatare.

Pentru funcțiunile propuse prin prezentul PUZ (sală de ședințe și locuințe individuale), amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor va respecta limitele edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și va urmări realizarea unui ansamblu coerent din punct de vedere funcțional și arhitectural.

Nu se admit amplasări care împiedică accesul la construcții, afectează iluminarea naturală a încăperilor sau creează condiții de disconfort pentru utilizatori și proprietățile învecinate.

Articolul 8 Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil la drumurile publice, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Organizarea circulației în zona studiată are la bază utilizarea și valorificarea infrastructurii rutiere existente, accesul principal la amplasament fiind asigurat din strada Ion Creangă. Soluția propusă urmărește desfășurarea în condiții optime a circulației auto și pietonale, fără afectarea funcționării rețelei stradale existente.

Accesul în incintă se realizează din strada Ion Creangă prin două accese carosabile dimensionate corespunzător funcțiunii propuse, având lățimi de **3,50 m**, respectiv **6,50 m**, conform planului de reglementări urbanistice. Acestea asigură accesul autoturismelor, al vehiculelor de aprovizionare și al autospecialelor de intervenție, precum și desfășurarea în condiții de siguranță a circulației în interiorul proprietății.

Circulațiile carosabile interioare sunt organizate astfel încât să permită accesul facil către construcția propusă, zonele de parcare și spațiile de deservire. În extremitatea parcelei este prevăzută o **zonă de întoarcere pentru autovehicule**, dimensionată corespunzător pentru efectuarea manevrelor în condiții de siguranță, fără afectarea domeniului public și fără necesitatea efectuării manevrelor de mers înapoi către strada Ion Creangă.

Toate manevrele de acces, circulație, staționare și întoarcere se vor realiza exclusiv în interiorul proprietății, asigurând funcționarea eficientă a obiectivului și menținerea fluenței circulației pe drumul public.

În interiorul proprietății sunt prevăzute:

- circulații carosabile pentru acces și deservire;
- locuri de parcare pentru autoturisme;
- trasee pietonale care asigură legătura dintre parcaje și accesul în construcție;
- zonă de întoarcere pentru autovehicule, amplasată în partea posterioară a terenului, necesară efectuării manevrelor în condiții de siguranță.

Parcajele sunt amplasate în apropierea accesului în incintă, fiind separate de fluxurile principale de circulație. Numărul locurilor de parcare va fi asigurat conform reglementărilor urbanistice și normativelor în vigoare pentru funcțiunea comercială și de depozitare propusă.

În ceea ce privește transportul public, amplasamentul beneficiază de acces la rețeaua de transport în comun a municipiului Aiud, prin traseele și stațiile existente în zona adiacentă. Acestea asigură legătura cu principalele zone ale localității și facilitează accesul angajaților și al utilizatorilor la obiectivul propus.

Având în vedere traficul estimat, funcțiunea propusă nu generează un impact semnificativ asupra circulației existente și nu impune realizarea unor lucrări majore de modernizare a infrastructurii rutiere publice. Rețeaua de circulații existentă are capacitatea de a prelua fluxurile suplimentare generate de investiție.

Prin organizarea propusă se asigură desfășurarea fluentă și sigură a circulației auto și pietonale, integrarea funcțională a amplasamentului în rețeaua de transport a municipiului și respectarea cerințelor privind accesibilitatea și siguranța circulației.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei, pe suprafețe special amenajate, dimensionate și realizate în conformitate cu funcțiunea deservită și cu prevederile legislației și normativelor în vigoare.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale, de servicii și depozitare, numărul locurilor de parcare

se va stabili în funcție de destinația, capacitatea și suprafața construită desfășurată a obiectivului, conform normativelor aplicabile la data autorizării construcțiilor.
Parcajele vor fi amplasate astfel încât:

- să asigure accesul facil al utilizatorilor și al personalului;
- să nu afecteze circulația rutieră și pietonală din domeniul public;
- să permită desfășurarea în siguranță a manevrelor de acces și ieșire;
- să fie corelate cu organizarea circulațiilor interioare și a spațiilor verzi.

În cadrul amplasamentului, locurile de parcare sunt prevăzute în partea de vest a incintei, în proximitatea accesului principal, conform planului de reglementări urbanistice. Circulațiile interioare sunt organizate astfel încât să permită accesul la parcaje și la construcția propusă fără interferențe cu traficul de pe domeniul public.
Se va asigura o zonă de întoarcere pentru autovehicule în partea posterioară a parcelei, astfel încât toate manevrele de circulație și staționare să se realizeze în interiorul proprietății.
Nu este permisă utilizarea domeniului public pentru parcarea permanentă a autovehiculelor aferente activității desfășurate pe amplasament. De asemenea, nu este permisă ocuparea spațiilor verzi, a circulațiilor pietonale sau a zonelor destinate accesului autospecialelor de intervenție.
Suprafețele destinate parcajelor vor fi realizate din materiale corespunzătoare și vor fi întreținute astfel încât să asigure exploatarea în condiții de siguranță și protecția mediului.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea regimului de înălțime stabilit prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, astfel încât să se asigure integrarea armonioasă a noilor construcții în cadrul zonei și să nu fie afectate condițiile de însorire, iluminare naturală și confort ale proprietăților învecinate.

Înălțimea construcțiilor va fi determinată de funcțiunea acestora, de condițiile de amplasare în cadrul parcelei, de cerințele tehnologice specifice și de integrarea în cadrul construit existent.

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele condiții privind regimul de înălțime:

regim maxim de înălțime admis: **P, P+1(M)**;
înălțime maximă admisă: **Hmax = 10,00 m**, măsurată de la cota terenului sistematizat până la punctul cel mai înalt al construcției.

Construcția propusă cu funcțiunea de hală și spațiu comercial va avea regim de înălțime **Parter**, iar eventualele dezvoltări ulterioare în cadrul UTR-ului reglementat vor respecta limitele maxime stabilite prin prezentul regulament.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea acestora și să contribuie la integrarea armonioasă în cadrul construit existent și în imaginea urbană a zonei. Arhitectura clădirilor va urmări criterii de funcționalitate, durabilitate și calitate estetică, specifice construcțiilor destinate activităților economice, comerciale și de depozitare.

Construcțiile noi vor avea un aspect arhitectural unitar, cu volume simple și clare, adaptate funcțiunii propuse și caracterului zonei. Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje moderne, durabile și de calitate, care să asigure o imagine urbană corespunzătoare și o bună integrare în contextul existent.

Fațadele vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural corespunzător, fiind interzisă utilizarea materialelor degradate, a finisajelor provizorii sau a elementelor care afectează aspectul general al construcțiilor și al zonei.

Acoperișurile vor fi realizate în soluții constructive adaptate funcțiunii clădirilor, fiind admise atât acoperișurile tip șarpantă, cât și cele tip terasă sau acoperișurile cu pante reduse, specifice construcțiilor industriale și comerciale.

Culorile utilizate la finisajele exterioare vor fi armonizate cromatic și vor evita contrastele excesive sau utilizarea unor culori stridente care pot afecta imaginea urbană a zonei. Se recomandă utilizarea unei game cromatice neutre și a materialelor specifice construcțiilor cu funcțiuni economice.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, ventilare sau alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul fațadelor și imaginea ansamblului construit.
Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor avea un aspect corespunzător funcțiunii amplasamentului, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

Aspectul exterior al construcțiilor va respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și va fi supus aprobării autorităților competente în cadrul procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.
Zona studiată beneficiază de existența în proximitate a rețelelor publice de:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- telecomunicații.

Toate construcțiile propuse prin prezentul PUZ vor fi racordate la rețelele publice existente, pe baza avizelor și soluțiilor tehnice emise de operatorii de utilități.

- **Alimentarea cu apă potabilă** se va realiza prin extinderea și racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Aiud.
- **Evacuarea apelor uzate menajere** se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul serviciului public.
- **Alimentarea cu energie electrică** se va realiza prin branșarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă, conform soluției tehnice aprobate de operatorul autorizat.
- **Alimentarea cu gaze naturale** se va realiza prin extinderea și racordarea la rețeaua publică existentă, în baza avizelor și condițiilor tehnice stabilite de operatorul de distribuție.
- **Serviciile de telecomunicații** vor fi asigurate prin racordarea la infrastructura existentă a furnizorilor autorizați.
- Toate branșamentele și racordurile noi la rețelele edilitare vor fi realizate preponderent în sistem subteran, cu respectarea normelor tehnice și fără afectarea circulațiilor publice.
- **Apele meteorice** provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluțiilor tehnice stabilite prin proiectele de specialitate, evitându-se afectarea proprietăților învecinate și a infrastructurii existente.
- Lucrările de extindere a rețelelor și realizarea branșamentelor necesare investiției vor fi suportate de beneficiar, conform condițiilor impuse prin avizele emise de deținătorii rețelelor edilitare.

Articolul 13 Spații libere și plantate

Pentru asigurarea unui cadru ambiental corespunzător și pentru îmbunătățirea calității mediului, în cadrul parcelei se vor amenaja și întreține spații verzi plantate, integrate în organizarea

generală a incintei.
Suprafața minimă destinată spațiilor verzi va fi de **490 mp**, reprezentând aproximativ **21,27% din suprafața totală a terenului**, conform bilanțului teritorial aprobat prin prezentul P.U.Z.

Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să contribuie la:

- integrarea peisagistică a construcțiilor în cadrul zonei;
- îmbunătățirea microclimatului local;
- reducerea efectelor generate de suprafețele mineralizate;
- creșterea gradului de permeabilitate a terenului;
- protecția și confortul utilizatorilor.

Amenajările peisagistice vor cuprinde gazon, arbori și arbuști ornamentali adaptați condițiilor climatice locale, precum și alte elemente vegetale care contribuie la îmbunătățirea aspectului general al incintei.

Se recomandă plantarea arborilor în zonele de limită ale proprietății, în apropierea parcajelor și a circulațiilor interioare, în vederea creării unui ecran vegetal și a reducerii impactului vizual al construcțiilor și amenajărilor specifice funcțiunii economice.

Spațiile verzi vor fi realizate concomitent cu investiția și vor fi menținute permanent în stare corespunzătoare de întreținere. Nu este permisă schimbarea destinației acestora sau ocuparea lor cu construcții, depozitări, platforme ori alte amenajări care reduc suprafața minimă de spații verzi stabilită prin prezentul regulament.

În cadrul parcajelor amenajate la sol se recomandă plantarea de arbori decorativi pentru umbrirea locurilor de parcare și îmbunătățirea calității ambientale a incintei.

Amenajarea și întreținerea spațiilor verzi reprezintă o obligație permanentă a proprietarului sau a administratorului imobilului.

Articolul 14 Împrejmuiri

10.3. Imprejmuirile

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să asigure delimitarea proprietății, protecția bunurilor și desfășurarea în condiții de siguranță a activităților din incintă, fără a afecta aspectul urbanistic al zonei sau relațiile cu proprietățile învecinate.

Împrejmuirile orientate către domeniul public vor avea un aspect arhitectural corespunzător funcțiunii propuse și vor fi realizate din materiale durabile, rezistente și estetice. Se recomandă utilizarea împrejmuirilor transparente sau semitransparente (gard metalic, plasă metalică, panouri decorative), completate cu vegetație decorativă, acolo unde este posibil.

Înălțimea împrejmuirilor la aliniament va fi de maximum **2,20 m**, cu posibilitatea realizării unui soclu opac cu înălțimea de maximum **0,60 m**. Diferența până la înălțimea maximă admisă va fi realizată din elemente transparente sau semitransparente.
Împrejmuirile dintre proprietăți vor putea fi opace sau transparente și vor avea o înălțime maximă de **2,50 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a drepturilor proprietarilor vecini.

Porțile de acces auto și pietonal vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pe domeniul public și să permită accesul în condiții de siguranță al vehiculelor și pietonilor. Deschiderea acestora se va realiza către interiorul proprietății.

Nu sunt admise împrejmuiri realizate din materiale degradate, improvizate sau care afectează imaginea urbană a zonei. De asemenea, se interzice utilizarea elementelor care pot pune în pericol siguranța circulației sau a persoanelor.

Împrejmuirile vor respecta condițiile impuse de deținătorii de utilități și, după caz, restricțiile aferente zonelor de protecție și siguranță ale infrastructurilor existente, inclusiv cele aferente infrastructurii feroviare.

Aspectul, materialele și modul de realizare a împrejmuirilor vor fi corelate cu arhitectura construcțiilor și cu caracterul funcțional al zonei, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

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

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită la sol a tuturor construcțiilor și suprafața totală a parcelei.

Pentru **UTR-Id1 –** Zonă industrială aferentă serviciilor nepoluante, destinată activităților economice, comerciale, de depozitare și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă, se stabilesc următoarele valori maxime:

P.O.T. maxim admis = 70%

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

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită totală a tuturor clădirilor și suprafața parcelei pe care acestea sunt amplasate.

Pentru **UTR-Id1 –** Zonă industrială aferentă serviciilor nepoluante, destinată activităților economice, comerciale, de depozitare și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă., se stabilesc următoarele valori maxime:

C.U.T. maxim admis =1.5

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

Funcţiunea dominantă

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcţiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activitați de salubritate și gospodarie comunalaă.

Utilizare funcţională

Utilizări permise

- construcții și amenajari anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a parții carosabile;
- amenajari de intersecții;
- construcții și amenajari pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere

și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;
- lucrari de terasamente și plantații necesare ameliorarii aspectului peisagistic;

Utilizări permise cu condiţii
- Toate construcțiile și amenajarile amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectaă prescripțiile tehnice și reglementarile urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetricaă și esteticaă, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de constructie și exploatare;

Interdicţii temporare
Lucrări în siturile arheologice nou decoperate până la data emiterii Certificatului de descarcare arheologicaă.

Interdicţii definitive (permanente)
Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizari:
- Cuplarea cladirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Amplasarea în incinta unitaților de transport şi garajelor publice a unor construcții care prin natura activitaților desfașurate pot produce poluare peste normele admisibile şşi/sau prezintaă risc de incendiu sau explozie;
- panouri pubicitare în zona de protecție a drumurilor publice.

Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor
Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementari urbanistice din P.U.Z..
Zonele de protecție rămân în gospodarirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derularii în siguranțaţă a traficului prin:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteză stabilitatea drumului sau modificaă regimul apelor subterane sau de suprafațaţă.

Pentru aspectul exterior se recomandă:
- noile cladiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplaseazaă;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată catre drumurile publice.
- Spațile de parcare se vor dimensiona conform pervederilor R.G.U. – Art.33 şi Anexa nr. 5 și Normativului penru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitaţi urbane Indicativ P 132-93.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se instituie o singură unitate teritorială de referință, delimitată conform planșei „Reglementări urbanistice” și Regulamentului Local de Urbanism aferent.
UTR – Id1 – Zonă industrială aferentă serviciilor nepoluante, destinată activităților economice, comerciale, de depozitare și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Unitatea Teritorială de Referință **UTR-Id1** reprezintă zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, constituită pentru terenul situat în municipiul Aiud, strada Ion Creangă nr. 121, identificat prin C.F. nr. 98944, cu suprafața de 2.304 mp.

Zona este destinată activităților economice, comerciale și de depozitare, compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate și cu direcțiile de dezvoltare ale arealului. Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Aiud, în proximitatea unei zone industriale existente și beneficiază de acces direct la rețeaua de circulații publice.

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de:

- activități comerciale;
- servicii nepoluante;
- depozitare și logistică;
- activități economice cu impact redus asupra mediului.

În consecință, se propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal și a reglementărilor urbanistice aferente, ca bază pentru realizarea investiției „ PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT”, în municipiul Aiud, județul Alba.

UTR-Id1 – Zonă industrială aferentă serviciilor nepoluante, destinată activităților economice, comerciale, de depozitare și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă cu **P, 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



AMPLASAMENT STUDIAT
IOO CSABA si IOO IONELA
Aiud, Str.Ion Creangă,
nr.121, intravilan
CF.NR.98944
S teren = 2304mp

RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	PUZ Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit		Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba		Data: 04.2026
Den. Plansei:	ÎNCADRARE ÎN PUG		Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA		Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: U0
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Ramona Sînc		



AMPLASAMENT STUDIAT
IOO CSABA si IOO IONELA
Aiud, Str.Ion Creangă,
nr.121, intravilan
CF.NR.98944
S teren = 2304mp

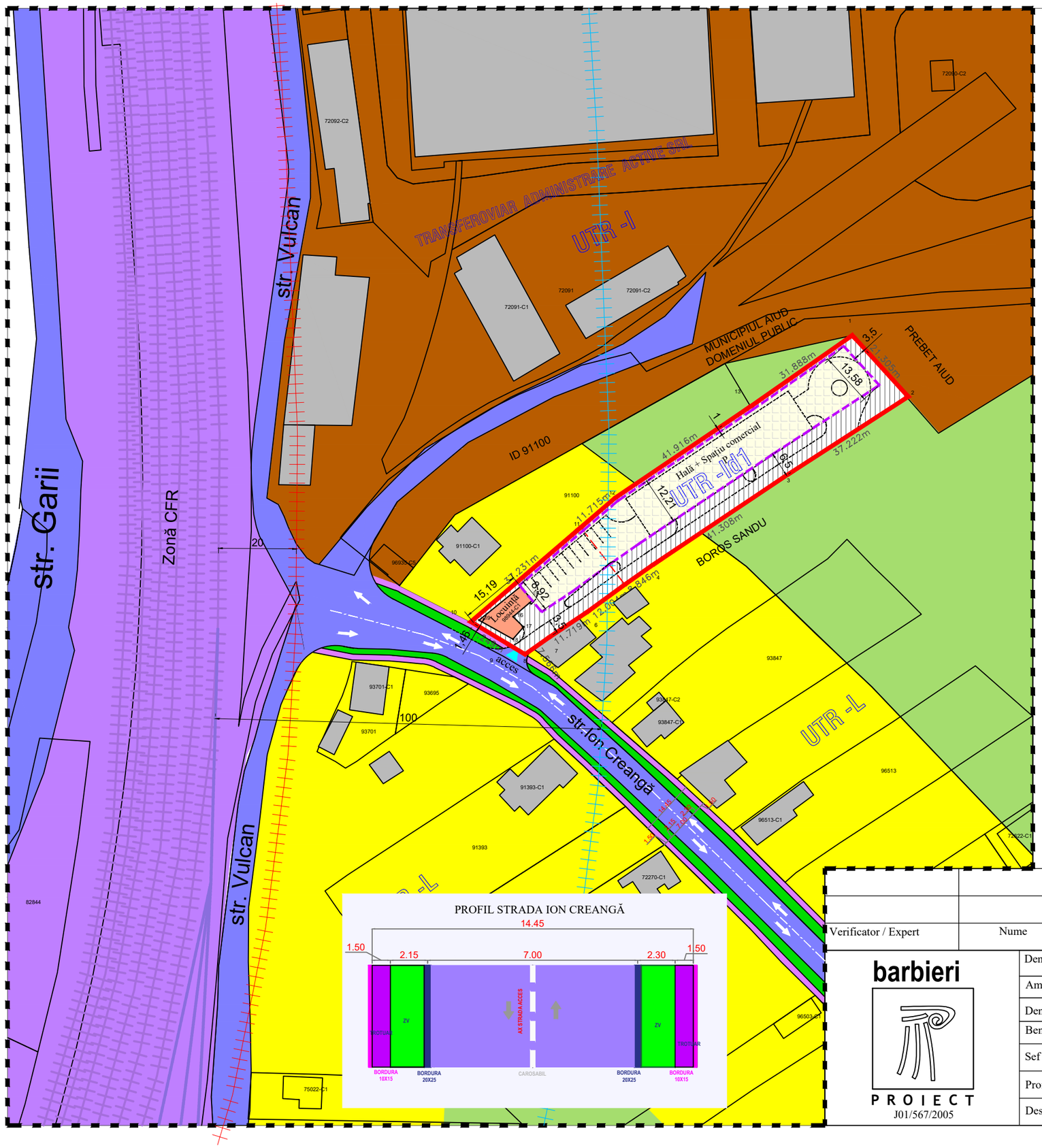
RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data 72215

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	PUZ Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit	Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba	Data: 04.2026
Den. Plansei:	ÎNCADRARE ÎN PUG	Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA	
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Scara: 1:1000
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
Desenat:	ing. Ramona Sînc	Plansa: U0



LEGENDA:

N
V E
S

Limite:

- Limita de proprietate teren ce a generat P.U.Z.
- Limita parcele învecinate
- Retragere față de limitele parcelei
- Zonă de siguranță aferentă liniei CFR-20m de la ultima linie
- Zonă de protecție aferentă liniei CFR-100m de la ultima linie

Zonifcare funcțională conf. PUG aprobat:

- Zonă de locuințe individuale si grădinărit
- Zonă unități industiale - depozitare
- Clădiri existente în zona de studiu
- Clădire existentă în incintă

Reglementări propuse conf. PUZ:

UTR- Id1- zonă industrială cu caracter industrial destinată serviciilor economice, pentru construcții cu funcțiune comercială (hală și spațiu comercial)

- Teren edificabil
- Nonaedificandi - retragere obligatorie față de limitele parcelei
  față de aliniament cu drumul de acces retragere - 1.46m față de constructia existenta pe teren si - 15,19m fata de zona edificabilă propusă
  fată de limitele laterale retragere -minim 1m respectiv minim 3.5m
  față de limita posterioară retragere - minim 3.5m

Căi de comunicație rutieră:

- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Zonă CFR
- Zonă verde adiacentă căilor de circulație — acces în incintă
- Circulații auto în incintă

BILANȚ TERIRORIAL- REGLEMENTARI URBANISTICE

DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața(m²)	%	suprafața(m²)	%
Construcție existenta	81.00	3.52	81.000	3.52
teren curți constructii si arabil	2223.00	96.48	0.00	0.00
teren edificabil	0.00	0.00	1555.00	67.49
retragere fata de limitele parcelei	0.00	0.00	660.00	28.65
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2304.00	100.00	2304	100.00

Indici tehnici PUZ- pentru zona INDUSTRISALĂ- UTR-Id1 -	
P.O.T.propus PUZ	70%
C.U.T.propus PUZ	1.5
Regim înălțime propus,	P, P+1(M), h.maxim -10m

INDICI TEHNICI URBANISTICI	
P.O.T.existent	3.34 %
C.U.T.existent	0.03
Regim înălțime existent	P

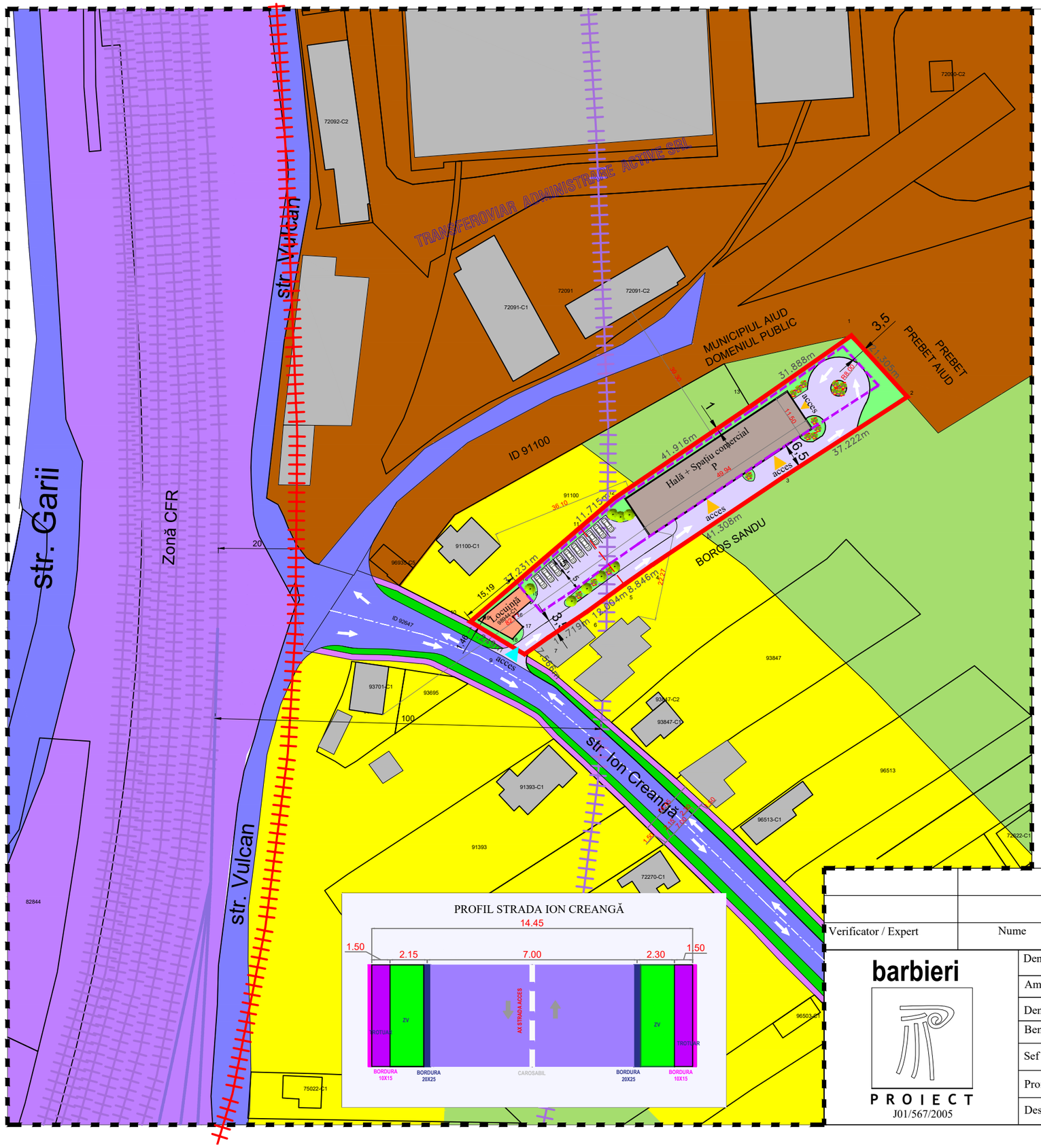
INDICI TEHNICI URBANISTICI conf.PUG	
P.O.T.max	30%
C.U.T.max	0.8
Regim înălțime max P+1+M- 10 m la coamă de la CTS	

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit		Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba		Data: 04.2026
Den. Plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE		Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA		Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: U2
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Ramona Sînc		



N

V E

S

LEGENDA:

Limite:

- Limita de proprietate teren ce a generat P.U.Z.
- Limita parcele învecinate
- Retragere față de limitele parcelei
- Zonă de siguranță aferentă liniei CFR-20m de la ultima linie
- Zonă de protecție aferentă liniei CFR-100m de la ultima linie

Zonifcare funcțională conf. PUG aprobat:

- Zonă de locuire individuale si grădinărit
- Zonă unități industiale - depozitare
- Clădiri existente în zona de studiu
- Clădire existentă în incintă

Reglementări propuse conf. PUZ:
UTR- Id1- zonă industrială aferentă serviciilor nepoluante

- Clădire propusă (hală+spațiu comercial)
- Spațiu verde amenajat în incintă

Căi de comunicație rutieră:

- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Zonă CFR
- Zonă verde adiacentă căilor de circulație
- Circulații auto/pietonale/zonă parcare amenajate în incintă

acces în incintă acces în construcție

BILANȚ TERIRORIAL- CONCEPT PROPUS

DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața(m²)	%	suprafața(m²)	%
Construcție existenta	81.00	3.52	81.000	3.52
teren curți constructii si arabil	2223.00	96.48	0.00	0.00
constructie propusa in incinta 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

Indici tehnici PUZ- pentru zona INDUSTRISALĂ- UTR-I -	
P.O.T.propus PUZ	70%
C.U.T.propus PUZ	1.5
Regim înălțime propus,	P, P+1(M), h.maxim -10m

INDICI TEHNICI URBANISTICI	
P.O.T.existent	3.34 %
C.U.T.existent	0.03
Regim înălțime existent	P

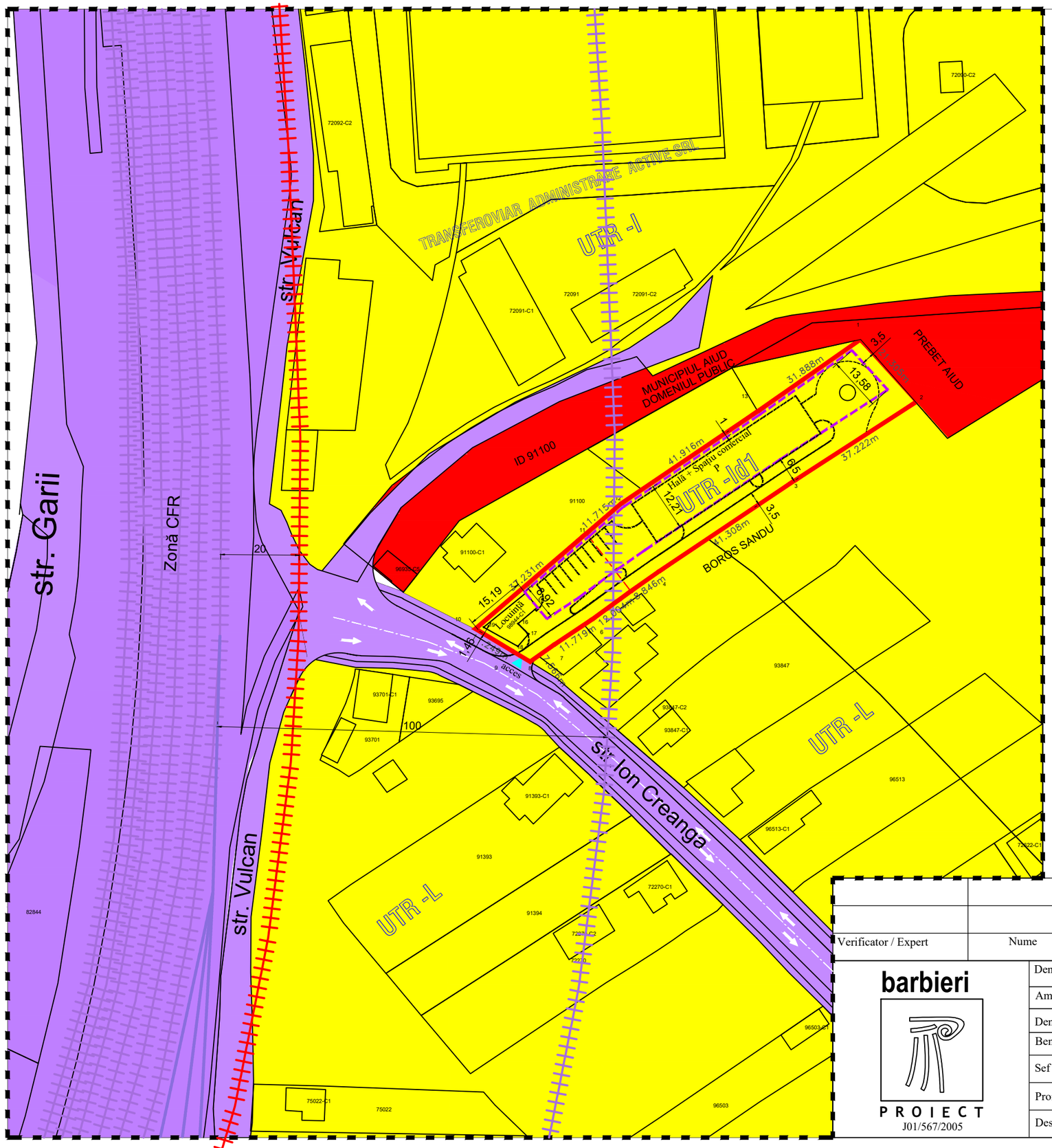
INDICI TEHNICI URBANISTICI conf.PUG	
P.O.T.max	30%
C.U.T.max	0.8
Regim înălțime max P+1+M- 10 m la coamă de la CTS	

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	PUZ Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit	Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba	Data: 04.2026
Den. Plansei:	POSIBILITATI DE MOBILARE - CONCEPT PROPUS	Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA	Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa: U3
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
Desenat:	ing. Ramona Sînc	



LEGENDA:

N
V E
S

Limite:

- Limita de proprietate teren ce a generat P.U.Z.
- Limita parcele învecinate
- Retragere față de limitele parcelei
- Zonă de siguranță aferentă liniei CFR-20m de la ultima linie
- Zonă de protecție aferentă liniei CFR-100m de la ultima linie

NATURA PROPRIETĂȚII

Domeniu privat

- Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice

Domeniu public

- Terenuri din domeniul public al județului
- Terenuri din domeniul public al statului

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-L- Zonă de locuințe individuale si grădinărit conf.PUG aprobat

UTR-I- Zonă unități industiale -depozitare conf.PUG aprobat

UTR-Id1- zonă industrială cu caracter industrial destinată serviciilor economice, pentru construcții cu funcțiune comercială (hală și spațiu comercial) conf. PUZ propus

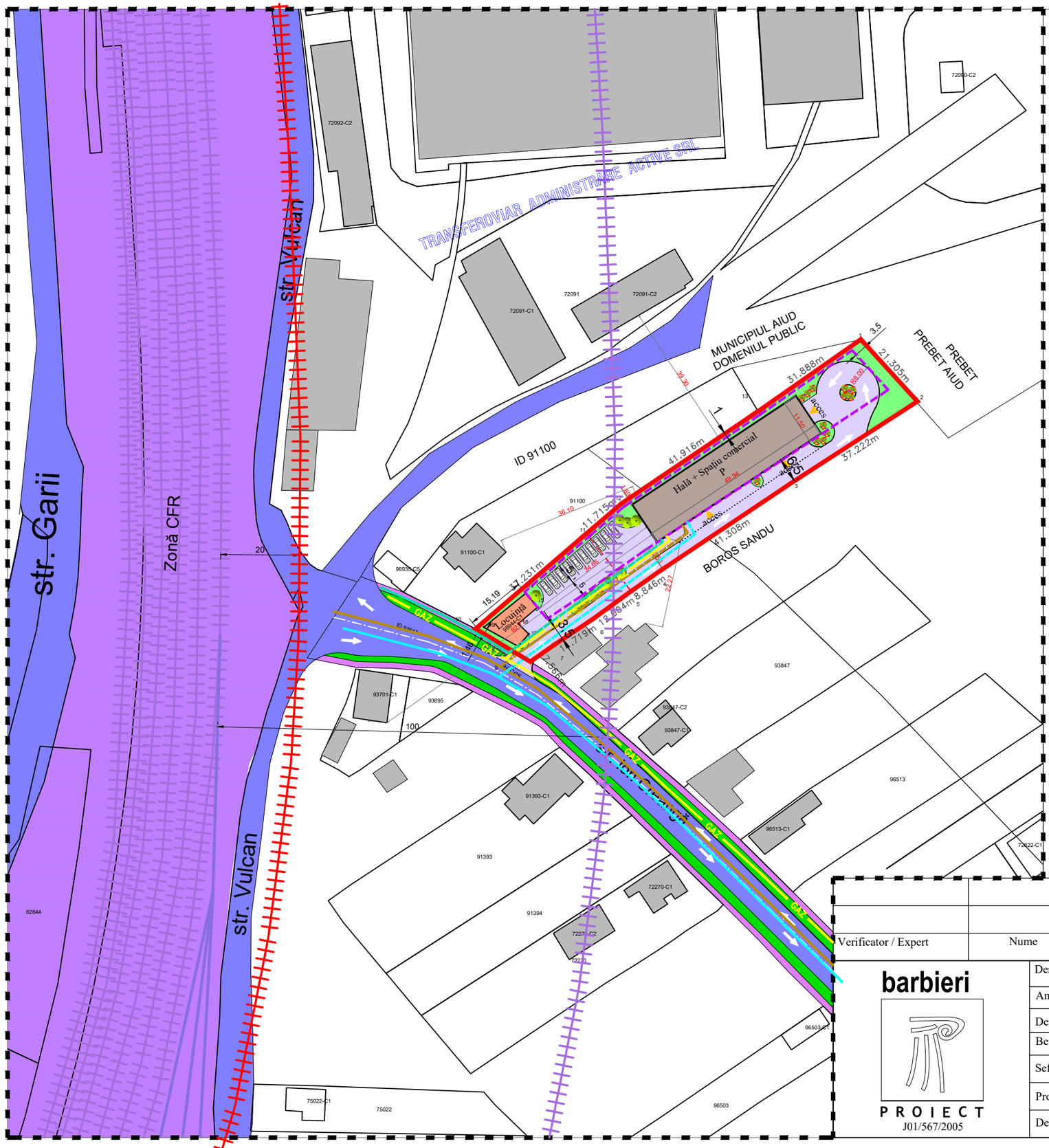
RUR Marius Radu Dorel C. BARBIERI arhitect CDE

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT J01/567/2005

Den. Lucrarii:	Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit		Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba		Data: 04.2026
Den. Plansei:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA		Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: U4
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Ramona Sînc		



N

V E

S

LEGENDA:

Limite:

- Limita de proprietate teren ce a generat P.U.Z.
- Limita parcele învecinate
- Retragere față de limitele parcelei
- Zonă de siguranță aferentă liniei CFR-20m de la ultima linie
- Zonă de protecție aferentă liniei CFR-100m de la ultima linie

Dezvoltarea echipării edilitare pentru terenul studiat se va realiza prin racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă și prin extinderea rețelelor publice, în funcție de necesitățile investiției și de condițiile impuse de operatorii de utilități.

Amplasamentul beneficiază de existența în proximitate a rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, ceea ce permite asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării obiectivelor propuse.

Rețea de Canalizare

- Rețea de canalizare existentă

Rețea de gaze naturale

- Rețea de gaze naturale existentă

Rețea de energie electrică

- Rețea de energie electrică existentă

REȚELE PROPUSE

Rețea de apă

- Rețea de apă propusă

Rețea de Canalizare

- Rețea de canalizare propusă

Rețea de gaze naturale

- Rețea de gaze naturale propusă

Rețea de energie electrică

- Rețea de energie electrică propusă

RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

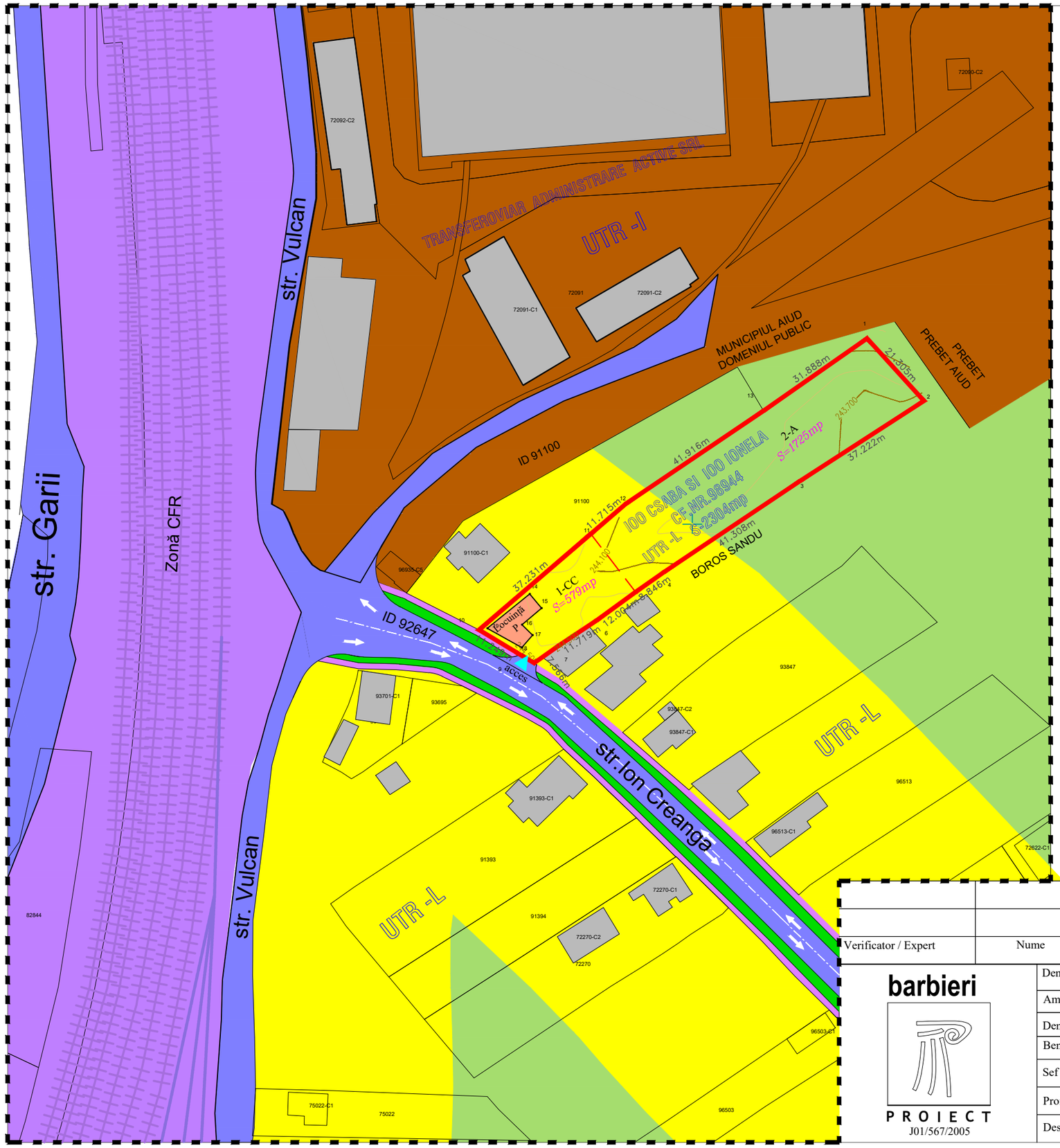
Den. Lucrarii:	PUZ Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit		Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba		Data: 04.2026
Den. Plansei:	ECHIPARE EDILITARĂ		Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA		Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: U3
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Ramona Sînc		

PLAN 3D – SITUAȚIA PROPUSĂ

AMPLASAMENT STUDIAT

str. Ion Creangă, nr.121, municipiul Aiud, jud. Alba





LEGENDA:

Limite:

- Limita de proprietate teren ce a generat P.U.Z.
- Limita parcele învecinate

Zonifcare funcțională conf. PUG aprobat:

- Zonă de locuințe individuale si grădinărit UTR -L
- Zonă unități industiale -depozitare UTR -I
- Clădiri existente în zona de studiu

Căi de comunicație rutieră:

- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Zonă CFR
- Zonă verde adiacentă căilor de circulație

BILANT TERITORIAL EXISTENT (mp)	
Teren studiat Cf.nr.98944 Cc	S=579mp din care
constructie existenta	S=81mp
	A S=1725mp
TOTAL	2304

INDICI TEHNICI URBANISTICI	
P.O.T.existent	3.34 %
C.U.T.existent	0.03
Regim înălțime existent	P

INDICI TEHNICI URBANISTICI conf.PUG	
P.O.T.max	30%
C.U.T.max	0.8
Regim înălțime max P+1+M- 10 m la coamă de la CTS	

COORDONATE

1	X=402938.504	Y=535231.124
2	X=402907.245	Y=535210.917
3	X=402872.918	Y=535187.938
4	X=402865.665	Y=535182.874
5	X=402855.978	Y=535175.785
6	X=402846.215	Y=535169.302
7	X=402840.036	Y=535164.935
8	X=402835.762	Y=535167.499
9	X=402826.121	Y=535173.294
10	X=402854.372	Y=535197.544
11	X=402863.261	Y=535205.174
12	X=402897.996	Y=535228.635
13	X=402924.154	Y=535246.872

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII Deficiente din punct de vedere funcțional	Terenul este deservit de strada Ion Creangă, însă organizarea circulațiilor în interiorul amplasamentului este în prezent inexistentă, neflind amenajate accese, parcaje și zone de manevră corespunzătoare unei funcțiuni economice.	Se propune amenajarea acceselor carosabile și pietonale, realizarea circulațiilor interioare, a parcajelor și a unei zone de întoarcere pentru autovehicule, astfel încât să fie asigurată funcționarea eficientă și sigură a obiectivului propus.
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Terenul este încadrat prin PUG în zona de locuire individuală și grădinărit, deși se află în vecinătatea unei zone industriale și economice. Suprafața este subutilizată, fiind ocupată doar de o locuință existentă și teren liber.	Se propune schimbarea funcțiunii terenului în zonă destinată activităților economice și comerciale și valorificarea eficientă a amplasamentului prin realizarea unei hale pentru depozitarea și comercializarea mobilierului.
SPAȚII PLANTATE	Spațiile verzi amenajate sunt insuficiente și neorganizate, vegetația existentă fiind reprezentată în principal de vegetație spontană.	Se propune amenajarea unei suprafețe de aproximativ 490 mp de spații verzi, reprezentând 21,27% din suprafața terenului, cu rol de protecție ambientală și integrare peisagistică
PROBLEME DE MEDIU	Amplasamentul se află în apropierea infrastructurii feroviare și necesită respectarea condițiilor impuse de zona de protecție CFR. De asemenea, terenul nu beneficiază de amenajări pentru gestionarea controlată a apelor pluviale.	Se propune respectarea zonei de siguranță feroviară de 20 m și a zonei de protecție de 100 m, realizarea unui sistem de colectare și evacuare controlată a apelor pluviale și amenajarea spațiilor verzi pentru reducerea impactului asupra mediului.

RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	PUZ.Schimbare zonă funcțională din zonă de locuire în zonă industrială pentru construire spațiu comercial și depozit		Nr. pr.: 13/2026
Amplasament:	Localitatea Aiud, str.Ion Creangă, nr.121, jud.Alba		Data: 04.2026
Den. Plansei:	SITUAȚIA EXISTENTĂ		Faza: PUZ
Beneficiar:	IOO CSABA ȘI IOO IONELA		Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: U1
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Ramona Sînc		