



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU AMENAJARE PISCICOLA

Amplasament: CF/CAD: 118460, Alba Iulia,
Drum de exploatare 3084, fn, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant :
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba



FISA PROIECTULUI

- Beneficiar:** Nicola Flaviu Aurel si Nicola Marilena
str. Ariesului nr. 6, bl. 202, et.1, ap.4, Alba Iulia, jud. Alba
- Investitor:** S.C. ROMCIM S.A.
CUI 328750
- Faza:** PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant:** S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba
- Obiectul:** Plan urbanistic zonal pentru exploatare agregate minerale cu amenajare piscicola
- Amplasament:** CF/CAD: 118460, Alba Iulia,
Drum de exploatare 3084, fn, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI:

Arh Dan Ovidiu POP

.....

Arh Iulia Camelia GHIBU

.....

Arh Corina Moldovan

.....





BORDEROU

A)I.Piese scrise:

- A. Foaie de titlu
- B. Fisa proiectului
- C. Borderou
- D. Memoriu de prezentare

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.1. Obiectul lucrarii-Solicitări ale temei-program
- 1.3. Surse de documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Incadrare in localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulatia
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.6.1. Alimentarea cu apa
 - 3.6.2. Canalizare
 - 3.6.3. Alimentare cu energie electrica
 - 3.6.4. Telecomunicatii
 - 3.6.5. Alimentare cu caldura
 - 3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.3.7. Gospodarire comunala
- 3.7. Protectia mediului

4. Concluzii, masuri in continuare. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DIPSOZITII GENERALE

- 1. Rolul R.L.U.
- 2. Baza legala a elaborarii
- 3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR



4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmuiri

VI.Zonificarea funcționala

-prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

B)Anexe

Certificat de urbanism
Extrase de carte funciara
Ridicare topografică
Acorduri si avize solicitate prin certficatul de urbanism
Studiu geotehnic

C)Piese desenate

- | | | |
|--|---|------------|
| - Incadrare in zona | - | |
| - Situatie existent | | sc. 1:2000 |
| - Informarea si consultarea populatiei | | sc. 1:2000 |
| - Reglementari urbanistice -zonificare | | sc.1: 2000 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | | sc. 1:2000 |
| - Reglementari edilitare | | sc. 1:2000 |



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea obiectivului de investitii:

Plan urbanistic zonal pentru exploatare agregate minerale cu amenajare piscicola

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

**CF/CAD: 118460, Alba Iulia,
Drum de exploatare 3084, fn, jud. Alba**

Beneficiarul lucrarilor:

Nicola Flaviu Aurel si Nicola Marilena
str. Ariesului nr. 6, bl. 202, et.1, ap.4, Alba Iulia, jud. Alba

Investitorul lucrarilor:

S.C. ROMCIM S.A.
CUI 328750

(intre proprietarii Nicola Flaviu Aurel si Nicola Marilena si persoana juridical S.C. ROMCIM S.A. (locatar) s-a incheiat un contract de inchiriere in data de 20.01.2022, cu scopul ca imobilul identificat cu CF/CAD: 118460 sa fie folosit de catre Locatar pentru activitati de extractive, productie agregate mineale, depozitare, manipulare si transport agregate minerale)

Elaboratorul proiectului:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

1.2 Obiectul lucrării-Solicitări ale temei-program:

Elaborare PUZ pentru exploatare agregate minerale cu amenajare piscicola se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

1. în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Alba Iulia, în vigoare;
2. în baza Certificatului de urbanism nr.2313 din 27.12.2022 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
3. în baza Avizului de oportunitate nr.13 din 2024 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
4. în corelare cu documentațiile de urbanism existente în zonă

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1) Zona studiată prin **PUZ pentru exploatare agregate minerale cu amenajare piscicola** este în suprafață de **50 168.00 mp** și a fost delimitată astfel:

- la nord-est – terenuri proprietati private-terenuri agricole;
- la sud-est – terenuri proprietati private-terenuri agricole;
- la nord-vest – drum de exploatare;
- la sud-vest – terenuri proprietati private-terenuri agricole;

Vecinatati:

- la nord-est – terenuri proprietati private-terenuri agricole;
- la sud-est – terenuri proprietati private-terenuri agricole;
- la nord-vest – drum de exploatare;
- la sud-vest – terenuri proprietati private-terenuri agricole;



2) Prin **exploatare agregate minerale cu amenajare piscicola** se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului. Parcela studiată este încadrată în **UTR TA- zona teren arabil situat in extravilan**

Se dorește stabilirea de reglementări urbanistice pe parcela studiată, detinută de beneficiar.

UTR AQ- zona ape –amenajari piscicole

Indicii urbanistici propusi (pentru constructii specifice amenajarii piscicole/agrement si sport):

POTmax=1.00% ; CUTmax=0.01ADC/mp teren.

3) Funcțiunile solicitate pe parcela studiată, în corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile încadrate în același UTR:

Funcțiunea propusă în incintă este asimilată producției

- faza 1 - extracție nisipuri și pietrisuri
- faza 2 – amenajare piscicola.

Orar de funcționare: permanent

4)Pe același amplasament a fost obținută Autorizația de construire nr. 711/08.12.2023- “Exploatare de agregate minerale cu readucerea terenului la starea inițială”

Propunerea de exploatare a resurselor existente și soluția realizării la finele exploatarei a unui bazin piscicol se impune ca o alternativă viabilă, ce contribuie la valorificarea superioară a terenurilor, în condițiile conservării factorilor de mediu naturali, cu consecințe directe în creșterea biodiversității arealului.

1.3. Surse de documentare:

1. Documentația “ P.U.G. Alba Iulia” aprobat cu HCL nr. 158/2014
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare;
3. HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
4. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
5. Certificatul de urbanism nr. 2313 din 27.12.2022
6. Avizul de Oportunitate nr. 13 din 2024 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia
7. Documentația topografică;
8. Studiul geotehnic;
9. Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
10. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000
11. Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul localității Alba Iulia, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale, în apropierea râului Mureș. Terenul studiat se află în proprietatea beneficiarilor. Suprafața terenului reglementat este de 50 168.00mp, conform extras CF:118460, iar categoria de folosință a terenului este arabil.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat cu HCL nr. 158/2014, UTR TA- zona teren arabil situat în extravilan.

În prezent, zona studiată poate fi caracterizată astfel: terenuri folosite în scop agricol pentru cultivarea de produse agricole, pasuni, fanete, amenajări piscicole, drumuri de exploatare agricolă, etc. Facând o analiză detaliată a unei zone mai extinse se observă în special tendința valorificării și exploatarei agregatelor minerale existente.



2.2. Potențial de dezvoltare:

În prezent, zona studiată poate fi caracterizată astfel: terenuri folosite în scop agricol pentru cultivarea de produse agricole, pasuni, fanete, amenajări piscicole, drumuri de exploatare agricolă, etc. Facând o analiză detaliată a unei zone mai extinse se observă în special tendința valorificării și exploatarea agregatelor minerale existente. .

2.3. Încadrarea în localitate:

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat cu HCL nr. 158/2014, UTR TA- zona teren arabil situat în extravilan. Terenul se prezintă sub forma unei fâșii orizontale orientată NV-SE cu lungimea de cca 358 m și lățimea de cca 140 m. Cota medie a terenului este de +216,00 m.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarilor se învecinează astfel:

1. la nord-est – terenuri proprietăți private-terenuri agricole;
2. la sud-est – terenuri proprietăți private-terenuri agricole;
3. la nord-vest – drum de exploatare nr. 3084;
4. la sud-vest – terenuri proprietăți private-terenuri agricole;

Pe teren sunt instituite două zone de protecție, cu interdicție de construire, și anume:

- zona inundabilă
- zona de protecție LEA 110KV, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

Stratificarea terenului

S-a comandat întocmirea unui studiu geotehnic care să stabilească natura terenului de fundare.

2.5. Circulația:

Accesul în perimetrul se face din E81 pe drumul județean 107C spre Vințu de Jos, apoi prin drumul de exploatare nr. 3084 (La nord de parcelă).

2.6. Ocuparea terenurilor: *(a se vedea plansa U\P.U.Z.\02- Plan situația existentă)*

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este constituit dintr-o singură parcelă:

Terenul studiat are o suprafață de 50 168.00mp, identificat prin CF 118460

Relationari între funcțiuni

Zona studiată cuprinde terenuri cu categoria de folosință arabil încadrate în **UTR TA- zona teren arabil situat în extravilan** și zone amenajate ca și iazuri piscicole rezultate în urma exploatarea agregatelor minerale din zona.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este liber de construcții destinația terenului fiind una agricolă.

Aspecte calitative ale fondului construit

Se poate observa un parcelar relativ regulat, dezvoltat pe direcția perpendiculară râului Mureș.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată are în principal caracter agricol. În vecinătatea zonei studiate există iazuri piscicole rezultate în urma exploatarea agregatelor.

Asigurarea cu spații verzi

Parcela studiată are în prezent categoria de teren agricol.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine



Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural sau antropic. În zona nu există alte construcții care ar putea genera factorul de risc pentru investiția nouă propusă.

Principalele disfuncționalități

- resurse naturale existente neexploatate
- drumuri existente nemodernizate

2.7. Echiparea edilitară: (conform avizelor de amplasament)

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acesteia există doar alimentare cu energie electrică.

2.8. Probleme de mediu:

Zona studiată este o zonă dezvoltată natural, terenul este relativ plat, cu mici diferențe punctuale de relief, cu o vegetație formată din și ierburile crescute spontan. Zona nu a fost amenajată pentru a fi folosită în scop agricol, prezentând pericol de inundații, un sol cu umiditate ridicată.

Impactul asupra mediului va fi unul minor, benefic chiar, prin valorificarea superioară a terenului agricol și transformarea acesteia într-un iaz piscicol, care vine să valorifice superior condițiile de mediu existente.

Protecția solului

Zona analizată suferă din cauza umidității relative ridicate, din cauza nivelului ridicat al apelor freatice. Lucrările propuse urmăresc utilizarea terenurilor, așa zise „agricole”, ca nivel superior de exploatare, adecvate naturii solului.

Protecția apelor

Există risc de inundare, și se impun măsuri de protecție, prin ridicare de diguri, împrejuriri cu valuri de pământ, pentru a nu se pierde conținutul de pește al iazurilor. În cadrul procesului de execuție se va ajunge prin săpături în trepte la cota apelor freatice, ce vor alimenta gropile. Aceste ape vor fi utilizate în formarea iazului de pește. Nu se vor realiza transferuri directe de ape din iaz spre albia minoră a Râului Mureș în etapa de exploatare. Apa tehnologică se va asigura din freaticul zonei de excavare. Apele iazului viitor nu vor conține compuși periculoși, astfel încât nici apele de suprafață și nici cele freatice nu vor avea de suferit.

Protecția aerului

În zonă nu există surse de poluare a atmosferei.

Utilajele și autovehiculele de transport din perioada execuției pot genera gaze de eșapament și praf. Dată fiind umiditatea ridicată a zonei, riscul de poluare cu praf este scăzut. Gazele de eșapament pot fi atenuate doar prin întreținerea echipamentelor.

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

-resurse naturale existente neexploatate

PRIORITĂȚI:

-realizarea accesului auto și pietonal pe teren, precum și adaptarea lor la geometria terenului;
-exploatarea resurselor naturale existente

Relația cadru natural – cadru construit:

Zona studiată se află în extravilanul Municipiului Alba Iulia. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG și procentul minim de spații verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.



Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei :

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se va face conform regulamentului local referitor la implicarea publicului un elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenjare a teritoriului aprobat cu HCL nr. 450/2021. modificata si completata prin HCL nr. 78/2022 si Ordinul nr. 2701/2010 cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin propunerea prezentata se urmareste valorificarea superioara a potentialului amplasamentului studiat, conservand in acelasi timp si factorii de mediu naturali si contribuind la cresterea biodiversitatii arealului.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari durabile, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul studiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Zona va fi caracterizată terenuri folosite in scop agricol pentru cultivarea de produse agricole, pasuni, fanete, amenjari piscicole, drumuri de exploatare agricole, etc

Parcela va respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Conform *Avizul de Oportunitate nr.13/2024* eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia, dezvoltarea propusa se incadreaza in tendinta de evolutie a zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG in vigoare destinatia terenurilor studiate este urmatoarea:

UTR TA- zona teren arabil situat in extravilan

Caracterul actual al zonei poate fi caracterizat astfel : terenuri folosite in scop agricol pentru cultivarea de produse agricole, pasuni, fanete, amenjari piscicole, drumuri de exploatare agricole, etc.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului . Facand o analiza mai detaliata a unei zone mai extinse se poate observa tendita valorificarii si exploatarii agregatelor minerale existente.

3.4. Modernizarea circulatiei



Zona este accesibilă prin intermediul drumului județean Dj 107A Alba Iulia – Vintu de Jos, la care se racordează drumuri de exploatare agricolă. Drumul de exploatare prin intermediul căruia se poate accede la amplasament va fi întreținut de către beneficiarul lucrării.

Zonele pentru circulațiile auto, accesese vor fi dimensionate corespunzător, fiind configurate astfel încât să nu perturbe vecinătățile existente.

Prin amenajarea spațiului exterior, se vor asigura locurile de parcare necesare utilizatorilor.

Pe toată perioada de exploatare a agregatelor minerale și amenajarea a iazului drumul de exploatare va fi întreținut de către beneficiarul lucrării, prin pietruire, stropire și menținerea drumurilor umede pe timp de seceta împotriva ridicării prafului.

3.5.Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat va fi încadrat, în urma parcurgerii procedurii de urbanizare, în :

UTR AQ- zona ape –amenajări piscicole

(conform planșelor U\P.U.Z.\03- Plan reglementări urbanistice; U\P.U.Z.\04- Posibilitate de mobilare)

U.T.R. AQ 50 168.00mp

Zona ape –amenajări piscicole

POT max=1%

CUT max=0.01 ADC/mp teren

Regim maxim de înălțime: P (parter)

-regimul de construire

Unitatea teritorială de referință propusă pentru zona studiată va avea următoarele caracteristici:

1.Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea propusă în incintă este asimilată producției

- faza 1 - extracție nisipuri și pietrisuri
- faza 2 – amenajare piscicolă.

2.Utilizări permise

- faza 1 – exploatare agregate minerale
- faza 2 - amenajare piscicolă /agrement și sport

3. Utilizări permise cu condiționări

- nu este cazul

4.Utilizări interzise

- desfășurarea activităților industriale sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros etc.
- amplasarea și depozitarea deșeurilor

Retrageri minime față de limite de proprietate:- min. 5.00m.

Retrageri minime față de drumul de acces de la nord:- min. 10.00m.

Retragere minimă față de LEA 110KV-18.50m

BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL:

| U.T.R. | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | mp | % | mp | % |
| UTR TA- zona teren arabil situat în extravilan | 50 168.00 | 100.00 | 0.00 | 0.00 |
| UTR AQ- zona ape –amenajări piscicole | 0.00 | 0.00 | 50 168.00 | 100.00 |
| TOTAL | 50 168.00 | 100.00 | 50 168.00 | 100.00 |



| | | | | |
|---|---|--|--------|--|
| POT max (pt zone administrative, gospodarie locala) | - | | 1.00 % | |
| CUT max (pt zone administrative, gospodarie locala) | - | | 0.01 | |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a iazului se va face mixt din nivelul freatic si din precipitati.

Personalul angajat si clientii vor consuma apa imbuteliata.

3.6.2. Canalizare

În incintă vor fi amplasate toaleta ecologice pentru personal si pentru persoanele care vor veni la iazul piscicol. Acestea vor fi vidanțate periodic si transportate la cea mai apropiata statie de epurare din zona.

Apele pluviale care pot cadea pe suprafata studiata prin PUZ, intr-un an de zile vor fi dirijate spre iaz aducand astfel un aport de apa amenajarii piscicole.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Investitia propusa nu necesita racordarea la rețeaua de energie electrica.

3.6.4. Telecomunicatii

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

3.6.5. Alimentare cu caldura

Nu este cazul.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul

3.6.7. Gospodarie comunala

Deseuri menajere:

Aceste deseuri vor fi constituite din resturi de hârtie, plastic si resturi alimentare.

Depozitarea deseurilor menajere se va face în containere metalice sau de plastic, care va fi golite la cea mai apropiata rampa de gunoi autorizata.

Deseurile din activitatea de santier: deseurile metalice rezultate din activitatea de reparare accidentala în perimetru a utilajelor si înlocuirea unor consumabile se vor colecta separat în containere pe sortimente ce vor fi valorificate periodic la agentii specializati.

Deseuri din activitatea de productie: deseurile rezultate din mortalitatea pestilor vor fi depozitate in containere speciale si se va încheia un contract de colectare cu firma specializata pentru distrugerea acestora.

3.7. Protectia mediului:

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

În incintă vor fi amplasate toaleta ecologice pentru personal si pentru persoanele care vor veni la iazul piscicol. Acestea vor fi vidanțate periodic si transportate la cea mai apropiata statie de epurare din zona. Apele pluviale care pot cadea pe suprafata studiata prin PUZ, intr-un an de zile vor fi dirijate spre iaz aducand astfel un aport de apa amenajarii piscicole



▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 10%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate privata

Terenul studiat, este în proprietate privata, fiind identificat cu CF/CAD:118460

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

▪ **determinarea circulației terenurilor**

Nu este cazul.

Descrierea impactului potențial al obiectivului asupra mediului și populației din zonă:

Lucrarile propuse nu vor produce un impact asupra mediului inconjurator deoarece destinatia propusa este in corelare cu cea din vecinatati si nu are impact negativ asupra mediului.

Emissiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- vor fi generate de utilajele și mijloacele de transport, pe perioada de realizare și funcționare a proiectului;
- autovehiculele și utilajele folosite pentru executarea lucrărilor, vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă ;

Caracteristicile impactului potențial:

- extinderea impactului – local, numai în zona de lucru, pe perioada execuției obiectivului;
- natura transfrontieră a impactului – lucrările propuse nu au efecte transfrontieră;
- mărimea și complexitatea impactului-impact redus, pe perioada execuției proiectului obiectivului;
- probabilitatea impactului – redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului-redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;

4. Concluzii, masuri in continuare. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor si tot odata parametri tehnici necesari luarii unor decizii in vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investitiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.



Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Prin UTR-ul propus se respecta caracterul zonei așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G, dar și potențialul de dezvoltare.

Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care va crește potențialul zonei și prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze.

Prin propunerea prezentată se urmărește valorificarea superioară a potențialului amplasamentului studiat, conservând în același timp și factorii de mediu naturali și contribuind la creșterea biodiversității arealului.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se creează premisele unei dezvoltări durabile, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinse în prezentul studiu.

Intocmit :

arh. Dan Ovidiu Pop

Coordonator urbanism : arh. Urb. Corina Moldovan





**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ PENTRU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU AMENAJARE
PISCICOLA, CF/CAD: 118460, ALBA IULIA, DRUM DE EXPLOATARE 3084, FN, JUD. ALBA**

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Alba Iulia.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR studiat, respectiv:

IS_M – UTR AQ- zona ape –amenajari piscicole

Proprietarul terenului identificat cu **CF/CAD: 118460, situat in Alba Iulia, Drum de exploatare 3084, fn, jud. Alba**, a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru exploatarea agregatelor minerale cu amenajare piscicola. Primaria Municipiului Alba Iulia a eliberat *Avizul de Oportunitate nr.13/2024*.

Terenul studiat este in extravilan si are o suprafata de 50 168 mp conform CF nr. 118460 si apartine Nicola Flaviu Aurel si Nicola Marilena pentru S.C. ROMCIM S.A.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului , iar obiectivul proiectului este **PUZ PENTRU EXPLOATARE AGREGATE MINERALE CU AMENAJARE PISCICOLA, CF/CAD: 118460, ALBA IULIA , DRUM DE EXPLOATARE 3084, FN, JUD. ALBA**

2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr.:2313/27.12.2022 elaborat de Primăria Municipiului Alba Iulia, a Avizului de Oportunitate nr. 13/2024, respectiv a prevederilor PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona extravilana a Municipiului Alba Iulia, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, in apropierea raului Mures.. Terenul este mărginit la, est, sud si vest de terenuri proprietate private, iar pe latura nordica de drumul de exploatare 3084.

Suprafață totala a terenului este de 50 168.00mp, in scris in CF 118460.

La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de aparare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii sau nexploatate.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are deschidere la Drumul de exploatare 3084 pe latura nordica.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

Se propune retragerea explotării agregatelor din aliniament, la o distanță de minim 10.00 m, fata de drumul de exploatare 3084. Construcțiile specifice amenajării piscicole/agrement și sport se vor retrage min.5m fata de aliniament.

ART. 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

- retragere fata de limitele laterale este de minim 5.00
- retragere fata de drumul de acces de la nord:- min. 10.00m
- retragere minima fata de LEA 110KV-18.50m

ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:

- In cazul in care se vor realiza mai multe cladiri pe o parcela, se vor respecta urmatoarele:
- cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante de minim 5.00 m

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Parcela este construibilă doar dacă are acces dintr-un drum, public sau privat.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Zonele pentru circulațiile auto vor fi dimensionate corespunzător.

Prin amenajarea spațiului exterior, se vor asigura locurile de parcare necesare utilizatorilor.

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele aflate în zona sau asigurarea utilitatilor prin surse alternative.

**ART.2. Realizarea de retele edilitare**

Nu este cazul.

La zona propusa pentru exploatarea agregatelor minerale nu se impune necesitatea echiparii edilitare cu nici o utilitate. Exploatarea agregatelor minerale se va face mecanizat folosindu-se utilajele din dotare.

Materialul excavat se incarca direct in mijloacele de transport si se transporta la statia de sortare aflata in partea de vest a terenului studiat.

ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Nu este cazul..

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**UTR AQ- zona ape –amenajari piscicole**

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba acces dintr-o cale de circulatie;
- suprafata minima a parcelei sa fie de 10000 mp;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejmuiri

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafata totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului.

Este admisa împrejmuirea incintei dar nu este obligatorie. Împrejmuirile vor fi transparente si dublate de zone verzi.

Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1.80 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UTR AQ- zona ape –amenajari piscicole

VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

In prezent, zona studiata poate fi caracterizata astfel: terenuri folosite in scop agricol pentru cultivarea de produse agricole, pasuni, fanete, amenajari piscicole, drumuri de exploatare agricola, etc. Facand o analiza detaliata a unei zone mai extinse se observa in special tendinta valorificarii si exploatarii agregatelor minerale existente.

Parcela identificata cu nr. cadastral 118460, in suprafata de 50 168.00mp, aflata in posesia beneficiarilor, este in prezent libera de constructii.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spatii libere ale ansamblului (alei, parcare, etc) vor avea **acces privat, fiind dedicate utilizatorilor .**

Se defineste parcela cu **UTR AQ- zona ape –amenajari piscicole**

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PRIVAT

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Unitatea teritoriala de referinta propusa pentru zona studiata va avea urmatoarele caracteristici:

Funcțiunea propusa in incinta este asimilata productiei

- faza 1 - extractie nisipuri si pietrisuri
- faza 2 – amenajare piscicola.

UTILIZĂRI ADMISE

- faza 1 – exploatare agregate minerale; exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite
- faza 2 - amenajare piscicola /agrement si sport ; Constructii anexe si amenajari pentru exploatarea agricole, cu urmatoarele conditii:sa adaposteasca activitati exclusiv pentru exploatarea agricola

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

- desfasurarea activitatilor industriale sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros etc.
- amplasarea si depozitarea deseurilor

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Parcela are forma resctangulara, cu o suprafata de 50 168.00 mp.



5. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se propune retragerea exploatării agregatelor din aliniament, la o distanță de minim 10.00 m, față de drumul de exploatare 3084. Construcțiile specifice amenajării piscicole/agrement și sport se vor retrage min.5m față de aliniament.

6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Iazul piscicol/perimetrul de exploatare agregate minerale va respecta distanțele prevăzute în planșa de reglementări urbanistice-zonificare astfel:

- retragere față de limita laterală este de minim 5.00m
- retragere minimă față de LEA 110KV-18.50m

Construcțiile specifice amenajării piscicole/agrement și sport se vor amplasa în fascia de teren de 25.00 marcată în planșa de reglementări urbanistice-zonificare (pe latura nord-estică), cu excepția pontoanelor care se pot amplasa perimetral iazului piscicol rezultat.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care se vor realiza mai multe clădiri specifice amenajării piscicole/agrement și sport pe o parcelă, se vor respecta următoarele: clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe de minim 5.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea exploatării agregatelor minerale este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Accesul auto și cel pietonal la zona de exploatare se va face pe latura nord din drumul de exploatare existent.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Prin amenajarea spațiului exterior, se vor asigura locurile de parcare necesare utilizatorilor, în incintă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime este P (parter)- pentru construcțiile specifice amenajărilor piscicole/agrement și sport.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor specifice amenajării piscicole/agrement și sport va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu este cazul.

La zona propusă pentru exploatarea agregatelor minerale nu se impune necesitatea echipării edilitare cu nici o utilitate. Exploatarea agregatelor minerale se va face mecanizat folosindu-se utilajele din dotare. Materialul excavat se încarcă direct în mijloacele de transport.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se va planta un arbore la fiecare 5 locuri de parcare propuse.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI



Este admisa imprejmuirea incintei dar nu este obligatorie. Imprejmuirile vor fi transparente si dublate de zone verzi.

Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1.80 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1.0% -pentru cladiri administrative, constructii specifice amenajarilor piscicole/agreement si sport.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.01 ADC/mp teren-pentru cladiri administrative, constructii specifice amenajarilor piscicole/agreement si sport.

Intocmit:

arh. Dan Ovidiu Pop

Coordonator urbanism : arh. Urb. Corina Moldovan

