



Compartiment urbanism
Nr. 6555/24.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z.
„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”,
Municipiul Aiud, str. Unirii, FN, jud. Alba

Prin tema de proiectare întocmită de BARBIERI PROIECT SRL, proiect nr. 32/2025, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ în scopul "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL" pe terenul în suprafață de 77 mp.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ - ului este reprezentat de o suprafață de teren de 77 mp, situată în intravilanul Municipiului Aiud, județul Alba.

Conform extraselor CF nr. 73431 Aiud nr. cad 73431, CF nr. 75659 Aiud nr. cad 399/2/1/a/2/2/3/1/1 proprietarul terenului este municipiul Aiud – domeniu privat, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, cu drept de concesiune pe 49 de ani în favoarea LOTUS GEMA S.R.L, CIF 1763833.

Accesul principal în zona studiată se face din strada Unirii care comunică direct cu terenul. Prin PUZ se menține aceeași funcțiune din PUG și are ca obiectiv unificarea celor două parcele rezultând o suprafață totală de 77 mp, pe care se propune construirea unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1, ce va funcționa ca magazin de mărfuri industriale.

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice anterioare referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilanul municipiului Aiud, fiind utilizat ca „alte” și „curți construcții”, conform categoriei de folosință din extrasele CF anexate documentației.

Zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul constructibil, și este favorizată și de existența căilor de acces în zonă și de existența rețelelor edilitare majore.

Destinația terenului conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud – intravilan, în zona de locuințe colective notată cu UTR – TL1 (aferentă construcțiilor de locuințe colective mari).

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord – proprietate privată;
- la sud – domeniul public – strada Unirii - retragere 2.50m;
- la vest – proprietate privată (CF. nr. 70752);
- la est – domeniul public – platformă ecologică colectare deșeuri menajere.

Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

Prin PUZ, se propune unificarea terenului care este format din 2 parcele într-un lot în suprafață totală de 77 mp.

Pentru zona de locuințe colective notată UTR - TL1a:

- P.O.T. max propus prin PUZ = 85%;
- C.U.T. max propus prin PUZ = 1.70;
- regim maxim de înălțime propus - P+1, Hmax. coamă =12m.

Investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi. Alimentarea cu energie electrică a construcției se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 272/17.10.2025 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”, ce cuprinde piese scrise și desenate la scara 1:500, planșa cu încadrarea în zonă la scara 1:5000 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.- ului, și avizele solicitate:

- aviz de oportunitate 7/03.11.2025
- aviz prealabil nr. 2578/29.01.2026
- aviz APM Alba, nr. 11456/15.12.2025
- aviz administrator domeniu public nr. 3184/10.11.2025
- aviz ISU nr. 1031162/25.11.2025
- aviz sănătatea populației nr. 427/04.11.2025
- aviz electrica nr. 7040251006529/19.11.2025
- aviz Apa CTTA nr. 2355/03.11.2025
- aviz DELGAZ GRID nr. 388436172/04.11.2025
- aviz DIGI nr. 3042377722/11.11.2025

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului propus în cadrul teritoriului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul volumetric al noului ansamblu;
- stabilirea indicilor de urbanism;
- realizarea circulației carosabile, pietonale și a parcajelor în zonă;
- echiparea cu utilități tehnico-edilitare.

Documentația stabilește de asemenea modul de realizare a echipării tehnico-edilitare precum și asigurarea spațiilor verzi, cu rol decorativ și de marcă a traseelor majore de circulație. Prin propunerile de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

Proiectul supus aprobării conține toate piesele scrise și desenate prevăzute în Ordinul 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul 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 construcții și a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conține toate avizele solicitate în certificatul de urbanism nr. 272/17.10.2025.

Propunem ca documentația de urbanism " CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL", să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism și 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 Șef
Romana Donca

Compartiment Urbanism
Ovidiu Boancă

Juridic