ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL AIUD
515200, jud. Alba, str. Cuza Vodă nr.1
Tel. +40 258 861310; +40 258 861357 Fax. +40 258 861280
e-mail: office@aiud.ro web: www.aiud.ro

operator de date cu caracter personal nr. 4167

Compartiment urbanism
Nr. 32952 din 02.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT", Municipiul Aiud, str. Ion Creangă, nr. 121, jud. Alba

Prin tema de proiectare întocmită de BARBIERI PROIECT SRL, proiect nr. 13/2026, se solicită elaborarea soluţiei urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ în scopul "SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT" a terenului în suprafaţă de 2304 mp.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ - ului este reprezentat de o suprafață de teren de 2.304 mp, situată în intravilanul Municipiului Aiud, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 98944 Aiud), terenul are următoarele categorii de folosință și situație juridică:

- "arabil", intravilan – S = 1.725 mp - proprietari Ioo Csaba și soția Ioo Ionela, intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- "curți construcții", intravilan – S = 579 mp - proprietari Ioo Csaba și soția Ioo Ionela, intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

Terenul supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona de **locuire individuală și grădinărit fiind integrat in UTR-L**.

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

Conform PUZ, se propune **schimbarea funcțiunii zonei în zonă cu caracter industrial / activităţi economice**, integrarea terenului în zona industrială prin crearea unui UTR-Id1, în concordanță cu dinamica de dezvoltare a arealului.

Investiția propusă constă în realizarea unei **construcţii cu funcţiune comercială (hală şi spaţiu 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 care 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.

Principalii indici urbanistici ai PUZ

P.O.T. propus max = 70%
C.U.T. propus max = 1,5
Regim maxim de înălțime P+1(M), Hmax = 10 m.

Investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaz prin branşamente la reţelele publice de distribuţie existente pe strada Ion Creangă. 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 64/02.04.2026 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT", ce cuprinde piese scrise şi desenate la scara 1:1000, planşa cu încadrarea în zonă la scara 1:5000 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.- ului, și avizele solicitate:

- aviz de oportunitate nr. 3/05.05.2026
- aviz arhitect șef nr. 4/14.07.2026
- aviz APM Alba, nr. 5397/15.06.2026
- aviz sănătatea populației nr. 229/06.08.2026
- aviz administrator domeniu public nr. 1472/29.04.2026
- aviz electrica nr. 7040260717876/05.08.2026
- aviz Apa CTTA nr. 59/28.04.2026
- aviz DELGAZ GRID nr. 215457881/27.07.2026
- aviz DIGI nr. 3049454653/23.07.2026.

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentaţiei de urbanism pentru determinarea condiţiilor de amplasare a obiectivului propus in cadrul teritoriului sunt:

- dimensionarea, funcţionalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;
- stabilirea indicilor de urbanism;
- realizarea circulaţiei carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;
- echiparea cu utilităţi tehnico-edilitare.

Documentaţia stabileşte de asemenea modul de realizare a echipării tehnico-edilitare precum şi asigurarea spaţiilor verzi, cu rol decorativ şi de marcare a traseelor majore de circulaţie. Prin propunerile de mobilare urbană se urmăreşte realizarea unui spaţiu funcţional şi estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcţii, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

Proiectul supus aprobării conţine toate piesele scrise şi desenate prevăzute în Ordinul 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000", cu respectarea PUG Aiud - Proiect Nr. 4057/1996, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul si conține toate avizele solicitate in certificatul de urbanism nr. 64/02.04.2026.

Propunem ca documentaţia de urbanism "SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU

COMERCIAL ȘI DEPOZIT", să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului din cadrul Consiliului Local și spre analiză Consiliului Local Aiud, iar perioada de valabilitate a documentației să fie de 5 ani.

Arhitect Şef
Romana Donca

[redacted]

Întocmit
Ovidiu Boancă

[redacted]

Compartiment juridic

[redacted]