



Nr. 25546 / 07.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE ZONĂ
INDUSTRIALĂ, Municipiul Aiud, extravilan, nr. FN, jud. Alba

Prin tema de proiectare întocmită de CAPITEL PROIECT SRL, se solicită elaborarea soluției urbanistice în cadrul documentației cu titlul - Elaborare documentație PUZ PENTRU EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ” a terenului în suprafață de 5000 mp, înscris în CF nr. 93792.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanului Municipiului Aiud, în partea de est a localității, la ieșirea spre Ciumbrud. Terenul este delimitat de două drumuri de acces: în partea de nord de DJ107E iar în sud de o strada de acces nemodernizată (prelungirea str. Ion Creangă).

Conform extrasului CF nr. 93792, nr. cadastral 93792, terenul este proprietatea privată a beneficiarului CASA HAȚEGAN SRL, în cota de 1/1 și are categoria actuală de folosință „teren arabil” în suprafață de 5000mp.

Proprietarul dorește realizarea unei zone industriale ușoare, nepoluante, destinată depozitării materialelor de construcții. Aceasta va deservi sectorul construcțiilor din zona Aiud și împrejurimi, contribuind la dezvoltarea economică locală prin infrastructură logistică modernă.

Prin P.U.Z. se propune modificarea zonei funcționale și anume: din zona agricolă în zona industrială notată cu I (aferentă funcțiunii industriale nepoluante și servicii).

Terenul studiat este în suprafață totală de 5000 mp, și se propune parcelarea acestuia în 2 loturi Lot 1 = 3395 mp și Lot 2 = 1605 mp. Având în vedere că terenul studiat se află în extravilan, se propune introducerea lotului 1 în intravilan iar lotul 2 va rămâne în extravilan deoarece este afectat de zona de protecție a LEA 110 kV.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în zona destinată construcțiilor industriale nepoluante.

- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

Vecinătățile amplasamentului:

- la nord: domeniu public – domeniu public – drum județean Dj.107E
- la sud: domeniu public - prelungirea str. Ion Creangă
- la est: proprietăți private
- la vest: proprietăți private

Pe amplasamentul studiat nu sunt în momentul de față construcții.

Zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acestuia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale la care obiectivul studiat se poate racorda.

Accesul pe amplasament se realizează din strada Ion Creangă – prelungire și

DJ107E .

Parcajele se vor amenaja în incintă, si vor fi dimensionate corespunzător normativelor si regulamentelor în vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propune:

1. Schimbarea destinației terenului din zona agricola in extravilan in UTR - I (aferea funcțiunii industriale nepoluante si servicii) si introducerea lotului 1 in intravilan

2. Stabilirea limitelor edificabilului - se propune introducerea în intravilan a lotului de teren nr. 1;

Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice

- la nord: domeniul public – DJ.107E- retragere 55,25 m impusa de zona de protecție LEA 110

- la sud: domeniul public – Strada Ion Creangă - retragere 5 m

3. Stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse

- POT propus max = 70%

- CUT propus max = 1,5

- regim maxim de înălțime P+1(M), H max =12m

Conform Certificatului de Urbanism nr. 139/17.06.2025 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Extindere zonă industrială” ce cuprinde piese scrise și desenate, și avizele solicitate:

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 5/12.08.2025,

- Aviz comisia tehnica de urbanism nr. 2/30.06.2026,

- Plan topografic vizat de OCPI, avizul OCPI si Proces verbal de recepție a lucrării,

- Aviz deținătorii si furnizorii de utilități din zona (apa - APA CTTA SA nr. 257/11.08.2025, electrice -DEER SA nr. 7040250800791/09.09.2025)

- Aviz M.A.I. nr. 148613/12.11.2025,

- Aviz ISU nr. 1031156/26.11.2025,

- Aviz S.R.I. nr. N715369/17.11.2025,

- Aviz M.Ap.N. nr. 400/16.01.2026,

- Aviz Consiliul Județean Alba nr. 11/20.05.2026,

- Aviz APM Alba nr. 11646/12.02.2025,

- Aviz A.N. Apele Romane nr. AA/20598/36918/04.11.2025,

- Aviz SPAPL nr. 2651/23.09.2025,

- Aviz MADR nr. 147/22.04.2026,

- Aviz ANIF nr. 89/03.10.2025,

- Aviz DSP Alba nr. 368/08.10.2025,

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

- dimensionarea, funcționalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;

- stabilirea indicilor de urbanism;

- realizarea circulației carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;

- 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 marcare 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. 139/17.06.2025.

Propunem ca documentația de urbanism "PUZ PENTRU EXTINDERE ZONĂ INDUSTRIALĂ", 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



Întocmit
Ovidiu Ranca



Compartiment juridic

