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. 36399 din 28.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.Z. pentru CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL Municipiul Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 48, jud. Alba

Prin tema de proiectare întocmită de URBAN PROIECT ALBA SRL, proiect nr. 50/1/2025, se solicită elaborarea soluţiei urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ în scopul "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL" a terenului în suprafaţă de 366 mp.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ - ului este reprezentat de o suprafață de teren de 366 mp, situată în intravilanul Municipiului Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 48, județul Alba, cu construcții tabulare – casă în suprafață de 95.00 mp propusă spre demolare conform autorizației de desființare numărul 7 din 08.07.2022.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 82831 Aiud), terenul are următoarea categorie de folosință și situație juridică:

- "curți construcții", intravilan – S = 366 mp - proprietar Nemeș Ciprian Virgil, intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu donație, 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.

Conform P.U.G., pentru parcela de teren înscrisă în CF nr. 82831, situată în zona de locuințe individuale, nu sunt respectate reglementările urbanistice în ceea ce privește construirea unui spațiu comercial. Prin urmare, conform legislației în vigoare, se impune întocmirea unei documentații urbanistice faza P.U.Z. prin care să studieze zona.

Conform PUZ, se propune modificarea zonificării funcționale existente conform PUG, din zonă de locuințe individuale, notată UTR – L2, în zonă dotări comerț și servicii, notată UTR – IS, având în vedere situația existentă acum, cu funcțiuni similare în imediata vecinătate (piața agroalimentară și alte funcțiuni comerciale și servicii).

Investiția propusă constă în realizarea unei construcții cu funcțiune comercială (spațiu comercial), amplasată în intravilanul municipiului Aiud, pe un teren format dintr-o singură parcelă, având acces direct din str. Iuliu Maniu.

Accesul rutier la parcela care face obiectul P.U.Z., se va face din strada Iuliu Maniu cu profil de 10,00 m, de categoria a III-a, colectoare, care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale şi le dirijează spre străzile de legătură.

Principalii indici urbanistici ai PUZ:

- se menține regimul de înălțime existent = P;
- se menține H maxim existent = 7,00m;
- POT (edificabil) maxim propus = 40%;
- POT (edificabil + circulații) maxim propus = 70%;
- CUT maxim propus = 0,4.

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

Sunt prevăzute spații verzi și plantate amenajate în suprafață de 124,57 mp reprezentând 34% din suprafață terenului.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 36/20.02.2025 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL", 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. 4/12.05.2025
- aviz arhitect șef nr. 5/02.09.2026
- aviz APM Alba, nr. 5732/29.06.2026
- aviz sănătatea populației nr. 191/02.06.2026
- aviz administrator domeniu public nr. 1204/02.04.2026
- aviz electrica nr. 7040260407275/20.04.2026
- aviz Apa CTTA nr. 48/02.04.2026
- aviz DELGAZ GRID nr. 215360188/10.04.2026
- aviz ORANGE nr. AFO726154/43992 din 16.04.2026.

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 "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL", 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]