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. 4171

Nr. 34069 / 11.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației PUZ - "Construire locuință", Municipiul Aiud, extravilan, nr. FN, jud. Alba

Prin tema de proiectare întocmită de Barbieri Proiect SRL, proiect nr. 14/2026, se solicită studierea soluţiei urbanistice în cadrul documentației cu titlul: "Elaborare documentație PUZ pentru construire locuință" a terenului în suprafaţă totală de 581 mp, înscris în CF nr. 76186 Aiud.

Zona studiata din prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla în extravilanul Municipiului Aiud, la limita de intravilan a zonei de locuinţe și beneficiază de acces auto și pietonal din strada Gheorghe Doja prin intermediul drumului de exploatare. Astfel, aflându-se la limita cu zona de locuinţe individuale amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al poziționării si accesibilității, toate calitățile pentru funcțiunea propusă.

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuinței si a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. schimbarea destinației terenului din **UTR=TAF** terenuri cu destinație agricolă în extravilan în **UTR - L1 - zonă destinată construcțiilor de locuinţe cu funcțiuni complementare și UTR – Cr – destinat circulațiilor pietonale/carosabile.**

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabila a amplasamentului este determinata, conform planşei 2 - Reglementari urbanistice, astfel:

-la nord: proprietate privată – drum privat (CF. nr. 93906) – retragere minim 3.0 m;
-la sud: domeniul public – drum de exploatare – retragere aliniament minim 5.0 m;
-la est: proprietate privată (CF. nr. 71714 - teren cu construcții) – retragere minim 3.0 m;
-la vest: proprietate privată (CF. nr. 75937 - teren cu construcții) – retragere minim 3.0 m

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 581 mp.
- Se propune introducerea terenului în intravilan:
  - Lot 1 – S = 532 mp – UTR – L1;
  - Lot 2 – S = 49 mp – UTR – Cr.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
  - **Pentru zona de locuinţe UTR-L1**
  - P.O.T. propus max = 40%
  - C.U.T. propus max = 1.2
  - regim maxim de inaltime P+1 (M), H.max.coamă =12m

Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la reţeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă. Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branșament la rețeaua de apă a localității. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă pe strada Gheorghe Doja. Încălzirea spaţiilor nou create se va face în regim individual, in centrala proprie alimentata cu energie electrica sau sisteme alternative de producere a energiei.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 306 din 28.11.2025 s-a solicitat elaborarea

unui Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ce cuprinde piese scrise şi desenate la scara 1:500, planşa cu încadrarea în zonă la scara 1:5000 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.- ului, și avizele solicitate:

- aviz prealabil de oportunitate nr. 4 / 05.05.2026
- aviz Arhitect șef nr. 3 / 13.07.2026
- aviz APM nr. 5396 / 15.06.2026
- aviz Apele Romane nr. AA/12328/37838/19.06.2026
- aviz Apa CTTA SA Alba nr. 836 / 15.05.2026
- aviz DEER nr. 7040260511744 / 22.05.2026
- aviz ISU nr. 267862 / 22.05.2026
- aviz MApN, nr. DT 2798 / 24.06.2026
- aviz MAI, nr. 132874 / 20.05.2026
- aviz SRI, nr. N356090 / 04.06.2026
- aviz SPAPL nr. 1746 / 19.05.2026
- aviz sănătatea populației, nr. 207 / 25.05.2026
- aviz Consiliul Județean nr. 22 / 27.08.2026;
- aviz MADR nr. 423 / 12.08.2026
- aviz ANIF nr. 39 / 04.06.2026
- aviz Direcția Județeană pentru Cultură Alba nr. 986 / 17.07.2026

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;
- circulaţia juridica a terenurilor;
- 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. 20/06.02.2025.

In urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, proiectul Elaborare "PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 3/13.07.2026.

Propunem ca documentaţia de urbanism Elaborare "PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ", 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

Întocmit
Ovidiu Ranca

Compartiment juridic