

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
Alba-Iulia, str. Ioan Alexandru, nr. 37A
Tel 0730515818

PROIECT NR. 20-18

FAZA PUZ

**REABILITARE ETAPIZATA A
AMPLASAMENTULUI HALDEI, ELIBERAT IN
URMA VALORIFICARII NISIPULUI UZAT SI
REAMENAJAREA UNUI DEPOZIT CONFORM DE
DESEURI NEPERICULOASE**

BENEFICIAR:
SC SATURN ALBA IULIA SA

PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA

APRILIE 2018

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- i.DISPOZITII GENERALE
- ii.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- iii.ZONIFICARE FUNCTIONALA
- iv.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- v.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal – **REABILITARE ETAPIZATA A AMPLASAMENTULUI HALDEI, ELIBERAT IN URMA VALORIFICARII NISIPULUI UZAT SI REAMENAJAREA UNUI DEPOZIT CONFORM DE DESEURI NEPERICULOASE**

Amplasament

Judetul Alba, intravilan si extravilan Alba Iulia, strada Cabanei nr 57

- Beneficiar

SC SATURN ALBA IULIA SA

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

APRILIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului:

Prin aceasta documentatie se propune reabilitarea haldei de nisipuri uzate existenta si reamenajarea unui depozit conform pentru deseuri nepericuloase.

Terenul studiat se afla in proprietatea SC SATURN ALBA IULIA SA conform CF 87042 si are o suprafata de 46207mp din care 20594mp se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona functionala A1 – zona de activitati productive si 25613mp in extravilanul localitatii in zona TA – zona teren agricol situat in extravilan. Terenul se afla in imediata vecinatate a incintei unde isi desfasoara activitatea SC SATURN ALBA IULIA SA. Accesul se face de pe strada Cabanei.

Lucrarile constau in reabilitarea etapizata a amplasamentului haldei existente eliberata in urma valorificarii nisipului uzat si reamenajarea unui depozit de deseuri nepericuloase. Depozitul se va realiza in doua etape, in primii 10ani un volum de 40000mc iar in etapa 2 pe o perioada de 35 ani un volum depus de 140000mc. Depozitul se va taluza si nivela la baza, se va executa de asemenea un sistem de drenaj pentru captarea si evacuarea apei de infiltratii si a apei din izvoarele de coasta. In zona compartimentului de nisip ars se va realiza un dig perimetral. Suprafata depozitului din prima etapa este de 7900mp iar cea din a doua etapa 16000mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z. P.U.G. municipiul Alba Iulia
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z. Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Cimitir la sud
- Drumuri de exploatare pe celelalte laturi.

Terenul studiat are o suprafata de 46207 mp din care 20594 in intravilan si 25613 in extravilan si se afla in proprietatea SC SATURN ALBA IULIA SA, conform CF 87042.

- Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Terenul studiat se afla in intravilan si extravilan si nu se propune introducerea in intravilan a zonei situate in extravilan deoarece functiunea se mentine.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren neproductiv, halda de nisipuri uzate.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul si extravilanul acestuia.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in extravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea estica a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in utr A1 – zona activitati productive si TA – zona teren arabil situat in extravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Terenul se invecineaza cu strada Cabanei si cu drumuri de exploatare.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
In prezent terenul este folosit ca halda de nisipuri uzate si celula conforma pentru depozitarea finala a deseurilor nevalorificabil.
- Relationari intre functiuni
Functiunea zonei se mentine si se incadreaza in propunerile PUG.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Zona este deja conturata ca zona de activitati productive.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni agricole, industriale si cimitire.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi
Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati
Este necesara modernizarea drumurilor de acces.

2.6. **Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa
In zona exista retea de alimentare cu apa pentru fabrica existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
In zona obiectivului nu exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunală
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. **Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se propune reabilitarea haldei de nisipuri uzate existenta si reamenajarea unui depozit conform pentru deseuri nepericuloase.

Terenul studiat se afla in proprietatea SC SATURN ALBA IULIA SA conform CF 87042 si are o suprafata de 46207mp din care 20594mp se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona functionala A1 – zona de activitati productive si 25613mp in extravilanul localitatii in zona TA – zona teren agricol situat in extravilan. Terenul se afla in imediata vecinatate a incintei unde isi desfasoara activitatea SC SATURN ALBA IULIA SA. Accesul se face de pe strada Cabanei.

Lucrarile constau in reabilitarea etapizata a amplasamentului haldei existente eliberata in urma valorificarii nisipului uzat si reamenajarea unui depozit de deseuri nepericuloase. Depozitul se va realiza in doua etape, in primii 10ani un volum de 40000mc iar in etapa 2 pe o perioada de 35 ani un volum depus de 140000mc. Depozitul se va taluza si nivela la baza, se va executa de asemenea un sistem de drenaj pentru captarea si evacuarea apei de infiltratii si a apei din izvoarele de coasta. In zona compatimentului de nisip ars se va realiza un dig perimetral. Suprafata depozitului din prima etapa este de 7900mp iar cea din a doua etapa 16000mp.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan si extravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul este nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : zona de activitati neproductive, depozitate nisipuri uzate si depozit conform de deseuri nepericuloase.

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

POT max. admis = 80%, CUT max.admis = 9.0

Organizarea circulatiei : Circulatia se va desfasura pe drumurile existente; nu este necesara modificarea profilului transversal sau longitudinal al acestora.

Nu este necesara realizarea unei imprejmui si nici a parcajelor.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan si extravilan, zona activitati productive si zona agricola.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Lucrarile propuse prin aceasta documentatie de urbanism au ca scop ecologizarea haldei si realizarea unui depozit la standarde actuale pentru deseurile nepericuloase rezultate in procesul de productie.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere
Nu este necesara dezvoltarea drumurilor de acces, zona pastrandu-si caracterul industrial si agricol.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor
Se propune crearea unei zone pentru activitati productive.

- Bilant teritorial zona
Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 46207mp
Suprafata de teren aflata in intravilan 20594 mp
Suprafata de teren aflata in extravilan 25613mp

Suprafata depozit etapa 1 – 7900mp

Suprafata depozit etapa 2 – 16000mp

Principalii indici urbanisti ai P.U.Z.

P.O.T. maxim = 80% pentru terenul situat in intravilan

C.U.T. Maxim = 9.0 pentru terenul situat in intravilan

3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

- Alimentarea cu apa
Nu este cazul
- Canalizare
Nu este cazul
- Alimentarea cu energie electrica
se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona
- Gospodarie comunala
Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. **Protectia mediului**

- Diminuarea surselor de poluare
Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.
- Depozitarea controlata a deseurilor
Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
Nu este cazul.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituii de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore
In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3.8. **Obiective de utilitate publica**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
 - terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
 - terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de activitati productive.

4. **CONCLUZII**

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul si extravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone pentru reabilitarea haldei existente si realizarea unui depozit conform pentru deseuri nepericuloase.

- Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

5. **ANEXE**

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul R.U.L. aferent P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – REABILITARE ETAPIZATA A AMPLASAMENTULUI HALDEI, ELIBERAT IN URMA VALORIFICARII NISIPULUI UZAT SI REAMENAJAREA UNUI DEPOZIT CONFORM DE DESEURI NEPERICULOASE", amplasata in ALBA IULIA, strada Cabanei nr 57.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.L.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.

R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica terenului studiat si amplasat in comuna Sintimbru, sat Sintimbru, DN1.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona pentru reabilitarea amplasamentului haldei existente si realizarea unui depozit conform pentru deseuri nepericuloase;
- zona domeniului public care cuprinde circulatiile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum mare de transport.

Asiguarea compatibilitatii actiunilor

Se propun functiuni compatibile cu zona de activitati productive.

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

Apararea interesului:

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se va pastra alinimentul existen fata de drumurile perimetrare

Inaltimea constructiilor

Pentru UTR A1.

se vor respecta înălțimi maxime ale de **20,0** metri;

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Sintimbru.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Imprejmuirile

Împrejmuirile 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;

Spatii plantate

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 spatiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

UTR A1 ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

UTR TA ZONA EXTRAVILAN – TEREN NEPRODUCTIV (HALDA NISIPURI UZATE)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati teritoriale de referinta actuale:

UTR A1 ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

UTR TA ZONA EXTRAVILAN – TEREN NEPRODUCTIV

Prin prezentul P.U.Z. s-au stabilit urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

UTR A1 ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

UTR TA ZONA EXTRAVILAN – TEREN NEPRODUCTIV (HALDA NISIPURI UZATE)

Generalitati

Tipurile de zone functionale:

UTR A1 ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

UTR TA ZONA EXTRAVILAN – TEREN NEPRODUCTIV (HALDA NISIPURI UZATE)

Cr – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA.

Utilizare functionala

UTILIZARI PERMISE:

Halda de nisipuri uzate si depozit conform deseuri nepericuloase

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI:

Pentru UTR A1

Spatii pentru utilaje

Spatii pentru personalul care asigura functionarea activitatii

UTILIZARI INTERZISE:

Activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului

Spatii de locuit sau complementare locuirii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Se vor respecta retragerile impuse de avizele de la CFR si TRANSELECTRICA.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, cu respectarea codului civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile - se vor prevedea circulatii de incinta pentru desfasurarea activitatii specifice.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 80,00%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 9.00

Inaltimea maxima a constructiilor este 20.00m.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

7. Raport de specialitate

SC SATURN ALBA IULIA SA prin DECEAN VIRGIL PETRU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REABILITAREA ETAPIZATA A AMPLASAMENTULUI HALDEI, ELIBERAT IN URMA VALORIFICARII NISIPULUI UZAT SI REAMENAJAREA UNUI DEPOZIT CONFORM DE DESEURI NEPERICULOASE, ALBA IULIA, STR. CABANEI, NR. 57.

Documentatia a fost intocmita de: **BIA LAURA BAURDA IOANA**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reabilitarea haldei de nisipuri uzate existenta si reamenajarea unui depozit conform pentru deseuri nepericuloase.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan si extravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: neproductiv – 46207 mp, din care 20594 mp in intravilan si 25613 mp in extravilan.

Funcțiunea aprobată / reglementată – UTR = A1 zona de activitati productive si TA zona teren agricol situat in extravilan.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la drumul vicinal inscris la pozitia 253, anexa 2 din HG nr. 974/2002.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se pastreaza aliniament existent.

Retrageri fata de proprietatile vecine: cu respectarea Cod Civil.

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: max. 20 m.

POT max. reglementat = 80%

CUT max. reglementat = 9

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal se realizeaza din drumul vicinal inscris la pozitia 253, anexa 2 din HG nr. 974/2002.

Echiparea tehnico-edilitara: Prin racord la retelele existente in zona.

Lucrarile constau in reabilitarea etapizata a amplasamentului haldei existente eliberata in urma valorificarii nisipului uzat si reamenajarea unui depozit de deseuri nepericuloase. Depozitul se va realiza in doua etape, in primii 10 ani un volum de 40 000 mc, iar in etapa 2 pe o perioada de 35 ani un volum depus de 140 000 mc. Depozitul se va taluza si nivela la baza, se va executa de asemenea un sistem de drenaj pentru captarea si evacuarea apei de infiltratii si a apei din izvoarele de coasta. In zona compartimentului de nisip ars se va realiza un dig perimetral. Suprafata depozitului din prima etapa este de 7 900 mp, iar cea din a doua etapa 16 000 mp.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

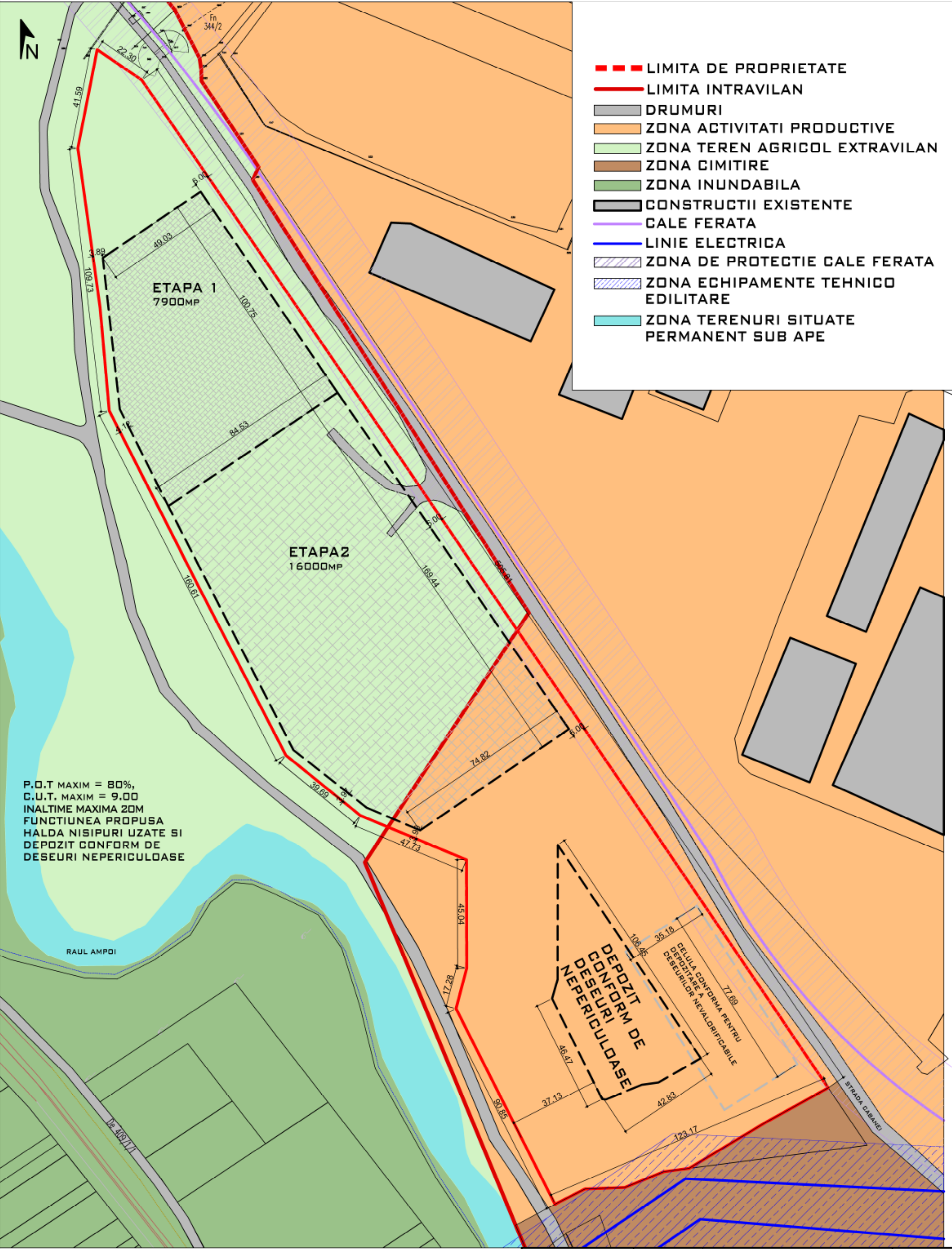
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia completarii documentatiei in vederea respectarii avizului de oportunitate nr. 21/08.05.2018.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

STUDIU OPORTUNITATE
REABILITARE ETAPIZATA A AMPLASAMENTULUI HALDEI, ELIBERAT IN URMA VALORIFICARII
NISIPULUI UZAT SI REAMENAJAREA UNUI DEPOZIT CONFORM DE DESEURI NEPERICULOASE



PROPRIETAR:
SC SATURN ALBA IULIA SA
CF 87042 MP
SUPRAFATA TERENULUI 46207 MP,
20594MP INTRAVILAN, 25613MP EXTRAVILAN

LAURA IDANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  C.I.F. 24338654	BENEFICIAR:	SC SATURN ALBA IULIA SA	NR. PR. 20-18 STUDIU DE OPORTUNITATE NR. PLANSA A03
	DEN. LUCRARE:	REABILITARE ETAPIZATA A AMPLASAMENTULUI HALDEI, ELIBERAT IN URMA VALORIFICARII NISIPULUI UZAT SI REAMENAJAREA UNUI DEPOZIT CONFORM DE DESEURI NEPERICULOASE	
	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	
	APRILIE 2018	SEF PROIECT: ARH. LAURA IDANA BAURDA	
SC 1/1000	PROIECTAT:	ARH.STAG. OPREAN MARCEL	
	DESENAT:	ARH.STAG. OPREAN MARCEL	