

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr.8
Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI 9479480

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



P U Z

AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE AGREGATE MINERALE

Nr. PROIECT: 27/2016

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ : DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE,
PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, EXTRAVILAN, zona Vintu de Jos (albia raului Mures), JUD. ALBA

BENEFICIAR: S.C. POMPONIO S.R.L.
cu sediul in localitatea Simeria, sat Simeria Veche, nr. 5
Jud. Hunedoara

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

Şef Proiect: arh. Marius Barbieri

Urbanism: arh. Marius Barbieri

ing. Ecatrina Truta

DATA: 12.2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE AGREGATE MINERALE

Oraș Alba Iulia, extravilan, zona Vintu de Jos, jud. Alba

CAP. I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor și de amenajare a zonei studiate pentru amenajare piscicolă , amplasata în extravilanul localității Teiuș, sat Beldiu, jud. Alba.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglamntarile din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni sau restricții) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoteste Planul Urbanistic Zonal explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului. „Amenajare iaz piscicol si exploatare agregate minerale”

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau:

- ♣ Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- ♣ Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- ♣ Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- ♣ Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- ♣ Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- ♣ H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- ♣ Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- ♣ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- ♣ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- ♣ Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- ♣ Legea nr. 107/1996 privind apele;
- ♣ Legea nr. 114/1996 a locuințelor;

- ▲ H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- ▲ H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- ▲ Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- ▲ Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- ▲ Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- ▲ H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- ▲ Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ▲ Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ▲ OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- ▲ Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Alba;
- ▲ Legea 46/2008 privind Codul Silvic;
- ▲ HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- ▲ HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- ▲ HG 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- ▲ Ordin 62/N/1998, 19,0/288/1998, 955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- ▲ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- ▲ Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- ▲ Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- ▲ Lege 293/2002 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 93/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 73/2000 privind Fondul pentru mediu;
- ▲ Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- ▲ Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- ▲ HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- ▲ Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- ▲ Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

2.4. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

3.Domeniul de aplicare

3.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si a amenajarilor aferente zonei de studiu destinată, prin prezenta documentație „**Amenajare iaz piscicol si exploatare agregate minerale**”, situată in, extravilanul municipiului Alba Iulia, zona Vintu de Jos.

3.2 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3 Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

3.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si modificata conform Lege 453/2001. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

3.5 In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- ⌘ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.
- ⌘ Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor și amenajărilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- ⌘ După procedura de autorizare a PUZ urmată de introducerea zonei în intravilan, terenurile agricole se scot definitiv din circuitul agricol.
- ⌘ Obiectivele ce se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentului PUZ vor fi proiectate, construite si exploatate cu pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

2.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

2.2. Apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată prezintă riscuri la inundații, eventualele construcții se vor amplasa doar în spatele digului care margineste iazul propus pe trei laturi.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însoțirea optimă, în funcție de procesul de producție respectiv.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective turistice va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

3.1 Amplasarea față de aliniament

Se va face conform P.U.Z.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.).

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

Amplasarea în interiorul parcelei

În actualul PUZ retragerea bazinului piscicol față de limitele de proprietate laterale este de 5 m iar față de malul stâng al râului Mureș cu 50 m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fiecare obiectiv se va asigura obligatoriu un acces auto și parcuri conform reglementărilor RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996 – republicată

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese carosabile

(1) Parcelele adiacente unei căi de circulație carosabile vor asigura accesul auto direct din calea carosabilă.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă a bazinului piscicol va fi asigurată din pinza freatică și apele fluviale.

Personalul angajat și clienții vor consuma apă îmbuteliată.

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

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 colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minimă a deschiderii parcelei, către calea de acces, de 12 m.

În cazul de față nu se realizează parcelare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri, parcaje.

Spatii libere si spatii plantate

- ▲ în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 15% pentru zona verde.
- ▲ se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei.

8. Imprejmuiri

În conditiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- 1) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- 2) Împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea maximă de 1,5 m și transparentă.
- 3) Pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura tradițională, în funcție de specificul localității;
- 4) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice ,vor avea maxim 1.80 m inaltime.

9. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- (2) Înălțimea maximă admisă în zonele rurale va fi de 10m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul în mansardă/acoperiș).
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
T – Zona turistica si de agrement	P+M

11. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Coeficientul de ocupare al terenului (CUT)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Denumirea zonei	P.O.T,	C.U.T.
	AC/mp.teren	ADC/mp.teren
T	10.00%	0.2

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

La nivelul unitatilor si subunitatilor functionale s-a stabilit o singura unitate functională si anume: UTR – T – **Zona turistica si de agrement.**

Subzonele functionale propuse sunt:

- a) Subzona cuprinzand amenajarea bazinelor piscicole
- b) Subzona circulații

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Generalitati

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singura unitate teritoriala de referinta UTR- **T – Zona turistica si de agrement.**

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistică si de agrement. Prin actualul PUZ se reglementează funcțiunile complementare, modalitățile de construire ale zonei funcționale și se stabilesc măsuri de eliminare a disfuncționalitatilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea in zona a constructiilor se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea constructiilor pe teren.

Funcțiunea turistică propusă in zonă se poate completa cu funcțiuni compatibile cu funcțiunea turistică.

Funcțiunile complementare admise zonei

In afară de constructiile turistice, zona poate primi si constructii cu altă destinatie, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea turistică.

- zona camping casute
- activități economice traditionale;
- toate tipurile de constructii și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Utilizarea functionala

a) *subzona construibila, funcțiuni complementare - cu următoarele caracteristici:*

Utilizari permise

constructii cu specific acvatic

Utilizari permise cu conditionari

Sunt admise, cu condiționări, următoarele funcțiuni:

- a) camparea, cu respectarea prevederilor legale specifice pentru structurile de primire turistică;
- b) funcțiunile comerciale și serviciile profesionale, dacă se înscriu în condițiile de configurare ale parcelelor și clădirilor, precum și cu condiționări care se referă la formă, materiale de construcție și finisaj;

Utilizari interzise:

Pe teritoriul pe care se aplică prezentul Regulament sunt interzise următoarele utilizări:

- b)** structuri și anexe pentru creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom);
- c)** Activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- d)** depozitare *en-gros*, cu suprafața construită mai mare de 100 m² și depozitare în aer liber mai mare de 250 mp;
- e)** Depozitarea *substanțelor inflamabile sau toxice.*

b) Subzona cuprinzand amenajarea bazinelor piscicole

Utilizari permise

- bazine piscicole
- diguri de protecție

Conditionari si restrictii

Pastrarea si protejarea mediului natural, depistarea si dimensionarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu

c) Subzona spatii verzi, agrement

Utilizari permise

- spatii verzi amenajate;
- amenajare spatii pentru agrement

Conditionari si restrictii

Se va avea in vedere:

- pastrarea si protejarea mediului natural, depistarea si dimensionarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu
- conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului natural si construit.

d)subzona circulații

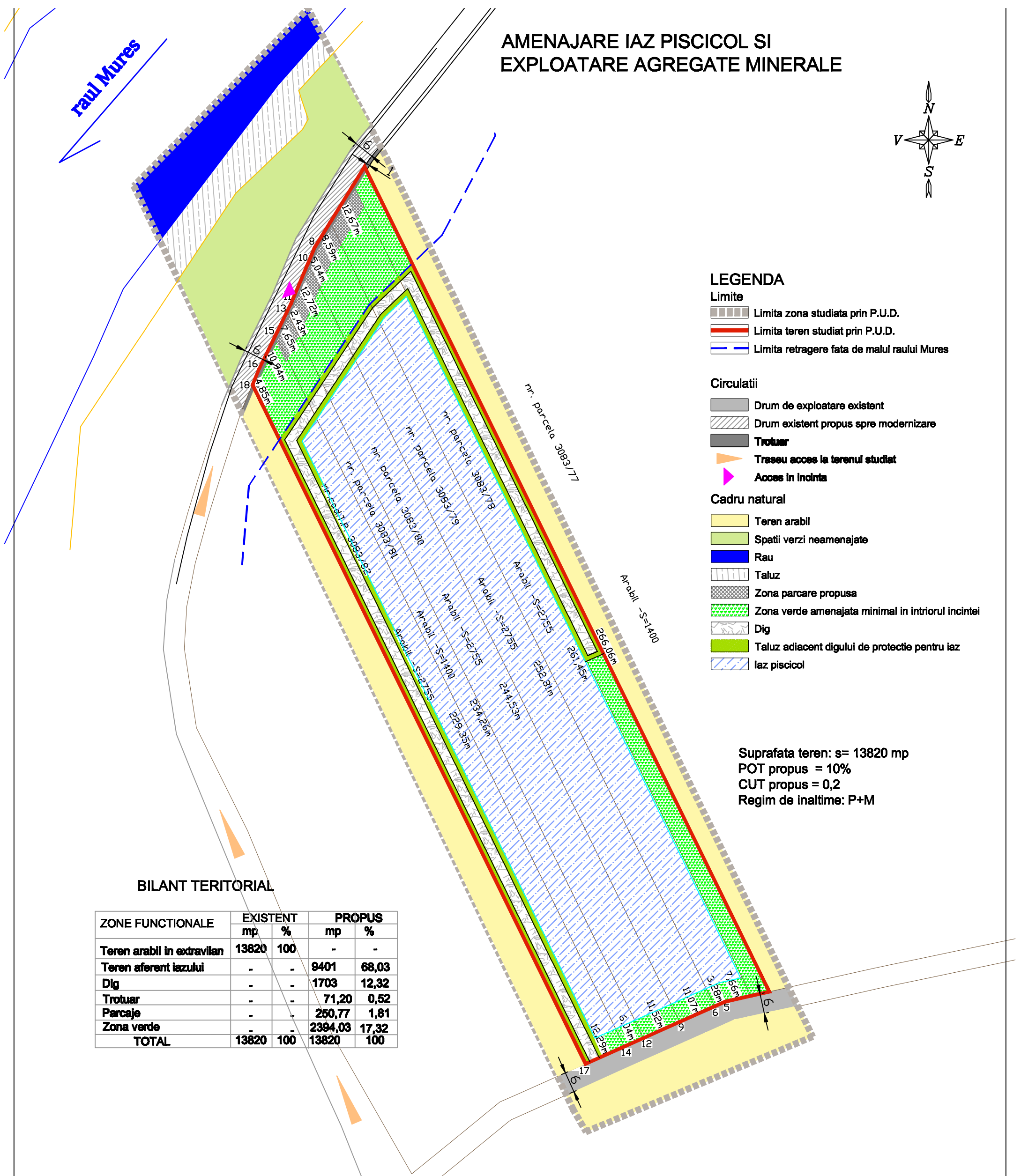
Utilizari permise

Alei carosabile, pietonale, zonă de parcare in interiorul incintei

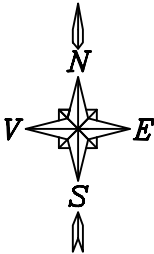
Conditionari si restrictii

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Întocmit.
arh. Marius Barbieri



AMENAJARE IAZ PISCICOL SI
EXPLOATARE AGREGATE MINERALE



LEGENDA

- Limite**
- Limita zona studiata prin P.U.D.
 - Limita teren studiat prin P.U.D.
 - Limita retragere fata de malul raului Mures

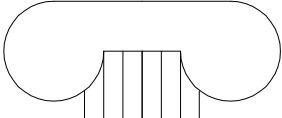
- Circulatii**
- Drum de exploatare existent
 - Drum existent propus spre modernizare
 - Trotuar
 - Traseu acces la terenul studiat
 - Acces in incinta

- Cadru natural**
- Teren arabil
 - Spatii verzi neamenajate
 - Rau
 - Taluz
 - Zona parcare propusa
 - Zona verde amenajata minimal in interiorul incintei
 - Dig
 - Taluz adiacent digului de protectie pentru iaz
 - Iaz piscicol

Suprafata teren: s= 13820 mp
POT propus = 10%
CUT propus = 0,2
Regim de inaltime: P+M

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil in extravilan	13820	100	-	-
Teren aferent lazului	-	-	9401	68,03
Dig	-	-	1703	12,32
Trotuar	-	-	71,20	0,52
Parcaje	-	-	250,77	1,81
Zona verde	-	-	2394,03	17,32
TOTAL	13820	100	13820	100

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
SOCIETATEA COMERCIALA  CAPITEL PROIECT JOI/260/16.05.1997	Den. Lucrării:	AMENAJARE IAZ PISCICOL SI EXPLOATARE AGREGATE MINERALE		Nr. pr.: 27/2016
	Den. Planşei:	Reglementari urbanistice		Faza: PUZ
	Beneficiar:	S.C. POMPONIO S.R.L.		Scara: 1:1000
	Şef proiect:	arh. Marius BARBIERI		
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		Planşa: 02
	Desenat:	ing. Ecaterina TRUTA		