



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA CIUGUD



Nr.5420/16.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE NR.6 U

privind aprobarea

**Planului Urbanistic Zonal – ELABORARE PUZ IN VEDEREA: CONSTRUIRE LINIE DE
FABRICAȚIE PENTRU HRANĂ ANIMALE**

Conform certificat de urbanism nr.7 din 17.01.2025

Beneficiar: TRANSAVIA SA

Referitor la: SC TRANSAVIA SA, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal – ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRE LINIE DE FABRICAȚIE PENTRU HRANĂ ANIMALE, proiect întocmit de SC URBAN SYNAPSE SRL, arhitect Damian Laura, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.7 din 17.01.2025, emis de Primaria comunei Ciugud, în scopul elaborării soluției urbanistice pentru **ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRE LINIE DE FABRICAȚIE PENTRU HRANĂ ANIMALE.**

Obiect: propunerea privind promovarea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru imobilul – teren – în suprafață de 112.355 mp, situat în intravilanul localității Drâmbar, str.Industriei nr.9, comuna Ciugud, județul Alba, proprietatea COMUNEI CIUGUD-domeniul privat, cu drept de concesiune pe durata de 49 ani în favoarea SC TRANSAVIA SA, începând în la data de 15.04.2024, conform contractului de concesiune nr. 4/3596/15.04.2024, emis de Comuna Ciugud,

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în considerare pentru amplasarea obiectivelor propuse este situat în intravilanul localității Drâmbar, str.Industriei nr.9, comuna Ciugud, județul Alba.

Accesul pe amplasament se face din drumul județean DJ 107(Calea Alba Iulia), DJ 107C și str.Industriei.

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord și nord-est cu terenuri agricole - domeniu privat
- pe latura de sud cu drum local - domeniu public de interes local
- pe latura de est cu drum local - domeniu public de interes local
- pe latura de vest cu Autostrada A10 - domeniu public de interes național

Din punct de vedere al dotărilor edilitare în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, apă și canal.

Propuneri de organizare urbanistică și reglementări

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. și prin PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024, ca UTR PS - Unități de producție și servicii mixte, zona funcțională PSm.

Terenul luat în studiu este în suprafață de 112.355 mp.

Funcțiunea propusă zonei studiate rămâne aceeași din PUG și din PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024, și anume zonă pentru – Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale. Funcțiuni industriale Funcțiuni terțiare. Noul obiectiv, solicitat prin tema de proiectare, se încadrează în categoria construcțiilor industriale, funcțiunea fiind admisă în zona studiată prin Regulamentul Local de Urbanism.

Comuna CIUGUD

Sat Ciugud, Strada Simion Bran, numărul 10 – cod poștal: 517240

Cod de identificare fiscală: 4562516

Telefon/ Fax: 0258/841205; 0258/841000

E-mail: office@primariaciugud.ro Web: www.primariaciugud.ro

Pe amplasamentul dat se propune elaborare Puz în vederea construirii unei linii de fabricație pentru hrană animale.

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice.

Parcajele se vor realiza în incinta proprietatii. Accesul la acestea se va face din circulațiile auto propuse în incinta.

Iesirea din incinta se va face obligatoriu cu fața.

Accesele pe parcela sudiata se vor realiza din strazile prevazute prin PUZ, ce delimiteaza terenul pe laturile sudica si nord-estica. Amenajarea exterioara propusa, realizata exclusiv pe terenul studiat, include urmatoarele zone: - parcare autoturisme pentru vizitatori, situata inafara zonei imprejmuite, in coltul de sud-est al parcelei; - parcare tiruri, situata inafara zonei imprejmuite, in coltul de sud-est al parcelei; - parcare microbuze, situata inafara zonei imprejmuite, in proximitatea accesului pe parcela si a casei poarta; - parcare autoturisme pentru personal, situata în interiorul zonei imprejmuite, in proximitatea spatiilor administrative; - parcare tiruri, situata în interiorul zonei imprejmuite, in partea de est a parcelei; Pe lângă parcarile amenajate, pe parcela au mai fost prevazute platforme pavate, drumuri de incintă, alei pietonale, instalații tehnologice și edilitare, platforme pentru andocare. Imprejmuirea se face cu gard din panouri zincate bordurate cu înaltimea de 2,15m .

Se vor prelua reglementările pentru circulațiile adiacente terenurilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024. Profilele stradale reglementate prin PUZ sunt prezentate în planșa desenată “Reglementări Urbanistice” și anexate prezentului Memoriu. Sistemul carosabil propus este recordat la străzile deja existente în zonele adiacente ocupate cu funcțiuni de producție și servicii mixte, astfel încât circulația în întreaga zonă economică Drâmbar să fie cât mai optimizată

Constructia se amplaseaza în retragere fata de limitele de proprietate respectand reglementarile de urbanism în vigoare.:

• Spre Nord: min. 10.00m • Spre Sud: min 18.60m • Spre Vest: min 43.30m • Spre Est: min 87.36m

Pe amplasamentul PUZ-ului din punct de vedere constructiv se vor executa linii de producție, pentru hrana animalelor, amplasate în interiorul clădirii depozit compuse din 9 corpuri alipite, C1-C9.

Constructia principala se compune din 9 corpuri alipite, C1-C9. În exteriorul halei principale, independent de aceasta, se propune construirea mai multor clădiri anexe, de dimensiuni reduse, având funcțiuni de: spații tehnice, posturi trafo, casa poarta, stație epurare, rezervoare apă, camera de pompe. Se va prevedea, se asemenea, un bazin de retenție apă pluvială

Din punct de vedere functional, clădirea principală propusa va avea urmatoarea organizare:

C1 - Depozit materie prima hrana uscata: 2.449,45 mp;

C2 - Instalatie tehnologica hrana uscata: 1.516,41 mp/nivel;

C3- Ambalare hrana uscata: 2.453,99 mp;

C4 - Depozit ambalaje pentru hrana uscata: 2.983,5 mp;

C5 - Depozit comun produse finite – uscat si umed: 8.433,01 mp;

C6 – Producție hrana umedă: 16.872,29 mp;

C7 – Producție confecționare conserve: 1.734,3 mp;

C8 – Depozit conserve goale: 2.419,59 mp;

C9 - Depozit ambalaje hrana umeda: 3.475,83 mp.

Suprafață construită a corpului principal va fi de: 42.338,37 mp.

În exteriorul halei principale, independent de aceasta clădirele propuse vor fi următoarele:

C10 – Depozit: 3.175,56 mp;

Clădiri anexe:

Camera baterii 1: 100,24 mp; Post Trafo 1: 183,06 mp; Post Trafo 3: 129,36 mp; Post Trafo 2: 129,36 mp; Centrala de abur: 320,61 mp; Camera baterii 2: 100,24 mp; Camera pompe: 144 mp;

Statie epurare: 268,21 mp; Bazin suprateran deschis: 560,49 mp; Casa poarta: 41,61 mp; Post Trafo parcare : 51,2 mp.

Suprafața construită a cladirilor anexe va fi de **2.028,38 mp**.

Linie tehnologica 20 to/h fabricatie hrana uscata: - Instalatie tehnologica fabricatie hrana uscata cu o capacitate de 20 to/h cu o functionare medie de 22 h/zi, capacitate de productie de cca. 440 to/zi;

Linie tehnologica 18,4 to/h fabricatie hrana umeda: - Instalatie tehnologica fabricatie hrana umeda cu o capacitate de 18,4 to/h cu o functionare medie de 22 h/zi, capacitate de productie de cca. 404,8 to/zi;

În ceea ce privește condițiile de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor se va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-lui și planșa de reglementări urbanistice din plansa nr.3.

POT maxim propus = P.O.T. =40,97 % ; CUT maxim propus = 0,42

Bilant teritorial propus

Denumire	Suprafata
Suprafata teren	112.355,15 mp
Suprafata construita totala	47.542,31 mp
Suprafata desfasurata totala	48.894,16 mp
POT	40.97%
CUT	0.42
H maxim cladiri	1. 17 m
1. Hale ; 2. echipamente/instalații tehnologice	2. 43 m
Suprafata spatii verzi totale	38.180.00 mp
Suprafata spatii verzi	36.980.00 mp
Bazin retentie apa pluviala	1200.00 mp
Suprafete minerale total	26.655,05 mp
Circulatii auto	20.738,52 mp
Drum balastat	2.068,83 mp
Circulatii pietonale	3.847,66 mp
Locuri parcare tiruri (in afara incintei imprejmuite)	15
Locuri parcare tiruri (in incinta imprejmuita)	10
Locuri parcare autoturisme (inafara incintei imprejmuite)	40
Locuri parcare autoturisme (in incinta imprejmuita)	22
Locuri parcare microbuze (inafara incintei imprejmuite)	3

Având în vedere cele prezentate mai sus, proiectul supus dezbaterii îndeplinește condițiile legale.

Ciugud,
16.07.2025

NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA	SEMNĂȚURA
Întocmit: GROZA IOAN	Inspector specialitate	