

MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ - modificare reglementări urbanistice în MI

Conform certificat de urbanism nr. 1756 din 19/11/2024

beneficiar: *SC ALBATROS GOLD SRL*

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Noiembrie 2024



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

0. Plan de încadrare în zonă
1. Situația existentă
2. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
3. Proprietatea asupra terenurilor
4. Rețele edilitare
5. Posibilitate de mobilitate urbană

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării.
- 1.3. Surse documentare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei.
- 2.2. Încadrare în localitate.
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. Circulația.
- 2.5. Ocuparea terenurilor.
- 2.6. Echipare edilitară.
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadru legal.

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune



1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 05 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: *Elaborarea PUZ - pentru modificare reglementări urbanistice în MI*

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan, mun *Alba Iulia*, str. str Fabricii, nr 5A și 5B, județul Alba, CF-uri 109250, 109251, 79525, 79436 (79055, 79815, 79526)

BENEFICIARI: *SC ALBATROS GOLD SRL*

PROIECTANT GENERAL: *SC MKG arh design office SRL*
Alba Iulia, str Călărașilor, nr 17, jud Alba

arh. Zsolt Freund Fleschin
Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Karina Man

urb. Almond Edgar David Chismorie

DATA ELABORĂRII: noiembrie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **8995 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, str. Fabricii, nr 5A și 5B, județul Alba, CF-uri 109250, 109251, 79525, 79436, 79055, 79815, 79526.

Conform extraselor de carte funciară, imobilele care au generat PUZ sunt proprietate privată (SC ALBATROS GOLD SRL), iar folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții.

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

Pe parcursul elaborării PUZ-ului s-au propus pentru reglementare și următoarele CF-uri:

CF 79055 - 2123 mp – proprietar Albatros Gold SRL

CF 79815 – 387 mp – proprietar Lubri Electro Center SRL și Albatros Gold SRL

CF 79526 – 398 mp – proprietar Oancea SRL și Albatros Gold SRL

Se propune *modificare reglementări urbanistice a UTR MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale*, în vederea:

- alipirii a celor 4 imobile care au generat PUZ-ul (109250, 109251, 79525, 79436)

- dezmembrarea CF-ului 79526 în 2 pazele cu alipirea zonei de nord la cele 4 CF-uri care vor întregi incinta FNC-ului

- reconstruirea corpului autoprăbușit

- realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în scopul înființării unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

Se vor defini 4 loturi:

LOT 1 – 2123 mp – reglementat drum de acces

LOT 2 – 6129 mp – incintă FNC

LOT 3 – 387 mp – servitute de trecere pt incintă FNC

LOT 4 – 356 mp – dezmembrat din CF 79526

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal în cadrul sitului analizat
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de **UTR MI – Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale.**

1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. **1756 din 19/11/2024**

Extrase de carte funciară (CF-uri care au generat PUZ-ul):

CF 109250 – 2442 mp

CF 109251 – 1559 mp

CF 79436 – 1156 mp

CF 79525 – 930 mp

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În prezent, în cadrul sitului analizat sunt o serie de construcții

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

CF 79055 - 2123 mp – proprietar Albatros Gold SRL

CF 79815 – 387 mp – proprietar Lubri Electro Center SRL și Albatros Gold SRL

CF 79526 – 398 mp – proprietar Oancea SRL și Albatros Gold SRL

Zona industrială situată la nord de municipiul Alba Iulia, încadrată în UTR **MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale**, se află într-un proces de transformare și diversificare funcțională. Dacă în trecut era destinată aproape exclusiv activităților productive, în prezent se constată o tendință de modernizare a construcțiilor existente, de extindere a capacităților industriale și de conversie a unor platforme către funcțiuni complementare – servicii, depozitare și logistică. Evoluția recentă a generat necesitatea reorganizării terenurilor prin alipiri și parcelări, precum și a regândirii circulațiilor și acceselor, astfel încât să fie asigurată atât funcționalitatea industrială, cât și integrarea în țesutul urban. Zona MI își păstrează caracterul productiv dominant, însă direcția de dezvoltare este una de consolidare și diversificare, ceea ce justifică actualizarea reglementărilor urbanistice și corelarea indicatorilor de dezvoltare (POT, CUT, regim de înălțime) cu noile cerințe economice și urbanistice.

Parcelarul din zonă se prezintă ca vaste suprafețe destructurate, având diverse forme și dimensiuni. Terenul în studiu are o formă neregulată.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR **MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale**.

Potențial de dezvoltare

Zona analizată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, datorită amplasamentului său în cadrul unei zone industriale consolidate, cu acces facil la infrastructura rutieră principală a municipiului Alba Iulia și la rețelele edilitare existente. Poziția în proximitatea unor obiective economice similare și prezența utilităților de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaz, telecomunicații) favorizează modernizarea și extinderea funcțiunilor productive.

Terenul beneficiază de o suprafață compactă, obținută prin alipirea mai multor imobile, fapt ce permite o reorganizare coerentă a amplasamentului și o utilizare eficientă a acestuia, în conformitate cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG. Prin modernizarea și completarea

construcțiilor existente, amplasamentul își poate consolida funcțiunea de producție agro-industrială, contribuind la revitalizarea economică a zonei industriale de nord a municipiului.

Totodată, caracterul mixt al UTR-ului MI (industrial – servicii) creează premisele diversificării activităților conexe, precum servicii logistice, spații administrative și de gestiune, depozitare și transport. Propunerea de investiție se înscrie în tendința de reconfigurare a platformelor industriale existente către unități modernizate, cu impact pozitiv asupra calității mediului construit, a competitivității economice și a ocupării forței de muncă la nivel local.

Prin aplicarea reglementărilor propuse prin prezentul PUZ, zona își poate valorifica integral potențialul funcțional și urbanistic, devenind un pol de activitate industrială modernă, compatibilă cu direcțiile de dezvoltare durabilă ale municipiului Alba Iulia.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 3,5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est – infrastructura feroviară publică (linie CFR), proprietate publică a statului, aflată în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA - intravilan
- pe latura de nord – public UAT Municipiul Alba Iulia – str. Gării / proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)
- pe latura de sud – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)
- pe latura de vest – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (MI – Zonă mixtă industrială – servicii / activități industriale)

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Alba Iulia, în cadrul UTR MI – zonă mixtă industrială – servicii/activități de producție, având acces principal din strada Gării. Amplasamentul beneficiază de conexiuni bune la rețeaua rutieră urbană și la infrastructura feroviară CFR, facilitând fluxurile logistice necesare activităților industriale. Rețelele edilitare existente (energie electrică, apă, canalizare, gaz, telecomunicații) deservesc zona și permit integrarea noilor construcții fără investiții majore suplimentare. Proximitatea altor platforme industriale și a zonelor de servicii asigură o cooperare funcțională.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief

Terenul este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte. Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă bine individualizată a Mureșului.

Hidrografie

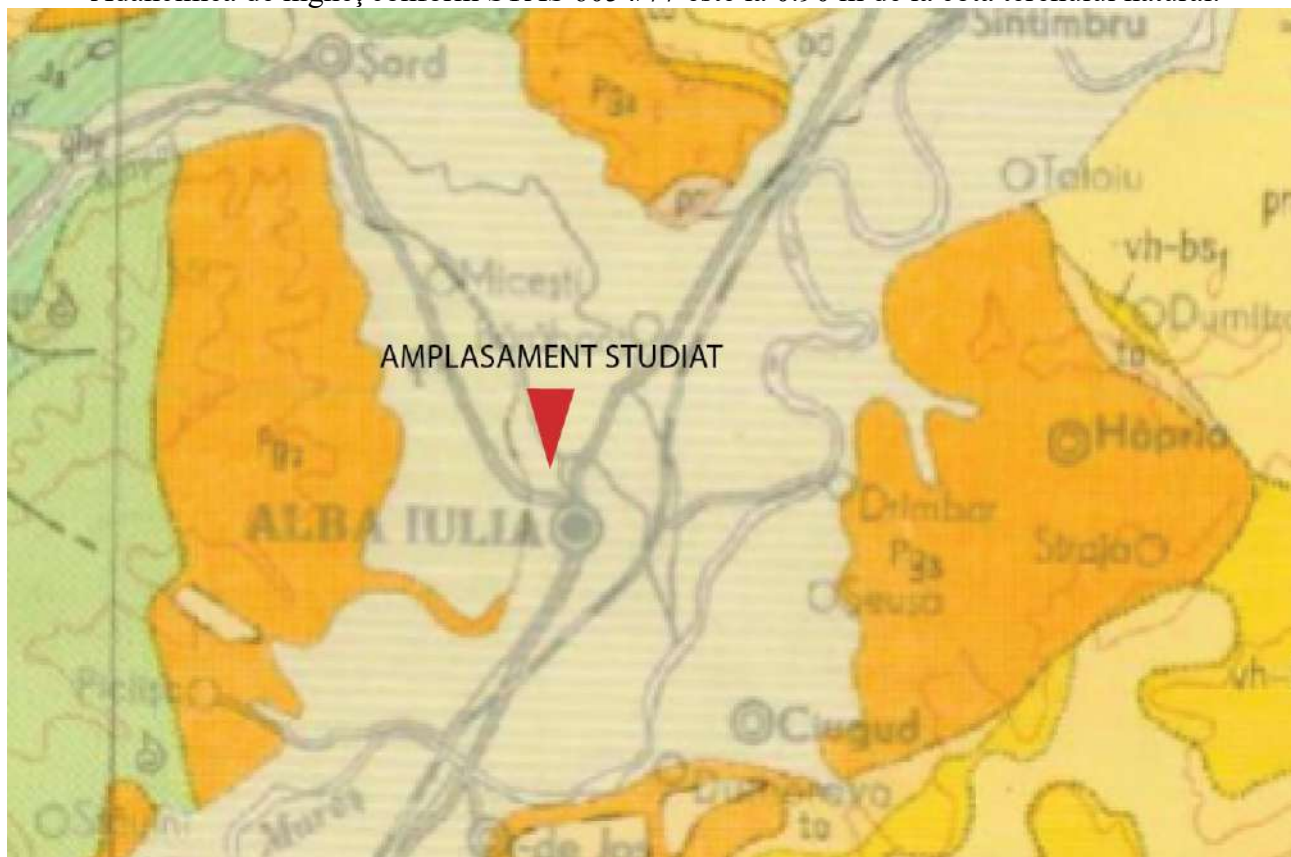
Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la est de terenul studiat, la o distanță de ~2.6 km. Tot în partea de est, la 700m distanță, față de amplasamentul studiat, este râul Ampoi.

Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber cantonată în aluviunile detritice groasere din zonele de terasă și versant.

Condiții geotehnice

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț $T_c = 0,7$
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.



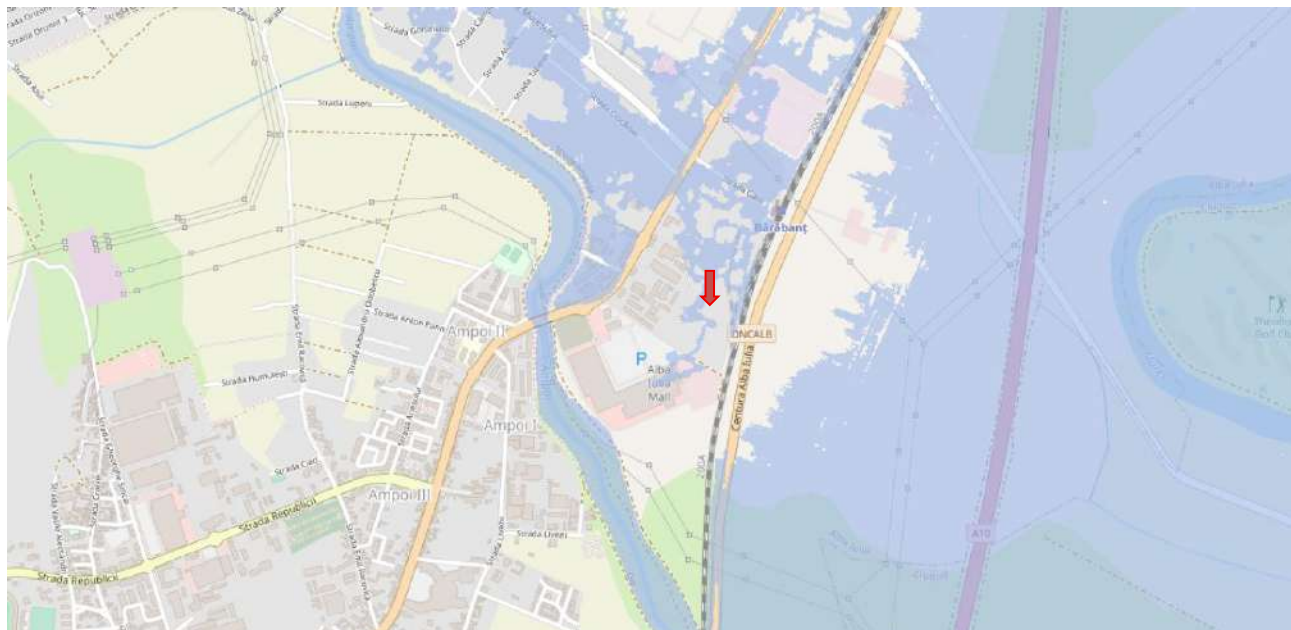
Sursa: <https://geo-spatial.org/vechi/download/harta-geologica-a-romaniei-scarta-1-200-000>

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

Riscuri naturale

Conform hărților de hazard și risc pe râul Ampoi, amplasamentul viitoarei investiții nu se află în zonă inundabilă.

De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <https://harticiclul2.inundatii.ro/>

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Circulații carosabile și pietonale

Zona studiată se află amplasată în partea de nord-est a municipiului Alba Iulia, între drumul național DN1- str. Alexandru Ioan Cuza la vest, calea ferată dublă electrificată Alba Iulia - Brașov care face parte din culoarul IV Paneuropean la est, respectiv str. Gării la nord și str. Fabricii la sud.

Accesul spre zona studiată se face din str. Al. I. Cuza, stradă modernizată cu îmbrăcăminte din beton asfaltic în stare bună, și apoi pe str. Gării stradă modernizată cu îmbrăcăminte parțial din beton asfaltic în stare bună și parțial cu îmbrăcăminte din beton rutier aflată în stare de degradare pe o suprafață de cca. 45%.

Funcțiunile propuse prin obiectivul de investiții sunt compatibile cu nivelul actual de accesibilitate al amplasamentului.

Pentru o bună funcționare a zonei mixte situată în zona industrială – servicii / activități industriale (inclusiv al obiectivului de investiție analizat) se propun o serie de intervenții la nivelul domeniului public, cât și cel privat – conform studiului de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație, anexat la documentație.

În cadrul incintei analizate se propune separarea circulației pietonale de circulația auto, prin realizarea trotuarelor în zona parcarilor, precum și amenajarea locurilor de parcare și a fluxului de circulație pentru autoturisme și pentru autocamioane.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Prin documentatia de urbanism prezentata se solicita o modificare a documentatiilor de urbanism și a regulamentului local aferent al PUG aprobat cu HCL 158/2014 pentru *înființarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent*.

În situația analizată se propune alipirea a 4 CF-uri (109250, 109251, 79525, 79436), reglementarea zonei edificabile stabilindu-se alinierea la strada, retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului. Se propune refacerea unui corp de clădire existent și realizarea unei extinderi (conform planșă anexată)

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, CF 109250, 109251, 79525, 79436, 79055, 79815, 79526 și are o suprafață totală de 8995 mp și face parte din ZONA **MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**, conform destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate. Folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții.

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

CF 79055 - 2123 mp – proprietar Albatros Gold SRL

CF 79815 – 387 mp – proprietar Lubri Electro Center SRL și Albatros Gold SRL

CF 79526 – 398 mp – proprietar Oancea SRL și Albatros Gold SRL

Relaționări între funcțiuni

Terenul se învecinează pe limita de est cu infrastructura feroviară publică (linie CFR), proprietate publică a statului, aflată în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA – intravilan, iar pe celelalte 3 limite cu imobile încadrate în zona mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale, având funcțiuni de depozitare, silozuri și producție nepoluantă.

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ (*înființarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent*) se va integra foarte bine în caracterul zonei, respectând funcțiunile admise în cadrul UTR-ului **MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**

Retrageri:

- față de aliniament la (drum de acces) - 5,00m

- față de limitele de proprietate laterale și posterioare, de minim 5m, pentru corpurile noi de clădire; în cazul extinderilor clădirilor existente, se permite realizarea extinderii cu retragerea corpului existent (2m față de limita de la sud pentru C3 din CF 79436; respectiv la limita de proprietate la limita de sud pentru C1 din CF 109250)

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul se află în interiorul unei zone mixte, cu caracter predominant industrial și de servicii, în care fondul construit este mediu spre ridicat, specific activităților productive și economice.

Gradul de ocupare a terenurilor din zonă este relativ compact, cu parcele construite în proporție variabilă, având un maxim de 40%, reflectând funcțiunile industriale, de depozitare și servicii aferente

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Alba Iulia. Amplasamentul este situat în interiorul zonei mixte situată în zona industrială – servicii / activități industriale.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, imobilul nu beneficiază de spații verzi amenajate, dar prin proiectul de față se propune ca minim 20% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

Nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Trama stradală adiacentă zonei studiată a fost creată până în anul 1989, ținând cont de necesitățile și normativele din acea vreme. Zona industrială a fost dezvoltată în jurul gării Bărbant deoarece majoritatea mărfurilor pe distanțe lungi erau transportate pe calea ferată. După anul 1989 o parte din construcțiile existente și-au schimbat destinația dar nu toate au asigurat locuri de parcare în incintă pentru personal și vizitatori. Dovadă este parcare haotică a autoturismelor pe strada Gării, care stânenesc circulația auto dar și circulația pietonală.
- Str. Gării pe porțiunea de la intersecția cu str. Al. I. Cuza și gara Bărbant a fost modernizată separându-se circulația auto de cea pietonală, dar nu are locuri de parcare special amenajate. Nici în zona gării nu există parcare special amenajată. Lățimea carosabilului este de 7,0 m și trotuare de min. 1,50 m.
- Pe porțiunea cu strada înfundată, str. Gării are carosabil cu îmbrăcăminte din beton de ciment cu porțiuni degradate de lățime variabilă a carosabilului cuprinsă între 8,0 m și 10,0 m, trotuar stânga parțial de 1 m și trotuar parțial pe partea dreaptă de 1,0 m, zone verzi de lățime variabilă de min. 0,9 m. Acestea sunt într-o stare avansată de degradare iar pe unele porțiuni dala din beton a trotuarului este distrusă în totalitate iar locul trotuarului este luat de vegetație crescută haotic, pietonii circulă pe carosabil.
- Intersecția dintre str. Gării cu str. Gării porțiunea înfundată nu este semnalizată corespunzător și este fără vizibilitate deoarece sunt parcate mașini inclusive în intersecție. Porțiunea de stradă înfundată nu este marcată.
- La capătul străzii este o zonă de întoarcere, nemarcată corespunzător care este ocupată și de autoturisme parcate haotic.
- Lipsa parcarilor atât adiacente străzii cât și în interiorul parcelelor duce la parcare haotică stânenind atât circulația auto cât și circulația pietonală.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de

telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz)

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă sunt rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), nefiind necesară realizarea de extinderi de rețele.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este ocupată în prezent de curți construcții.

Terenul înconjurător este deja în proces continuu de dezvoltare, prin modernizarea imobilelor existente sau prin realizarea altora noi, păstrând funcțiunea caracteristică zonei.

În cele mai multe cazuri, țesutul parcellar din acest areal nu a fost dezvoltat pe un plan bine stabilit, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

Prin PUZ nu se propune modificarea funcțiunii existente, păstrându-se caracterul industrial.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind o zonă puternic urbanizată fără spații naturale ample. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, prin construcțiile existente pentru industrie – servicii și activități industriale. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul mare. Acest impact va consta în apariția unor noi clădiri și amenajarea incintei.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

După cum s-a menționat în capitolul 2.3, zona nu este afectată de riscuri naturale.

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea individuală fără o viziune integrată de dezvoltare.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care sunt în apropierea siturilor analizate au desemnat zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Fondul natural și construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform celor două studii de fundamentare solicitate prin avizul de oportunitate, atașate la documentație (*Studiul de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile, inclusiv cele agabaritice și rezolvarea intersecțiilor și Studiul de fundamentare privind colectarea apelor pluviale din incintă și deversarea acestora*) este facilă implementarea obiectivului de investiție propus.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Acestea au fost prezentate la capitolul 1.2. **Obiectul lucrării - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

Construibilitate și spații libere de construcții

Principalul scop al proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în proprietatea privată, situat în Alba Iulia, str. Fabricilor, pentru a permite dezvoltarea unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

Regimul de înălțime pentru obiectivul propus (fabrică de nutrețuri combinate) P+9 și maxim 43,50 m de la cota terenului sistematizat – situație existentă și propusă

POT maxim = 40% CUT maxim = 1,60

Regim maxim de înălțime P+10 (respectiv maxim 55m de la terenul sistematizat). Excepție fac echipamentele și instalațiile necesare funcționării zonei mixte industriale

În plus, parcela va fi ocupată în procent de minim 5% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie medie sau mare.

Condiții de fundare

Terenul destinat construcțiilor nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *ag* cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T_c = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural.

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- *Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)*

Organizarea circulației rutiere

Legătura terenului cu municipiul Alba Iulia și cu localitățile limitrofe se asigură prin strada Gării, care se conectează ulterior la str Alexandru Ioan Cuza.

Accesibilitatea la parcela analizată, precum și funcționarea viitoarei fabrici de nutrețuri combinate, se pot asigura în condiții corespunzătoare pe baza tramei stradale existente. Totuși, în vederea unei dezvoltări coerente și a unei funcționări optime a întregii zone industriale, se recomandă restructurarea și modernizarea străzii Gării, conform prevederilor studiului de fundamentare a circulației.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 3,5 metri**.

Scurgerea apelor meteorice de pe zonele carosabile și pietonale se vor scurge prin gurile prevăzute la limita dintre carosabil și pietonal, ce vor duce apa către sistemul centralizat de colectare a apelor pluviale / canalizare.

Dirijarea circulației și reglementările de prioritate pentru circulația rutieră se vor realiza prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

***NOTĂ** *La dimensionarea căilor de circulație pentru autospecialele de intervenție, se va ține seama de respectarea prevederilor art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul ministerului administrației și internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.*

Staționarea autovehiculelor

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public. Se propune amenajarea a 10 locuri de parcare pentru autoturisme și alte 7 locuri de parcare pentru autocamioane.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să își amenajeze spații de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse de la accesul pe proprietatea privată până în zona parcarilor amplasate în proximitatea obiectivelor de investiție.

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

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, CF 109250, 109251, 79525, 79436, 79055, 79815, 79526 și are o suprafață totală de 8995 mp și face parte din ZONA MI- **Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale**, conform destinației stabilite prin

documentațiile de urbanism aprobate. Folosința actuală a celor patru imobile menționate este curți construcții.

CF 109250 – 2442 mp

C1 – siloz / P+9 / Sc 369 mp / Sd 1500 mp

C2 – stație uscat cereale / P / Sc=Sd= 155 mp

C3 – șopron / P / Sc=Sd=140 – construcție auto-prăbușită

CF 109251 – 1559 mp

C1 – uscător / P / Sc=Sd=466mp – construcție propusă pentru demolare

CF 79436 – 1156 mp

C1 – depozit / P / Sc=Sd=47mp

C3 – cântar / P / Sc=Sd=68 mp

C4 – depozit apă / P / Sc=Sd=92 mp

CF 79525 – 930 mp

CF 79055 - 2123 mp – proprietar Albatros Gold SRL

CF 79815 – 387 mp – proprietar Lubri Electro Center SRL și Albatros Gold SRL

CF 79526 – 398 mp – proprietar Oancea SRL și Albatros Gold SRL

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare a localității, s-a concluzionat ca optimă implementarea investiției propuse.

Tema-program a PUZ-ului constă în reglementarea condițiilor de construire pentru imobilele care au generat PUZ, din Alba Iulia, str. Fabricii, identificate prin CF 109250, 109251, 79525, 79436, prin alipirea celor 4 CF-uri, reglementarea zonei edificabile stabilindu-se alinierea la strada, retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului. Se propune refacerea unui corp de clădire existent și realizarea unei extinderi (conform planșă anexată, precum și demolarea a 2 corpuri de clădire. Se păstrează funcțiunea zonei – zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale, înființându-se o fabrică de nutrețuri combinate, prin modernizarea și extinderea silozului existent.

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

Zona studiată a fost reglementată anterior prin PUG în vigoare ca **MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale.**

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Teren pentru dezvoltarea clădirii destinată fabricii de nutrețuri combinate;
- Teren pentru stația de uscare cereale, depozit și cântar;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Spații verzi amenajate.

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană.

Bilant teritorial – Situația Existentă

BILANT TERITORIAL						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME MAX
		MP	%	%		
	suprafață analizată	44.630,00				
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	8995,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	8995,00	100,00%			
MI	Zonă mixtă situată în zona industrială- servicii / activități de producție	8995,00	100,00%	40,00%	1,6	P+10 65,00 m

Bilant teritorial – Situația Propusă

BILANT TERITORIAL - reglementari detaliate										
	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME max
		MP	%	MP	%	MP	%	%		
	suprafața analizată	44.628,00								
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	8.995,00	100,00%	8.995,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	8.995,00	100,00%	8.995,00	100,00%	0,00	0,00%			
MI	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de	8995,00	100,00%	6.872,00	76,40%	-2123,00	-23,60%	40,00%	1,6	P+10E
	MI-c subzonă construcții	1337,00	14,86%	990,00	14,41%	-347,00	-0,46%			
	MI-cr subzonă circulații rutiere	6709,00	74,59%	4.227,00	61,51%	-2482,00	-13,08%			
	MI-cp subzonă circulații pietonale	0,00	0,00%	398,00	5,79%	398,00	5,79%			
	MI-zv subzonă spații verzi	949,00	10,55%	1.257,00	18,29%	308,00	7,74%			
Cr	circulații rutiere	0,00	0,00%	2.123,00	23,60%	2123,00	23,60%	10,00%	0,1	P
	Cr-c subzonă construcții	0,00	0,00%	90,00	4,24%	90,00	4,24%			
	Cr-r subzonă circulații rutiere	0,00	0,00%	978,00	46,07%	978,00	46,07%			
	Cr-p subzonă circulații pietonale	0,00	0,00%	332,00	15,64%	332,00	15,64%			
	Cr-zv subzonă spații verzi	0,00	0,00%	723,00	34,06%	723,00	34,06%			

LOT 2	6129,00 mp		
MI-c	subzonă construcții	990,00mp	16,15%
MI-cr	subzonă circulații rutiere	3479,50mp	56,77%
MI-cp	subzonă circulații pietonale	397,50mp	6,49%
MI-zv	subzonă spații verzi	1262,00mp	20,59%

Indicatori urbanistici

MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale

- Regimul maxim de înălțime este de:
 - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+10, cu înălțimea de maxim 65m de la teren sistematizat, excepție făcând utilajele și echipamentele specifice funcțiunii zonei (conform RLU)
- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
 - Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: **1,6**

Cr- Zonă circulații rutiere

- Regimul maxim de înălțime este de:
 - Se permite realizarea de anexe, construcții cu înălțime maximă P, cu înălțimea de maxim 5m de la teren sistematizat
- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **10%**
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: **0,1**

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Etapizarea implementării proiectului

Pe terenul în studiu trebuie aplicată o procedură de urbanizare.

Etapetele procedurii de urbanizare implică:

- ▶ Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării.
- ▶ Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal.
- ▶ Aprobarea PUZ.
- ▶ Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a parcelei (nu este cazul, imobil bransat la utilități)
- ▶ Execuția lucrărilor de echipare completă edilitară

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Proiectul se dorește a fi implementat în mai multe faze, pentru a putea pune în valoare cât mai bine zona și pentru a o dezvolta cât mai coerent și eficient spațiul din punct de vedere al circulațiilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare și bransarea la rețele pentru obiectivul de investiții se va face în regim public, pe cheltuiala beneficiarului. Construcțiile existent sunt bransate la rețelele din zonă.

Alimentare cu apă:

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Bransarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Bransarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale

În urma analizei condițiilor existente și a soluției propuse pentru organizarea incintei, se apreciază că sistemul de colectare, retenție și evacuare a apelor meteorice este corelat cu configurația urbanistică propusă prin PUZ și cu caracteristicile amplasamentului.

Apele pluviale vor fi colectate diferențiat, în funcție de natura suprafețelor de pe care sunt preluate: apele provenite de pe învelitori sunt dirijate direct către sistemul de retenție, iar apele provenite de pe platforme carosabile și zone de circulație sunt preluate prin rețeaua pluvială și trecute prin separator de hidrocarburi, înainte de descărcarea în bazinul de retenție.

Evacuarea din bazinul de retenție se realizează controlat, cu debit redus, către rețeaua publică existentă, astfel încât să nu fie afectată capacitatea acesteia și să nu fie generat impact asupra vecinătăților.

Prezența suprafețelor verzi propuse, în proporție de minimum 20% din suprafața terenului, împreună cu condițiile geotehnice favorabile ale amplasamentului, contribuie la o gestionare echilibrată a apelor meteorice la nivel de parcelă și la reducerea volumelor evacuate în rețeaua de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică precum panourile fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua din zonă, prin branșament. Lucrările vor fi executate de către o firmă atestată pentru acest gen de lucrări pe baza studiilor de soluție și a proiectelor realizate de Distribuție Energie Electrică România, cu respectarea tuturor normativelor și prevederilor în vigoare.

Iluminat public

Nu este cazul

Telecomunicații

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de telecomunicații, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă

Alimentare cu gaz

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea sa (doar dacă în incintă vor fi echipamente cu funcționare pe combustibil gazos). Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărire comunală

Beneficiarul este obligat să aibă amenajate în interiorul parcelelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

Colectarea deșeurilor se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii realizat între viitorii beneficiari și firma respectivă.

****NOTĂ** În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelilor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*

3.7. Protecția mediului

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată predominant de funcțiuni industriale, activități de producție, depozitare, servicii și alte funcțiuni complementare.

Tipul activităților care se vor desfășura în urma implementării proiectului nu sunt activități poluante.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită. Amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă prin terenuri ocupate de construcții. Astfel, impactul

asupra cadrului natural va consta în reconstruirea corpului autoprăbușit și realizarea unor extinderi, respectiv a unor noi corpuri de clădire, în scopul înființării unei fabrici de nutrețuri combinate, prin modernizare siloz existent.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.

Funcțiunile propuse nu generează emisii / deversări de substanțe poluante / toxice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

Protecția calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002

*** Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, beneficiarul va fi obligat să se racordeze și la rețeaua de evacuare a apelor uzate.

*** Evacuarea apelor uzate**

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, propusă spre extindere până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de drumuri neasfaltate.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere

(art.17), stipulează că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local.

Situația propusă – flux de marfă și transport în regim industrial

În urma implementării investiției, fluxul de marfă va fi susținut de o unitate industrială de procesare furaje, având o capacitate de încărcare sau descărcare de 100 tone / oră.

Parametri tehnologici propuși:

- Capacitate producție furaj: 20tone /oră, rezultând un trafic de 14 camioane / zi – 7 care descarcă și 7 care preiau produsul finit)
- Capacitate descărcare materie primă: 100 tone/oră, rezultând cca 12-15 min / camion dotata cu instalație de aspirație praf pe groapa de basculare cereale, aceasta fiind acoperită.
- Capacitate de încărcare furaj: 50tone/oră, rezultând cca 30 min / camion
- Total operare zilnică estimată: 8 ore/zi

Necesități zilnice de transport:

- 7 camioane/zi pentru livrarea materiei prime
- 7 camioane/zi pentru distribuirea produsului finit (furaje)
- Total: 14 camioane/zi (sub 2 camioane/oră în intervalul de operare)

Capacitate optimizată de manipulare marfă (după investiție):

- Descărcare materie primă: 100 tone/oră ⇒ 12–15 minute/camion
- Încărcare furaje: 50 tone/oră ⇒ 30 minute/camion

Prin automatizarea procesului și creșterea performanțelor logistice, timpul total de manipulare pentru un camion va scădea semnificativ, permițând gestionarea eficientă a volumului zilnic.

Se impun următoarele măsuri:

- Echiparea zonelor de transfer și a silozurilor cu sisteme de filtrare și captare a prafului (cicloni, filtre cu saci)
- Transport închis pentru fluxurile de materiale pulverulente.
- Respectarea nivelului maxim admis de zgomot conform STAS 10009/88 și legislației în vigoare, prin izolarea fonică a echipamentelor
- Instalarea de senzori de praf, ventilație corespunzătoare, eliminarea surselor de aprindere
- Ventilație controlată;
- Curățarea frecventă a spațiilor de depozitare;
- Ambalare și transport rapid al produselor finite

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a

legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

* Surse specifice perioadei de execuție

- În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.
- Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
- Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.
- Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.
- Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.
- O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.
- Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

* În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spații adecvate în cadrul parcelei pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul vor respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu generează și nu utilizează radiații, astfel că nu sunt necesare măsuri de protecție împotriva acestora.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrășământ biologic, acolo unde se poate)
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)
- Deșeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă reziduuri de substanțe toxice și periculoase.

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- b. Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- c. Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- d. Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.
- e. Mărimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
 - Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă regulată, suprafața totală a terenului fiind de 8995 mp.
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 20% din propuneri constau în zone verzi, unde nu se realizează construcții.
- g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

Organizarea sistemelor de spații verzi

Lotul 2 va fi ocupat în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie medie sau mare.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):*
 - *Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice*

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Regimul juridic

- Identificare imobile CF-uri 109250, 109251, 79525, 79436, 79055, 79815, 79526
- Imobile: teren în suprafață totală de 8995 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, municipiul Alba Iulia, str. Fabricilor, nr 5A, 5B, județul Alba;
- Natura proprietății: proprietate privată - proprietar SC Albatros Gold SRL
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează propunerea de modernizarea a străzii Gării, conform prevederilor studiului de fundamentare a circulației. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenul studiat, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru situl analizat.

Caracteristicile terenului în ceea ce privește regimul juridic și economic relevă potențialul de dezvoltare al zonei, și de asemenea și intenția beneficiarilor de a valorifica acest potențial pe viitor.

Accesibilitatea sporită și poziționarea sitului în cadrul unei zone mixte situate în zonă industrială, fac din această locație una propice pentru funcțiunile propuse.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop restructurarea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, pentru a dirija dezvoltarea urbană pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Soluția propusă valorifică terenul existent din zona mixtă cu funcțiuni industriale prin reconstruirea corpului prăbușit și realizarea unor extinderi și noi volume aferente fluxului tehnologic specific fabricii de nutrețuri combinate. Intervenția asigură modernizarea silozului existent și integrarea acestuia într-un ansamblu funcțional coerent, adaptat cerințelor actuale de producție și logistică. Dezvoltarea propusă contribuie la optimizarea utilizării terenului și la consolidarea profilului economic al zonei, fără a genera disfuncționalități urbanistice sau de circulație, respectând continuitatea funcțională și caracterul industrial al zonei.

De asemenea, dezvoltarea unui teren care este situat în intravilan, în detrimentul extinderii către periferii este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism, care combat dezvoltarea de tip “urban sprawl”.

Astfel, propunerea de față se încadrează în tendințele de dezvoltare urbană actuale și ale dezvoltărilor sustenabile și mixte din punct de vedere funcțional.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal se înscrie în procesul de restructurare și recalificare funcțională a unui teren situat într-o zonă mixtă cu caracter industrial, în vederea dezvoltării unității de producție (fabrică de nutrețuri combinate). Documentația stabilește reglementările necesare pentru integrarea investiției, respectiv: definirea funcțiunilor admise și compatibile cu profilul industrial al zonei, organizarea acceselor auto și pietonale, configurarea și dimensionarea corectă a spațiilor pentru circulații, parcaje și operațiuni logistice, asigurarea suprafețelor tehnice necesare fluxurilor de producție și utilităților, precum și integrarea volumelor propuse în contextul construit existent. Totodată, PUZ-ul stabilește măsuri privind organizarea spațiilor plantate și a echipărilor edilitare aferente funcționării ansamblului industrial.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile formulate în cadrul prezentului proiect constituie baza pentru implementarea unei investiții de complexitate medie, care necesită o organizare atentă și o etapizare clară, astfel încât procesul de realizare să fie cât mai eficient.

Din punct de vedere funcțional, soluțiile propuse sunt compatibile cu teritoriile învecinate, ceea ce asigură o integrare adecvată atât la nivel funcțional, cât și morfologic.

Intervențiile în zonă se vor realiza exclusiv cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezenta documentație, atât în partea scrisă (Regulament Local de Urbanism și Memoriu General), cât și în planșele desenate, care fac parte integrantă din proiect. Documentația este valabilă doar în forma completă, purtând ștampilele și semnăturile în original.

5. Plan de acțiune

Nr. crt	Denumirea obiectivelor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor
1	Documentație cadastrală - Dezmembrări și alipiri conform PUZ		Beneficiar	4 luni după aprobare PUZ
2	Elaborarea documentațiilor tehnice ulterioare PUZ - Elaborarea proiectului tehnic (DTAC, PTh, DE) pentru noua fabrică, extinderi și modernizări - Obținerea avizelor și autorizației de construire pentru obiectivul privat		Beneficiar	12 luni după aprobare PUZ
3	Execuția lucrărilor pentru obiectivul privat		Beneficiar	36 luni după aprobare DTAC
4	Recepția lucrărilor pentru fabrica de nutrețuri combinate și a drumului de acces din cadrul lotului 1		Beneficiar	1 lună după finalizarea lucrărilor

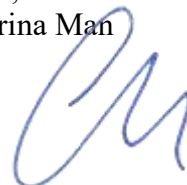
Notă privind infrastructura publică

Modernizarea străzii Gării reprezintă obiectiv de utilitate publică, realizat și finanțat de **UAT Alba Iulia**, conform prevederilor PUZ și legislației privind investițiile publice locale.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin




Întocmit,
arh. Karina Man





SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afărent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ - modificare reglementări urbanistice în MI

Conform certificat de urbanism nr. 1756 din 19/11/2024

beneficiar: SC ALBATROS GOLD SRL

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Noiembrie 2024



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din zona studiată

MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale

T1 – Subzona transporturilor rutiere

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentatia, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentatia inițială.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

La eliberarea certificatelor de urbanism 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 populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 6 087 mp, din 44 630 mp suprafața privată analizată.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în plansa de Reglementări Urbanistice și plansa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul zonei funcționale propuse.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)

Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli

de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării noilor consumatori la rețelele edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Se va urmări limitarea, pe cât posibil, a debitelor de ape pluviale evacuate către rețeaua publică de canalizare, prin implementarea unor soluții de colectare și retenție la nivelul parcelelor, corelate cu configurația urbanistică propusă.

Apele meteorice vor fi gestionate diferențiat, în funcție de natura suprafețelor: cele provenite de pe învelitori vor fi dirijate către sistemele de retenție, iar cele provenite de pe platforme carosabile și zone de circulație vor fi preluate prin rețeaua pluvială și trecute prin separator de hidrocarburi, înainte de evacuarea în bazinul de retenție.

În funcție de condițiile geotehnice și de organizarea finală a spațiilor verzi propuse, se poate prevedea, complementar, infiltrarea controlată a apelor meteorice în sol, inclusiv prin bazine de percolare, acolo unde acest lucru este favorizat de caracteristicile terenului.

Se recomandă limitarea suprafețelor impermeabilizate la strictul necesar funcțional și utilizarea unor materiale permeabile acolo unde este posibil, în vederea susținerii infiltrării naturale și a reducerii impactului asupra mediului urban.

Fiecare parcelă va dispune de spații dedicate colectării deșeurilor menajere, dimensionate corespunzător pentru colectarea selectivă.

În ceea ce privește asigurarea utilităților, inclusiv a celor pentru stingerea incendiilor, se vor respecta prevederile legale în vigoare, iar pentru sistemele aferente se va solicita, după caz, autorizația de securitate la incendiu a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba, conform legislației aplicabile.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

MI - Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%

Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

Se propune modificarea tramei stradale pentru str Gării, conform studiului de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație, anexat la documentație.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a

- poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (HG 525/1996).

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări *Urbanistice* care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Terenul analizat are ca vecinătate directă, pe limita estică, infrastructura feroviară aflată în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. Amplasamentul se situează în imediata vecinătate a liniei ferate, cu suprapuneri ale zonei de protecție a infrastructurii feroviare.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ respectă prevederile legale privind zonele de siguranță feroviare, nefiind propuse construcții, funcțiuni sau lucrări incompatibile cu exploatarea infrastructurii feroviare. Accesul și funcțiunile prevăzute pe teren nu afectează circulația feroviară, iar lucrările ulterioare de construire se vor executa cu respectarea normelor tehnice specifice și cu obținerea avizelor prevăzute de legislație. Construcțiile existente și cele propuse sunt în afara coridorului de expropriere CFR, în afara zonei de siguranță c.f. (a cărei limită este de 20,00 m din axul liniei c.f.) și în zona de protecție c.f. – cu aviz CFR ((a cărei limită este de 100,00 m din axul liniei c.f.)

Amplasarea față de infrastructura electrică de medie și înaltă tensiune

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 5 m) la drumurile publice sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

- a) Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- b) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind

- considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- c) Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
- străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
- d) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
- e) Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Prin excepție de la prevederile alin. anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022, din 08 februarie 2023.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.

Soluția propusă pentru gestionarea apelor pluviale prevede colectarea controlată a apelor meteorice provenite de pe învelitori și suprafețele carosabile/pietonale, dirijarea acestora către rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, separarea apelor potențial încărcate prin trecerea prin separator de hidrocarburi și stocarea temporară într-un bazin de retenție, cu evacuare controlată și etapizată către rețeaua existentă.

Prin măsurile propuse se urmărește prevenirea scurgerilor necontrolate, reducerea riscului de bălțire și protejarea terenurilor învecinate, asigurându-se totodată conformarea cu cerințele tehnice și de mediu aplicabile.

Având în vedere asigurarea suprafeței minime de 20% spații verzi la nivelul amplasamentului, precum și condițiile geotehnice ale terenului evidențiate prin studiul geotehnic, se prevede posibilitatea implementării unor soluții complementare de infiltrare controlată a unei părți din apele pluviale, inclusiv prin utilizarea unui bazin de percolare, acolo unde acest lucru este favorizat de caracteristicile terenului, în vederea reducerii suplimentare a debitelor evacuate către rețeaua de canalizare.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către beneficiari / investitori, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar sau de investitor.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura

ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

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

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin destinație, necesită spații de staționare sau parcare, se va realiza numai cu asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei. Pentru viitoarea activitate desfășurată în cadrul obiectivelor de investiții sunt necesare

un nr de 7 locuri de parcare pentru autocamioane și 10 locuri de parcare pentru autoturisme.

Locurile de parcare aferente funcțiunilor industriale, de depozitare, servicii și birouri vor fi dimensionate și organizate astfel încât să asigure desfășurarea fluentă a circulațiilor auto și accesul mijloacelor de intervenție, fără afectarea circulației publice.

Staționarea autovehiculelor pentru activitățile de încărcare-descărcare, aprovizionare și manevră se va realiza exclusiv în interiorul parcelei.

Platformele carosabile și zonele de parcare vor fi amenajate cu îmbrăcămînți corespunzătoare și vor fi prevăzute cu sisteme de colectare și evacuare a apelor pluviale. Apele meteorice provenite de pe suprafețele potențial poluate vor fi dirijate prin separatoare de hidrocarburi, înainte de descărcarea în sistemul de canalizare pluvială.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament (6.10. Construcții industriale Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
- b) arborii vor avea înălțimea minimă de 3,00 m;

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de maxim 60 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea împrejmuirilor la stradă va fi de minim 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m și pot fi opace în

întregime

Aspectul împrejuririlor (gardurilor)

Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejurirea; Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu. Nu este permisă executarea împrejuririlor din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată. Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

11. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică.

Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

Folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă, nu va depăși un procent de 5% din suprafața fiecărei fațade / elevații.

Se vor utiliza tonuri pastelate, alburii, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producție, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

III. Zonificarea funcțională:

12. Unități și subunități funcționale

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementari a PUZ-ului.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

- MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale

- Cr –Zona circulații rutiere

Situl, este aflat în proprietate privată - proprietar SC Albatros Gold SRL, pe care urmează să se realizeze investiția propusă, este încadrat în intravilanul mun. Alba Iulia și are categoria de folosință - curți construcții.

13. Structura conținutului regulamentului

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

Articolul 1	Utilizări admise
Articolul 2	Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3	Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Articolul 5	Amplasarea construcțiilor față de aliniament
Articolul 6	Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7	Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8	Circulații și accese
Articolul 9	Staționarea autovehiculelor
Articolul 10	Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
Articolul 11	Aspectul exterior al construcțiilor
Articolul 12	Condiții de echipare edilitară
Articolul 13	Spații libere și plantate
Articolul 14	Împrejmuiri

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale

Funcțiunile propuse (de locuire și servicii), vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

Generalități – caracterul zonei

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

MI- Zonă mixtă situată în zona industrială – servicii / activități industriale

Reglementări pentru domeniul public

În cadrul procesului de extindere / modernizare a rețelei de străzi, se vor aplica profiluri transversale unitare, specifice pentru zona de producție și servicii (conform profilurilor stradale reglementate prin prezentul PUZ) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Spațiile verzi din cadrul tramelor stradale vor fi plantate cu arbori și vegetație joasă.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea I: utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

conform planșa U02 - Reglementări urbanistice - propunere mobilare:*

- activități productive de diferite profele (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.

cu următoarele recomandări:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanență sau securitatea unităților.

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

Articolul 3 – utilizări interzise

cu următoarele interdicții:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Secțiunea II - condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- pentru activități productive mici – LOT 2 cu suprafața de 6129 mp și o formă neregulată; LOT 3 387 mp, în formă de L, folosit pentru circulațiile de incintă

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin *planșa U02* - Reglementări urbanistice - propunere mobilare* se impune o retragere de **6,00 m** față de limita vestică, pe care se realizează accesul

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

conform planșa U02 - Reglementări urbanistice - propunere mobilare:*

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, realizându-se amplasarea la calcan, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- *în cazul construcțiilor existente, amplasate pe limita de proprietate, se acceptă extinderile acestora tot la limita de proprietate, putându-se constitui astfel calcanul pe limita respectivă, fără retrageri*
- *în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin 5,00 metri;*
- *în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;*
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A, MI**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri**

față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

Construcțiile vor fi în afara coridorului de expropriere CFR, în afara zonei de siguranță c.f. (a cărei limită este de 20,00 m din axul liniei c.f.) și în zona de protecție c.f. – cu aviz CFR (a cărei limită este de 100,00 m din axul liniei c.f.)

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

conform planșa U02 - Reglementări urbanistice - propunere mobilare:*

- distanța între clădiri va fi de cel puțin **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8 - circulații și accese

cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 5,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela inițială.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare/ descărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m.

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

cu următoarele condiționări:

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **50,00 m** de la teren sistematizat, excepție făcând utilajele și echipamentele specifice funcțiunii zonei, având regimul de înălțime de maxim $P+10$

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

cu următoarele condiționări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

- culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise în procent mai mare de 5% din suprafața fiecărei fațade

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

conform planșa U02* - Reglementări urbanistice - propunere mobilare:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

cu următoarele condiționări:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.
- în cadrul **lotului 2** se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Procentul minim de spații verzi va fi asigurat compact cu recomandarea de relaționare cu spațiul vedre de pe parcela vecină, astfel încât să se creeze un microclimat al zonei.

Articolul 14 - împrejuriri

cu următoarele condiționări:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00 metri** din care un soclu de **0.60 m.** și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
- regim maxim de înălțime P+10 (respectiv maxim 50,00 m de la terenul sistematizat). Excepție fac echipamentele și instalațiile necesare funcționării zonei mixte industriale

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,6**

Cr – Zona circulații rutiere

Generalități – caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

art 19 (4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora

Condiționări primare

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea circulației, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament

Reglementări pentru domeniul public

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea I: utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
 - Anexe – cabină portar
 - Circulații carosabile
 - Piste de biciclete
 - Trotuare, zone pietonale
 - Refugii, treceri de pietoni
 - Parcaje publice
 - Spații de staționare
 - Stații pentru mijloace de transport în comun
 - Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
 - Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
 - Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
 - Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
 - Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

- ▶ Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

art 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(21) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

Se stabilesc în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor

Articolul 3 – utilizări interzise

se interzice: Orice utilizări, altele decât cele menționate anterior.

Secțiunea II - condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

În zona funcțională nu sunt permise construcții

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Nu este cazul

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Se impune o retragere de minim 2,00 m față de aliniament.

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

art 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se impune o retragere de minim 3,00 m față de limitele laterale și posterioare.

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța între clădiri va fi de cel puțin 2,00 metri

Articolul 8 - circulații și accese

Nu este cazul.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

art 33 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- Staționarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulațiilor se va face doar în parcajele propuse prin prezentul PUZ
- Parcajele vor fi înverzite cu cel puțin câte un arbore la 4 locuri de parcare
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

Articolul 10 - înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Regim de înălțime P (pentru anexe)

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

cu următoarele condiționări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise în procent mai mare de 5% din suprafața fiecărei fațade

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, parcaje, amenajări, platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor, se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori alinamente de arbori, conform planșelor desenate de Reglementări Urbanistice, pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mult mai redus.

Articolul 14 - împrejuriri

cu următoarele condiționări:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Pentru anexe – POT max 10%

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru anexe – CUT max 0,1

