



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PROIECT NR. 367/2023

ELABORARE PUZ CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI

Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba

BENEFICIAR: ALBALACT SA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2023

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |



INTOCMIT,
am. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI**
- **Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 367/2023**
- **BENEFICIAR: ALBALACT SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2023**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se propune:

- studierea suprafeței de teren de 14.916 mp, teren cu folosința de pasune extravilan, și introducerea acestuia în intravilan pentru extinderea platformei industriale ALBALACT ca zonă industrială și de depozitare – ID, pentru imobilul identificat prin:
 - C.F. 78838, NR. CAD. 78838, **S = 14.916 mp**, pasune;

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în extravilanul comunei Galda de Jos, sat. Oiejdea și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al comunei Galda de Jos, aprobat cu HCL nr. 36/2020.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al comunei Galda de Jos, elaborat de S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluși proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin **CF 78838, S = 14.916,00 mp**, având categoria de folosință pasune.



Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile invecinate au fost elaborate si aprobate documentati de urbanism faza PUZ in baza carora a fost autorizata/realizata platforma industrială din care face parte si ALBALACT SA.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in satul Oiejdea in partea de est a acestuia, cu acces direct din DN1.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii ani un amplu proces de edificare de constructii cu caracter industrial, care au configurat actuala platforma industrială care contine obiectivele ALBALACT SA; PREFERA FOODS SA si VERDINO GREEN FOODS SRL.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in vecinatatea autostrazii A10, cu acces din DN1-E81 si are permite, ca un potential teren de rand doi, dezvoltarea platformei ALBALACT catre est (A10).

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate, terenul studiat este localizat in extravilanul comunei Galda de Jos, satul Oiejdea, cu acces din DN1.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.

Rețelele majore (retea energie electrică, retea apă potabilă, retea gaz) sunt prezente in proximitatea amplasamentului iar platforme industrială cu cele trei obiective este bransata la respectivele rețele. Apele uzate menajer si industrial sunt colectate in rețele locale si tratate in statii de epurare omologate, conform autorizatiilor integrate de mediu in baza carora functioneaza obiectivele.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografică, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apă din zona este raul Mures cu afluent parau Galda.

Zona climatică A, zona seismică F.

□ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Conform analizei documentatiilor faza PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona se face DN1 definite, care asigura necesarul de circulatii din zona.



Capacitati de transport greutati, influenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona, predominant este transportul rutier.

□ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *pasune*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii intravilan si terenuri agricole si pasuni n extravilan.*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona studiata zonificarea existenta in mare parte este de **teren cu destinatie agricola (pasune) in extravilan.**

Pentru terenurile Invecinatate au fost elaborate si aprobate documentati de urbanism faza PUZ, in baza carora a fost introdus in intravilan si edificat ca si platforma industriala.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile din extravilan nu prezinta, conform legii, posibilitate de construire, pana la data introducerii in intravilan. Terenurile intravilane din plantforme industriala Oiejdea sunt dens construite cu constructii specific apartinand platformei industrial Albalact si a industriilor vecine.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile din vecinatatea zonei studiate sunt retativ noi, cu caracter industrial, si se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Nu este cazul, prin actualul PUZ se doreste extinderea platformei industriale Albalac.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are functiune agricola (extravilan pasune) iar prin introducerea in intravilan prezinta potential de dezvoltare pentru zone verzi amenajate pe minim 15% din suprafata.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul studiat este amplasat in vecinatatea albiei raului Galda, afluent al Muresului.

Principalele disfunctionalitati

In zona se afla retea de energie electrica, apa, gaz si telefonie.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent zona se afla retea de energie electrica, apa, gaz si telefonie

Platforma industriala Albalact functioneaza echipata cu retea locala de canalizare cu deversare in statie de epurare omologata – avizata prin avize Apele romane si APM Alba. Reteaua locala prelua si noua investitie.



2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt lipsa retelei de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru extinderea platformei industrial Albalact.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Platforma industriala in care activeaza firmele Albalact si vecinii este trup intravilan delimitat de extravilan – pasune si de raul Galda.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

Nu exista riscuri majore in relatia cu caile de comunicatii. Pentru retelele tehnico-edilitare se impune relocarea magistralei de apa pe un traseu agreat conform protolului incheiat intre parti.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora .

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei este in curs de derulare. Pana la aceasta data nu exista observatii sau sesizari primite din partea vecinilor sau a participantilor la aceasta procedura.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Primaria comunei Galda de Jos incurajeaza dezvoltarea zonei industriale Oiejdea.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

- se propune introducerea in intravilan a zonei studiate, identificate prin CF 78838 Galda de Jos, in suprafata de 14916 mp pasune, si extinderea platformei industriale Albalact.

- se propune reglementarea urbanistica azonei studiate

- se propune relocarea conductei magistralei de apa pe un traseu agreat de Apa CTTA, conform soplutiei propuse.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE



S-a executat o ridicare topografică la scară 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.
S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,60 m – 0,70 m sol vegetal nisipos-argilos, cafeniu;
- argilă prăfoasă-nisipoasă, cafenie-brună, plastic consistent-vârtosă cu o grosime variabilă;

- nisip argilos, galben-cafeniu, plastic consistent-vârtos cu pietriș;

- +1,70 - +2,40 m, pachetul aluvionar grosier

Strat de fundare: argile prăfoase - nisipoase cafenii plastic consistent – vârtose și pietriș cu nisip și bolovăniș.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 1,20 - 1,70 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul

- $P_{conv.} = 300 \text{ kPa}$, (argile prăfoase - nisipoase),

- $P_{conv.} = 350 \text{ kPa}$ (pietriș cu nisip și bolovăniș)

conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ și lățimea talpii $B = 1,00 \text{ m}$.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VI, zona "F" având $a_g = 0,10 g$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 - 0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zona este râul Mureș care curge la est, iar zona drenează paraul Galda.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

În P.U.G.-ul comunei Galda de Jos, zona se află în extravilanul agricol situat la limita trupului intravilan cu destinație zona industrială Oieșdea.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Introducerea terenului în intravilan va extinde platforme industriale Albalact permitând realizarea de noi investiții specific activității industriale de procesare, ambalare și comercializare a laptelui și a produselor lactate.

Lucrări majore prevăzute în zona sunt construcțiile private cu funcțiune de servicii - industriale.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezintă valente mai deosebite, fiind terenuri în mare parte plate.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se va desfășura de pe E81/DN1, care se învecinează cu imobilul studiat pe latura vest.

Prin PUZ actual **se menține reglementarea tramei stradale existente, astfel:**

Pentru toate caile rutiere s-au impus și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;



- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra circulatiilor existente, sau asupra acceselor autorizate pentru zona industriala. Terenul reglementat va avea accesul asigurat prin platforme Albalact existenta.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

- nu este cazul.

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

UTR 5,

P_{Sm} — zona mixta: industrie, depozite si servicii;

Regimul de inaltime maxim este maxim P+2E partial (12m).

POT maxim = 60 % CUT maxim = 1.2

Lot minim – nu este cazul

Retrageri:

- aliniament la drum – la aliniament
- retragere fata de limita spate 9.00 m
- retragere laterale conform HGR 525/96 si Cod Civil

In zona studiata va exista o categorie de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de lotul pe care vor fi amplasate obiectivele propuse;

Terenul care a generat PUZ este amplasat in extravilan, in imediata vecinatate a Fabricii de produse lactate Albalact intr-o zona dezvoltata cu functiuni industriale.

- **Vecini:** N – CF 70246
- S – CF 78837 si CF 78836
- E - CF 78836
- V – CF 70359 SC ALBALACT SA

TOATE TERENURILE INVECINATE APARTIN ALBALACT SA.

- Accesul in incinta se va realiza, ca in prezent, din acces amenajat din DN1 /E81, prin platforma existenta a fabricii Albalact.



- Amenajarea circulatiilor pe parcela ce a generat PUZ se va face astfel incat sa faciliteze activitatile de incarcare/descarcare a autovehiculelor de marfa si a circulatiilor pietonale catre birouri. Cele doua tipuri de circulatii vor fi separate prin spatii verzi care sa ofere siguranta si eficienta in deplasare atat tirurilor si camioanelor, cat si pietonilor.
- Nu se propun locuri de parcare noi, dar se vor utiliza parcajele existente pe platforma fabricii Albalact.
- In timp ce functiunea de birouri se va dezvolta la etajele 1 si 2 (partiale), in partea sudica a cladirii propuse, parterul va fi ocupat de functiunea de depozitare.
- Toate spatiile propuse, atat cele interioare cat si cele exterioare, vor fi sigure, accesibile, usor de gasit si de strabatut.
- Cladirea propusa va functiona avand rezolvate toate utilitatile, utilizand bransamentele existente ale fabricii Albalact.
- Aspectul exterior al cladirilor va fi in concordanta cu caracterul industrial mixt al zonei.
- Magistrala de apa DN 1200 fir II, care afecteaza amplasamentul studiat, va fi relocate cu contributia financiara a partilor implicate: regia Apa CTTA si proprietari ai obiectivelor industriale din zona.

V. BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	14 916	100	-	-
TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE in extravilan	14 916	100	-	-
UTR 5 - PSm - zona mixta, industrie, depozite, servicii	-	-	14 916	100
1. PSm - ZONA MIXTA : industrie, depozitare, servicii (edificabil) :	-	-	8 949.6	60
2. Zona verde :	-	-	2 237.85	15
3. Cr -platforme si alei auto in incinta :	-	-	3 728.55	25

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa este rezolvat in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin bransare pentru obiectiv la retea de canalizare locala Albalact cu deversare in statia de epurare care asigura tratarea apelor uzate menajere si industrial – pe intreaga platforma.

Alimentarea cu gaze naturale

Prin racordarea la retea de gaze naturale din zona, cu bransament inclusiv pe amplasamentul platformei Albalact.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica



Alimentarea cu energie electrica se va face prin rextinderea retelei de 0,4 kV existenta in platforme industriale Albalact.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a comunei, pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de industrie conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Imobilul studiat nu se afla in zona inundabila a raului Mures. Se va obtine avizul administratiei nationale Apele Romane si se vor implementa masurile de protectie solicitate si cerute de catre administratia nationala Apele Romane.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere sau industrial (dupa caz) care vor rezulta vor fi preluate de reseaua de canalizare locala a platformei Albalac si tratate in statia de epurare existenta, oimologata/autorizata, cu deversare ulterioara in emisar Galda.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarul va fi obligat sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc. Deseurile industriale vor fi depozitate pe platforme dedicate si preluate de oameni de firme de specialitate, pe baza de contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al incintei, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protectie a acestora.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin extinderea retele tehnico – edilitare aflate in zona.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi propusa conversia zonificarii pentru terenul studiat din:

TA - teren agricol in extravilan, in:

UTR 5 – subzona PSm — zona mixta: industrie, depozite si servicii; cu regimul de inaltime maxim este maxim P+2E partial (12m).

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN





ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ
CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI
Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 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 a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PUZ

CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE PRODUSE LACTATE SI BIROURI

Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

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.

1.3. 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.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si 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.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism 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 Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.



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

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. 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.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat Com. Galda de Jos, sat. Oiejdea, extravilan, jud. Alba, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR ID - zona industriala si de depozitare**.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

domeniul privat extindere UTR 5 – subzona PSm — zona mixta: industrie, depozite si servicii; cu regimul de inaltime maxim este maxim P+2E partial (12m).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.



4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de tipul: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, si altele asemenea).

Imobilul studiat nu se afla in zona inundabila conf certificatului de urbanism.

Pana la aprobarea PUZ se va obtine si aviz de gospodarire a apelor emis de catre "Apele Rolmane" Administratia Bazinala Mures.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ va extinde UTR 5 – platforme industriala si de servicii din care face parte si Albalact SA.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau independent, dupa caz, care sa respecte legislatia in vigoare, normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate sunt extinse iar obiectivele industriale din zona sunt bransate la aceste retele. Toate retelele existente pe amplasament vor echipa si obiectivul nou propus.

Pentru retelele care nu exista in proximitate se vor adopta, in conditiile legii, solutii de echipare locala. Canalizarea platformei industriale Albalact este asigurata prin retea locala si statie de epurare omologata/autorizata.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in **UTR TA - zona agricola in extravilan (pasune)**. Se doreste, introducerea si studierea suprafetei de teren de



14.916,00 mp, cu intentia de a se modifica functiunea actuala a terenului studiat, pasune extravilan – cu introducere in intravilan si reglementare ca si zona industriala cu functiunea de depozitare si birouri, ca o extensie a actualei platforme industriale Albalact.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = \frac{Sc}{St} \times 100$**

POT existent = 0%

POT max propus = 60%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni industriale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.



6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- aliniament la drum – la aliniament
- retragere fata de limita spate 9.00 m
- retragere laterale conform HGR 525/96 si Cod Civil

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru constructiile propuse in interiorul zonei edificabile

- Constructiile propuse de pe parcela se vor amplasa unele fata de altele la o distanta minima de 3.00 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat in actualul PUZ nu are deschidere la drumuri publice. Accesul pe amplasament se va face din DN1/E81, prin intermediul platformei industriale Albalact pe care o extinde.

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate sunt extinse si echipeaza platforme industriale Albalact.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:



- la toate constructiile nou propuse se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau independent, dupa caz, care sa respecte legislatia in vigoare, normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate sunt extinse iar obiectivele industriale din zona sunt bransate la aceste retele. Toate retelele existente pe amplasament vor echipa si obiectivul nou propus.

Pentru retelele care nu exista in proximitate se vor adopta, in conditiile legii, solutii de echipare locala. Canalizarea platformei industriale Albalact este asigurata prin retea locala si statie de epurare omologata/autorizata.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) 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.

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

9.1. 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 Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de inaltime maxim este maxim P+2E partial (12m).

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

9.3. 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.

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.

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si de functiunea reglementata
- zona mixta, zona industrială;

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip:

- sarpanta cu acoperis in una, doua sau patru ape aspect industrial



- terasa circulabila/necirculabila.

Finisaje exterioare:

Specifice zonei mixte cu caracter industrial si tipologiei de structura metalica.

Sunt premise culorile in combinatie cu culorile din paletarul RAL sau cu alte materiale/texture/culori.

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

10.1. Parcaje.

- 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 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 1.20m.

10.2. Spatii plantate.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe autostrada, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- 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 spatiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deșeurilor si accesibile dintr-un drum public.

10.3. Imprejmuiri

- 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;

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

Se va realiza un spatiu amenajat - platforma ecologica unde se vor depozita pubelele de gunoi selectiv. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.



Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

Deseurile industriale (dupa caz) vor fi colectate pe platforme speciale, in containere si preluate pe baza de contract, de firme de specialitate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul UTR 5,

Subzona PSm — zona mixta: industrie, depozite si servicii

au fost stabilite urmatoarele zone:

- **subzona destinata constructiilor**
- **subzona destinata acesului platformelor carosabile si pietonale**
- **zona destinata spatiilor verzi**

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR 5



P_{Sm} — zona mixta: industrie, depozite si servicii

- **subzona destinata constructiilor**
- **subzona destinata acesului platformelor carosabile si pietonale**
- **zona destinata spatiilor verzi**

1.2. Functiunea admise:

- activități productive de diferite profile (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 (inclusi 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.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- activități productive de diferite profile (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 (inclusi 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.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in oras si de la linia de cale ferata principala si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii



În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- nu există aliniament în sensul definiției de mai sus, deoarece terenul extinde platforma industrială Albalact
- față de limita către platforme Albalact clădirile pot fi edificate pe limita de proprietate între terenurile aparținând aceluiași beneficiar.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face:

- retragere față de limita spate = 9.00 m
- retragere laterale conform HGR 525/96 și Cod Civil

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, se va face:

- pentru edificarea a două sau mai multe clădiri acestea se dispun izolat la o distanță de minim 3 m între ele;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

Accese carosabile

- toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe în sensul în care platforma industrială Albalact prezintă accese directe, iar terenul studiat/reglementat, extindere platforma Albalact, va fi accesat prin drumuri interne, de incintă.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate obiectivele propuse; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare dacă este cazul.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Se interzice să se realizeze orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării 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.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente: DN1/E81.

- Prin prezentul PUZ se propune studierea suprafetei de teren de 14.916 mp, ca pasune extravilan, si introducerea acestuia in intravilan pentru extinderea platformei industriale ALBALACT ca zona industriala si de depozitare : PSm — zona mixta: industrie, depozite si servicii,
- pentru imobilul indentificat prin:
 - C.F. 78838, NR. CAD. 78838, **S = 14.916 mp**, pasune;

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau local, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa este rezolvat in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin bransare pentru obiectiv la reseaua de canalizare loicala Albalact cu deversare in statia de epurare care asigura tratarea apelor uzate menajer si industrial – pe intreaga platforme.

Apele pluviale de pe platforme si invelitori vor fi colectate la nivel de rigole deschise/inchise, tratate prin desnisipator si separator de hidrocarburi, si stocate in bazin de retentie pentru irigatii spatii verzi, cu infiltrare la spatiile verzi a preaplinului.

Alimentarea cu gaze naturale

Prin racordarea la reseaua de gaze naturale din zona, cu bransament inclusiv pe amplasamentul platformei Albalact.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin rextinderea retelei de 0,4 kV existenta in platforme industriala Albalact.

Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz.

Salubritate

Beneficiarul va fi obligat sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc. Deseurile industrial vor fi depozitate pe platforme dedicate si preluate de asemeni de firme de specialitate, pe baza de contract.

3.4. 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 Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Lot minim – nu este cazul.

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona mixta situata in zona industriala, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim = 60 %

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

CUT maxim = 1.2

Regimul de inaltime maxim este maxim P+2E partial (12m).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafetele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafetele 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;

- parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

- procent minim spatii verzi = 15%

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

Imprejmuirile 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;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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.

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA:

UTR 5 - zona PSm — zona mixta: industrie, depozite si servicii

- subzona destinata constructiilor
- subzona destinata acesului platformelor carosabile si pietonale
- zona destinata spatiilor verzi
-
- Regimul de inaltime maxim este maxim P+2E partial (12m).
- POT maxim = 60 % CUT maxim = 1.2

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

