



birou de arhitectura ungureanu

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI"

PROIECT NR. 189/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI"

EXTRAVILAN MUNICIPIUL AIUD, JUDETUL ALBA

BENEFICIAR : S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECTANT : S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE : arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

Data: 04.2023

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- 3 MEMORIU GENERAL
- 4 REGLEMENTARI

B PIESE DESENATE

- 1 PLANSA INCADRARE IN ZONA 1:20000
- 2 PLANSA SITUATIE EXISTENTA 1:2000
- 3 PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE 1:2000
- 4 PLANSA REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA 1:2000
- 5 PLANSA PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR 1:2000
- 6 PLANSA POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA 1:2000

INTOCMIT,

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

I. Cuprinsul memoriului general:

1. **Introducere** pg.4
 - 1.1. **Date de recunoaștere a documentatiei** pg.4
 - 1.2. **Obiectul lucrării** pg.4
 - 1.3. **Surse documentare** pg.5

2. **Stadiul actual al dezvoltării** pg.5
 - 2.1. **Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate** pg.5
 - 2.2. **Incadrarea în localitate** pg.6
 - 2.3. **Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare** pg.7
 - 2.4. **Circulația** pg.7
 - 2.5. **Ocuparea terenurilor** pg.7
 - 2.6. **Echipare edilitară** pg.8
 - 2.7. **Probleme de mediu** pg.8
 - 2.7.1. **Relația cadru natural – cadru construit** pg.8
 - 2.7.2. **Evidențierea riscurilor naturale și antropice** pg.8
 - 2.7.3. **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă** pg.8
 - 2.7.4. **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție** pg.8
 - 2.8. **Opțiuni ale populației** pg.9

3. **Propuneri de dezvoltare urbanistică** pg.9
 - 3.1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare** pg.10
 - 3.2. **Prevederi ale PUG** pg.10
 - 3.2.1. **Organizarea rețelei stradale** pg.10
 - 3.2.2. **Organizarea arhitectural-urbanistică funcție structurii urbane** pg.10
 - 3.2.3. **Modul de utilizare a terenurilor** pg.10
 - 3.2.4. **Dezvoltarea infrastructurii edilitare** pg.10
 - 3.2.5. **Statutul juridic și circulația terenurilor** pg.10
 - 3.3. **Valorificarea cadrului natural** pg.10
 - 3.4. **Modernizarea circulației** pg.10
 - 3.5. **Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici** pg.12
 - 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare** pg.14
 - 3.6.1. **Alimentarea cu apă** pg.14
 - 3.6.2. **Canalizare** pg.14
 - 3.6.3. **Alimentare cu energie electrică** pg.15
 - 3.6.4. **Telecomunicații** pg.15
 - 3.6.5. **Alimentare cu căldură** pg.15
 - 3.6.6. **Alimentarea cu gaze naturale** pg.15
 - 3.6.7. **Gospodărie comunală** pg.15
 - 3.7. **Protecția mediului** pg.15
 - 3.8. **Obiective de utilitate publică** pg.17

4. **Concluzii, măsuri în continuare** pg.17

5. **Anexe** pg.18

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

1. Introducere

Pornind de la considerentul că turismul reprezintă un factor de seamă in procesul dezvoltării economice, precum și de la faptul că Romania dispune de un bogat si variat cadru natural, de numeroase resurse turistice primare si secundare, turismului ii revine un rol important in dezvoltarea economica a țării. Acest studiu completează acțiunea de dezvoltare economică in conformitate cu politica de incurajare a construcțiilor noi, de asigurare a unui turism diversificat, creand un spațiu adecvat relaxării și a sărbătoririi unor evenimente cultural-artistice dar și familiale, va oferi posibilități inedite de petrecere a timpului liber, răspunzand nevoilor cetățenilor.

1.1. **Date de recunoaștere**

Investiția urmează a se realiza pe imobilul domeniu public al municipiului Aiud inscris in Extras de carte funciară nr. 76224 Aiud, in baza Contract de concesiune nr. 11685 din 19.04.2022 incheiat intre municipiul Aiud și beneficiar, reprezentat de braț mort al raului Mureș și terenul adiacent acestuia, in suprafață 96580 mp, la cca. 165 m de malul drept al raului Mureș.

1.1.1. **Denumirea lucrării:**

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZĂ DE AGREMENT ȘI PESCUIT SPORTIV – "PERLA AIUDULUI"

1.1.2. **Localizarea lucrării:** EXTRAVILAN MUNICIPIUL AIUD, JUDEȚUL ALBA

1.1.3. **Beneficiar:** S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

1.1.4. **Proiectant:** S.C. BIROU DE ARHITECTURĂ UNGUREANU S.R.L.

1.1.5. **Colectiv de elaborare:** arh. MIREA IULIAN ILIE arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

1.1.6. **Data elaborării:** 04.2023

1.2. **Obiectul lucrării** îl reprezintă completarea propunerilor prevăzute de P.U.G. Aiud pentru stabilirea condițiilor optime, precum și asigurarea bazei legale desfășurării investiției in scopuri turistice. P.U.Z. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea D.T.A.C.

1.2.1. **Solicitari ale temei-program**

Se referă la dorința beneficiarului de a exploata potențialul turistic existent, prin utilizarea terenului, proprietate publica, dupa cum urmeaza:

- modificarea functionalitatii terenului din zona TH in SA si introducerea in intravilanul localitatii pentru amenajarea unui parc tematic prin construire baza de agrement si pescuit sportiv (sistematizare/decolmatate teren, imprejmuire, construire pontoane si casute de lemn)
- stabilirea conditiilor de construire și integrarea/armonizarea în cadrul natural existent, corespunzătoare unui turism diversificat
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale prin realizarea de legaturi cu rețeaua de circulatie a zonei, circulatiilor si parcajelor in incinta

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

În contextul urbanistic zona studiata nu este reglementata si este definita de terenuri agricole din extravilan TAA aflate in zona cu riscuri de inundatie TRI. Nu sunt prevazute modificari in ceea ce priveste o schimbare a destinatiei pentru perioada urmatoare.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 91 din 10.05.2022 emis de Primaria municipiului Aiud
- geoportal.ancpi.ro
- avizele solicitate prin Certificat de urbanism

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Plan Urbanistic General plan de amenajare a teritoriului municipiul Aiud elaborat de S.C. PROIECT ALBA S.A. si Regulamentul Local de Urbanism

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- Plan topografic
- Studiu geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării

Teritoriul dintre limita intravilanului si limita unitatii administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinatie agricola, definite ca terenuri agricole productive arabile.

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

2.1.1. Date privind evolutia zonei:

Zona cu riscuri de inundatie, aflata in extravilanul localitatii, compusa in mare parte din terenuri arabile, libere, a fost protejata pe latura estica de efectuarea unui dig de aparare fata de cursul raului Mures, este marginita la vest de Magistrala 300 a CFR si strabatuta pe directia est-vest de strada Petru Rares ce leaga Radesti de municipiul Aiud.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

Zona este privilegiata de amplasarea pe terasa dreapta a vaili Muresului, cu suprafata plana este utilizata ca zona agricola in extravilan, lipsita de constructii, avand un aspect unitar, este compusa din loturi de forma rectangulara alungita, cu suprafete generoase, nedivizate, cu deschidere la drumuri de exploatare cu circulatie ocazionala in functie de perioada lucrarilor agricole desfasurate.

Magistrala 300 a CFR creeaza o separare a zonei de municipiu Aiud, legatura intre cele doua facandu-se pe strada Petru Rares cu traversare la nivel cu Calea ferata.

Caracterul principal al zonei il reprezinta activitatile de agricultura, inasa datorita faptului ca zona este bogata din punctul de vedere al resurselor minerale, au aparut solicitari punctuale de extractie de agregate minerale, lasand in urma iazuri pentru activitati piscicole si acvacultura.

Zona nu a facut obiectul traversarii de rețele tehnico-edilitare.

2.1.3. Potential de dezvoltare:

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Profitand de vecinatatea cu intravilanul localitatii, de accesibilitatea zonei prin strada Petru Rares, exista posibilitatea de mobilare cu noi obiective ajutand la dezvoltarea economica si sociala prin extinderea teritoriului constructibil, devenind un elegant si linistit punct de agrement prin valorificarea cadrului natural din care face parte, a raului Mures, raspunzand nevoilor cetătenilor, conditiile de amplasament fiind favorabile pentru activitati recreative aflandu-ne intr-o zona izolata fara a fi generate disfunctionalitati intre functiuni.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona se află în partea de sud-est fata de intravilanul Municipiului, la limita unitatii administrativ-teritoriale spre comuna Radesti, în extravilan.

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

Locatia este izolata fata de asezari umane si obiective industriale prin pozitia sa insulara in interiorul zonei terenurilor agricole arabile aflate in extravilan.

Zona are legătură cu celelalte zone funcționale ale Municipiului asigurată de strada Petru Rares. Nu exista retele tehnico-edilitare.

Suprafața de 96580 mp, reprezentata de Brat mort al raului Mures, la min. 165 m de malul drept al raului Mures se invecineaza:

- la nord cu terenuri arabile extravilane neconstruite, proprietate privata aflate in zona inundabila
- la est cu domeniu public spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) a raului Mures
- la sud cu domeniu public strada Petru Rares
- la vest cu domeniu public drum exploatare si cale ferata

2.3. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat se incadreaza in zona de terasa superioara, pe malul drept al raului Mures. Terenul are o suprafata plana, cu vegetatie specifica, se prezinta stabil, cu expunere sud-estică spre râul Mureș. Nu a fost construit.

Terenul de fundare este constituit din granule fine cu un strat vegetal de 50 cm sedimentat pe o argilă mărnăoasă cenușie de natură aluvională, consolidată de vârstă panoniană, strat aflat la cca. 1,00 m adâncime. Peste acest strat, este o pânză de apă freatică cu un nivel hidrostatic variabil, ce este determinat de cantitatea de precipitații ale anului hidrologic și determină stagnări de ape.

Adâncimea de fundare se va stabili pentru fiecare construcție în parte în baza Studiului geotehnic.

Zona de intensitate seismică este "F". Conform normativului P100/2005, privind

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10 g$; $T_c = 0.7$ sec.

2.4. Circulația

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

Zona studiată este deservită de:

- strada Petru Rares la nivelul localitatii, reabilitata cu o lățime de ~7,00 m, asigură accesul auto spre zona studiată, și este adiacent ei, este un drum cu îmbrăcămînți de asfalt, profile longitudinale și transversale corespunzătoare, fara parcaje si circulatii pietonale amenajate, care face legatura comunei Radesti cu municipiul Aiud.

- drumul de exploatare existent situat pe directia vestica a terenului, are in zona un profil transversal variabil si foarte generos de ~7,00 m, îmbrăcămînți balastate și este la momentul de fata intretinut, fiind folosit ca drum tehnologic de CFR, fara parcaje si circulatii pietonale amenajate. Nu are trasate utilitatile publice in prezent.

Magistrala 300 a CFR traverseaza zona fara a crea probleme majore in desfasurarea traficului rutier.

Raul Mures nu este navigabil.

2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta 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, intersecții cu probleme, prioritati:

Căile de comunicație sunt date de evoluția in timp a comunei Radesti sau a interesului față de zona agricola care predomina.

Timpii de asteptare la nivel cu Cale ferata nu creeaza un disconfort major datorita faptului ca traficul auto in zona este redus si preponderent de legatura intre Radesti si municipiul Aiud pe strada Petru Rares. In zona amplasamentului sunt drumuri de exploatare cu circulatie ocazionala in functie de perioada lucrarilor agricole desfasurate.

Astfel, este asigurat un culoar traficului preconizat, în vederea asigurării unui transport în siguranță și a acoperirii unei arii largi, desi necorespunzător prin delimitarea zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată:

Conform Planului Urbanistic General plan de amenajare a teritoriului municipiul Aiud, terenul se înscrie în zona funcționala TH. Caracteristica functiunii principale pe largul zonei este de zona terenurilor agricole arabile aflate in extravilan cu caile de comunicatie aferente.

2.5.2. Relationari intre functiuni:

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Locatia este izolata fata de asezari umane si obiective industriale prin pozitia sa insulara in interiorul zonei terenurilor agricole arabile aflate in extravilan, legatură cu celelalte zone funcționale ale Municipiului fiind asigurată de strada Petru Rares.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Nu exista fond construit.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu exista fond construit.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: se face numai in zonele de intravilan invecinate.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi:

Zona verde neamenajata cu vegetatie de talie inalta, specifica cursurilor de apa.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Intreaga zona a fost protejata pe latura estica de efectuarea unui dig de aparare fata de cursul raului Mures. Prin natura sa terenul este acoperit de apa.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati:

Distanța mare de zona în care fondul construit este dezvoltat poate fi un dezavantaj.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz):

Amplasamentul este lipsit de retele edilitare, inasa la strada Petru Rares exista aductiunea apa Radesti.

2.6.2. Principale disfunctionalitati:

Lipsa retelelor tehnico-edilitare in zona si probabilitatea ca ele sa se execute intr-o perioada scurta de timp.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (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.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit:

Aceasta are aspect primar, de cadru natural nealterat, terenul fiind liber in totalitate.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Zona nu prezinta riscuri naturale sau provocate de interactiunea umana.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă:

Zona nu a facut obiectul unor astfel de traversari.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu există zone cu valoare de patrimoniu.

2.7.5. Evidențierea potentialului balnear si turistic:

Potențialul turistic este dat de cadrul natural nealterat.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Opțiunile populației, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei:

Opțiunile generale ale populației sunt cele care sustin dezvoltarea localitatii, cresterea veniturilor populației, a calitatii vietii, reducerea somajului, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Documentatia a parcurs procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea publicului.

Primaria municipiului Aiud, in baza Avizului de oportunitate nr. 3 din 24.04.2023, propune avizarea favorabila a studiului de fata, si modificarea functionalitatii zonei din extravilanul municipiului Aiud, din **zona TH in SA** si introducerea terenului studiat in intravilanul localitatii.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

Terenul, prin valentele sale spatial-compozitionale si functionale in relatia cu vecinatatile imediate si cu caracterul zonei se profileaza ca avand vocatie pentru functiunea de agrement, cu conditia asigurarii infrastructurii.

Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate în raport cu elementele de cadru natural existente, intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

In baza concluziilor si recomandarii reiesite din analiza situatiei existente prezentata anterior, rezulta ca zona studiata este construabila cu conditia respectarii R.L.U. aferent P.U.Z.

Se prevede realizarea unui spatiu recreativ, care sa puna in valoare caracteristicile amplasamentului si sa creeze un ansamblu specific functiunii, astfel impunandu-se:

- modificarea functionalitatii unei zone din extravilanul municipiului Aiud, din **zona TH in SA** si introducerea terenului studiat in intravilanul localitatii
- stabilirea conditiilor de construire si amenajare a unui parc de petrecere a timpului liber, cu dotari specifice pescuitului cu regim de inaltime P+1E(M), suprafete maxime admisibile pe lot, cu studierea aliniamentului fata, lateral stanga si dreapta, aliniamentului spate și armonizarea în cadrul natural existent, corespunzător unei activitati economice durabile
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale prin realizarea de legaturi cu rețeaua de circulație a localității, circulațiilor si parcaje in incinta
- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din concluziile studiilor anterioare rezultă ca necesara studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- respectarea dreptului de proprietate,
- modernizarea circulației carosabile existente,
- stabilirea terenurilor necesare pentru drumul de acces,
- zonificarea funcțională a zonei nou incluse,
- integrarea noilor construcții și amenajări cu cadrul natural,
- asigurarea cu utilități prin bransament la rețelele existente,
- reglementarea zonelor de protecție fata de utilitati cerute de lege,
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General plan de amenajare a teritoriului municipiul Aiud, terenul se înscrie în zona funcționala TH aflat în zona cu riscuri de inundatie TRI din extravilan.

În contextul urbanistic zona studiata nu este reglementata, nefiind prevazute propuneri privind caile de comunicatii, relatii speciale cu zonele invecinate, dezvoltarea echiparii edilitare sau masuri speciale pentru protectia mediului.

Astfel prezenta documentatie reprezintă completarea propunerilor prevăzute de P.U.G. Aiud pentru stabilirea condițiilor optime, precum și asigurarea bazei legale, desfășurării investiției în scopuri turistice prin sporirea eficienței economice a terenului detinut de municipiul Aiud prin realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul.

3.3. Valorificarea cadrului natural este una din condițiile și aspirațiile lucrării, prin păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, urmărind afectarea minimă a terenului, cu completari de vegetație înaltă și păstrare a caracterului sau.

Terenul reprezentat de braț mort al raului Mureș și terenul adiacent acestuia, în suprafață 96580 mp, la cca. 165 m de malul drept al raului Mureș, beneficiază de o suprafața generoasă de apă statatoare și un bogat fond de vegetație matură de talie înaltă crescută necontrolat, este neconstruit, având aspect de natură nealterată.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin decolmatarea terenului sub ape, amenajarea și întreținerea luciilor de apă, sistematizarea malurilor digului, amenajarea acestuia drept promenadă cu spații adecvate petrecerii timpului în aer liber, înfrumusețarea și protecția peisajului prin integrarea corectă a funcțiilor propuse, întreținerea și menținerea curateniei obiectivului.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare+garare,

amplasarea spatiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii, sensuri unice, semaforizari etc.)

Terenul se invecinează cu doua artere de circulatie:

- la sud cu strada Petru Rares reabilitata cu o lățime de ~7,00 m, asigură accesul auto spre zona studiată, și este adiacent ei, este un drum cu îmbrăcămînți de asfalt, profile longitudinale și transversale corespunzătoare, fara parcaje si circulatii pietonale amenajate, care face legatura comunei Radesti cu municipiul Aiud.

- la vest cu drumul de exploatare existent, are in zona un profil transversal variabil si foarte generos de ~7,00 m, îmbrăcămînți balastate și este la momentul de fata intretinut, fiind folosit ca drum tehnologic de CFR, fara parcaje si circulatii pietonale amenajate. Nu are trasate utilitatile publice in prezent.

Terenul este astfel accesibil pe doua laturi. La sud, prin lucrarile de construire a unui nou podet realizate pe traseul strazii Petru Rares adiacent terenului, zona vechiului podet ramasa libera in prezent, va deservi drept banda de decelerare respectiv accelerare pentru parcare creata pe proprietate. Pe latura vestica, din drumul de exploatare, la aproximativ 300 m de intersectia sa cu strada Petru Rares, ca si in prezent, se face accesul pe malul interior al bratului peste un podet cu dimensiuni carosabile corespunzatoare interventiilor si evacuarii in caz de urgenta. La intrare este dezvoltata o parcare pe proprietate. Sunt propuse lucrari de modernizare a podetului care sa aduca imbunatatiri privind asigurarea accesului pietonal in conditii de siguranta fata de cel auto intre parcare si circulatiile catre spatiile amenajate de pe proprietate prin delimitarea zonelor de circulatie. Actualul drum de pe creasta digului va fi amenajat ca promenada, avand dimensiune generoasa poate fi folosit, la nevoie, si ca acces auto la spatiile propuse.

Funcțiunea data terenului genereaza volume mici de trafic rutier. Zona nu este deservita de transport in comun.

3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare-dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii noi, depozitari, locuri de parcare - garare etc.)

Nu este cazul. Magistrala 300 a CFR traverseaza zona fara a creea probleme majore in desfasurarea traficului rutier.

3.4.3. Organizarea circulatiei navale- dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori, amenajari portuare etc.)

Atat raul Mures cat si bratul mort al acestuia nu sunt navigabile. Se propune punerea în valoare a bratului mort al raului Mures prin decolmatarea acestuia, amenajarea si intretinerea luciilor de apa pentru funcțiunea navigabila cu barcute pentru pescari si hidrobiciclete cu scopul petrecerii timpului in aer liber, sistematizarea malurilor digului, amenajarea acestuia drept promenada.

3.4.4. Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluarii fonice etc.)

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati)

Nu exista circulatie pietonala amenajata in zona si nici piste pentru biciclisti.

Se propune pastrarea actualului traseu al drumului neamenajat de pe creasta digului ce apartine bratului mort al raului Mures care asigura deplasarea interioara pe lungimea terenului si reabilitarea sa drept promenada cu circulatie mixta pentru pietoni si biciclisti, cu structura asfaltica construita pe un strat de agregate naturale. Fundatia promenadei va fi calibrata la un tonaj ce poate suporta autospeciale de interventie in caz de necesitate. Circulatiile pietonale secundare avand suprafata stratului de uzura formata din macadam si piatra ori lemn deservesc toate categoriile de constructii si amenajari.

Circulatia pietonala si pentru biciclisti exterioara lotului se poate rezolva pe distanta dintre intrarile propuse obiectivului drept legatura functionala pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile cu structura asfaltica construita pe un strat de agregate naturale peste terenul de fundare pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltare în perimetrul studiat a unei zone de agrement si pescuit sportiv cu constructii care deservesc functiunea, în regim maxim de construire P+1E(M), stabilind functionalitatea terenului ca zona servicii si agrement SA cu subzone specifice activității de exploatare piscicola adecvate desfasurarii pescuitului sportiv si a altor activitati de petrecere a timpului liber.

In afara de constructiile specifice pescuitului (debarcader, pontoane, casute de lemn), zona poate primi si constructii cu o alta destinatie, dar obligatoriu compatibile cu activitatea principala, completand aceasta functiune sau reprezentând anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

Se admit functiuni complementare:

- alimentatie publica (restaurant, terase, unitati comerciale de mici dimensiuni cu marfuri de folosinta zilnica alimentara si nealimentara)
- ateliere de arta si mestesug
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul (locuri de joaca si sport, activitati in aer liber in functie de anotimp – trasee de aventura, plimbari pe apa, patinaj).

Organizarea incintelor trebuie să țină seama de imaginea prezentată către toti vecinii, atat la interior cat si la exterior. Aliniamentul propus, 3 m, este unitar pentru tot perimetrul terenului, avand o adancime constructibila limitata cu scopul de a ramane un spatiu minim navigabil de 15 m al canalului, conditii marcate în planșa de reglementări și propuneri, planșa nr. U3 astfel:

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

- se propun constructii lacustre, retrase de la limitele de proprietate 3 m avansand catre interiorul terenului pana la 20 m, pe conturul exterior proprietatii, respectiv 12 m din promenada amenajata pe creasta digului, la interior,
- constructii aferente spatiilor sanitare, a dotarilor tehnico-edilitare, anexe necesare intretinerii intre limita de proprietate interioara, retrasa fata de aceasta cu 3 m, si conturul promenadei amenajate pe creasta digului, cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii,
- o constructie plutitoare cu caracter specific parcului tematic creat, ambarcatiune amplasata in interiorul zonei navigabile a canalului, legata de uscat prin poduri suspendate, avand functiune de spatiu alimentatie publica,
- un traseu de aventura, suspendat, aflat in zona de protectie a C.F.R. care greveaza partial terenul (in vederea obtinerii Autorizatiei de constructie amplasate in zona de protectie feroviara, se va solicita acordul M.T si avizul C.F.R, in baza unei documentatii elaborata in conformitate cu prevederile Ordinului M.T 158/1996),
- amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, al normelor P.S.I. privind distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului P118/1998.

Operatiunea de „ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV – PERLA AIUDULUI” extravilan municipiul Aiud, judetul Alba, se efectueaza asupra imobilului domeniu public al municipiului Aiud inscris in Extras de carte funciara nr. 76224 Aiud, reprezentat de braț mort al raului Mureș și terenul adiacent acestuia, in suprafata 96580 mp, la cca. 165 m de malul drept al raului Mureș, in baza Contract de concesiune nr. 11685 din 19.04.2022 incheiat intre municipiul Aiud și beneficiar, cu privire la realizarea unui spatiu recreativ, care sa puna in valoare caracteristicile amplasamentului si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in cadrul natural .

BILANT PERIMETRU AMENAJAT ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TH - TEREN SUB APE	96580	100	-	-
1. SA - ZONA SERVICII SI AGREMENT	-	-	96580	100
suprafata aferenta constructiilor tip lacustre	-	-	2923	3,03
suprafata dotarilor plutitoare (restaurant)	-	-	250	0,26
suprafata destinata strict accesului	-	-	857	0,89
suprafata destinata zonei verzi	41013	42,46	37302	38,62
suprafata luciului apa	50180	51,96	48766	50,49
2. Cc - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE	5387	5,58	6482	6,71
suprafata aferenta parcajelor	-	-	1316	1,36
suprafata aferenta promenadei	-	-	5166	5,35

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Indicii recomandați în lucrare, pentru o utilizare bună a terenului aferent zonei studiate sunt :

POT = 12%

CUT = 0,13

H minim streasina = 2 m fata de cota ± 0.00 a constructiei

H maxim = 12 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este lipsit de retele edilitare, in zona exista doar aductiune de apa a comunei Radesti.

3.6.1. Alimentarea cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.

Alimentarea cu apa a malului exterior bratului este asigurata prin bransament la aductiunea de apa a comunei Radesti, existenta la strada Petru Rares. Aici zona va fi dotata cu cismele si robineti de control pentru igienizarea platformelor amenajate. In zona de interior bratului atat in spatiile sanitare cat si punctual unde este necesar, alimentarea cu apa se va realiza din sursa subterana, put forat. Apa necesara functionarii restaurantului, este asigurata prin umplerea periodica a rezervoarelor din dotare. Nivelul apei bratului mort al raului Mures este asigurat natural din panza freatica si precipitatii.

3.6.2. Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

Apele uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi evacuate la bazinele betonate vidanjabil etans dotate cu statie de epurare. Apele rezultate se folosesc la irigarea zonelor verzi. Apele pluviale vor fi colectate si folosite pentru igienizarea circulatiilor amenajate.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru statii noi sau posturi de transformare; extineri sa devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Investitia trebuie sa respecte reglementarile in vigoare, privind cerintele in materie de performanta energetica, putand fi dotata cu sisteme de alimentare cu energie electrica din surse regenerabile, nepoluante (sisteme panouri fotovoltaice), punctual unde este cazul se va suplimenta cu generatoare. Iluminatul exterior este asigurat de lampile solare.

3.6.4. Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.

Construcțiile propuse pot fi deservite de internet si semnal tv prin satelit. Exista acoperire al furnizorilor de telefonie mobila.

3.6.5. Alimentarea cu caldura: Sisteme de caldura propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.

Construcțiile propuse nu sunt utilizate pe timp de iarna.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.

Bucataria va fi echipata cu butelii pe gaz.

3.6.7. Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.

Promenada este dotata cu cosuri de gunoi stradale cu colectare selectiva. Din activitatile curente rezulta deseuri menajere care se vor depozita in recipiente metalice sau din plastic.

Colectarea deseurilor se face prin depozitare selectiva in containere speciale, inchise la platforma de gunoi a incintei, in vederea preluarii lor pe baza de contract de firme autorizate in domeniu. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat cele autorizate de catre firmele colectoare. Pubelele si platforma se vor igieniza prin spalare.

3.7. Protectia mediului

Aplicarea măsurilor de sistematizare/decolmatare brat mort al raului Mures, protecția și conservarea mediului sau, vor determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea eventualilor factori poluanți ce afectează sănătatea populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al terenului propus spre a fi construit.

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).

Apele rezultate in urma epurarii se folosesc la irigarea zonelor verzi.

Prin natura activitatii nu sunt generate deseuri periculoase sau poluanti emisi in apa, pe teren sau in aer.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Deoarece amplasamentul este inundabil, premergator demararii lucrarilor de investitii propuse, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 49 alineat 2, este obligatorie solicitarea si obtinerea avizului de amplasament in vederea scoaterii de sub inundabilitate a amplasamentului in discutie.

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

La faza de proiectare studiu de fezabilitate se va stabili modalitatea optima din punct de vedere a gospodarii apelor uzate rezultate de pe amplasament, tinand cont de debitul si provenienta acestor ape uzate, precum si de situatia reala existenta la data promovarii lucrarilor de investitie in ceea ce priveste realizarea retelei de canalizare in zona amplasamentului.

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Implementarea unui program de colectare a deseurilor in vederea transportarii lor in locuri special amenajate si protectia zonelor naturale.

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

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Prin lucrarile de sistematizare/decolmatare a canalului se aduc imbunatatiri stabilitatii malului digului. Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si prin imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau pavat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant). Se vor mentine toti arborii de pe teren, ajunsi la maturitate, care nu prezinta boli sau risc pentru siguranta populatiei si al traficului.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

Amplasamentul nu se afla in zona de influenta a ariilor naturale protejate de interes comunitar, dar totusi in procesul de dezvoltare social-economica, al planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului si a localitatilor este obligatorie respectarea principiilor ecologice, pentru asigurarea unui mediu de viata sanatos.

3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:

In final prin popularea zonei se vor aduce imbunatatiri microclimatului urban, prin adoptarea de masuri obligatorii, pentru consiliile locale, precum si, dupa caz, persoanelor fizice si juridice, cu privire la adoptarea elementelor arhitecturale adecvate, optimizarea densitatii fondului construit, intretinerea si infrumusetarea cladirilor, concomitent cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a amenajamentelor peisagistice cu functie ecologica, estetica si recreativa prin amenajarea si intretinerea izvoarelor si a luciilor de apa din interiorul localitatilor, infrumusetarea si protectia peisajului si mentinerea curateniei stradale, a curtilor si imprejurimilor acestora, a spatiilor verzi din curti si dintre cladiri, intretinerea arborilor si arbustilor.

3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz:

Terenul reprezentat de braț mort al raului Mureș și terenul adiacent acestuia, beneficiază de o suprafața generoasă de apă statatoare și un bogat fond de vegetație matură de talie înaltă crescută necontrolat, este neconstruit, având aspect de natură nealterată.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin decolmatarea terenului sub ape, amenajarea și intretinerea luciilor de apă, sistematizarea malurilor digului, amenajarea acestuia drept promenadă cu spații adecvate petrecerii timpului în aer liber, infrumusetarea și protecția peisajului prin integrarea corectă a funcțiunilor propuse, intretinerea și mentinerea curateniei obiectivului.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se propune pastrarea actualului traseu al drumului neamenajat de pe creasta digului ce apartine bratului mort al raului Mures care asigura deplasarea interioara pe lungimea terenului si reabilitarea sa drept promenada cu circulatie mixta pentru pietoni si biciclisti, cu structura asfaltica construita pe un strat de agregate naturale.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI"

Circulatia pietonala si pentru biciclisti exterioara lotului se poate rezolva pe distanta dintre intrarile propuse obiectivului drept legatura functionala pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile cu structura asfaltica construita pe un strat de agregate naturale peste terenul de fundare pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

Zona este lipsita de retele edilitare, exista doar aductiunea de apa a comunei Radesti care poate asigura alimentarea cu apa a malului exterior bratului. Sunt prevazute platforme tehnice echipate cu bazine betonate vidanjabil etans dotate cu statie de epurare pentru canalizare si generatoare pentru alimentarea cu curent. Constructiile se vor echipa cu sisteme de alimentare cu energie electrica din surse regenerabile, nepoluante (sisteme panouri fotovoltaice). Alimentarea cu apa va fi sustinuta si din sursa subterana, put forat.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

- bransament la rețea de alimentare cu apa,
- amenajarea actualului drum de pe creasta digului ca promenada,
- delimitarea zonelor de circulatie a podetului privind asigurarea accesului pietonal in conditii de siguranta fata de cel auto.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Terenul aparține domeniului public al municipiului Aiud

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenul, domeniului public al municipiului Aiud, isi pastreaza forma de proprietate.

4. Concluzii, masuri in continuare

Prezentul studiu sustine zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

Regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități, împreună cu Primăria și beneficiarii lucrarilor, vor întocmi un program de extindere a rețelelor tehnico edilitare, și de modernizare a drumului de exploatare, în vederea corelării lucrărilor.

Conditile de construire si amplasare se vor stabili conform Planului urbanistic zonal, a cerintelor din Certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize .

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

5. Anexe

Acte normative care fac referiri la activitatea de urbanism

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

Intocmit,

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND



birou de arhitectura ungureanu

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI"

PROIECT NR. 189/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - "PERLA AIUDULUI"

EXTRAVILAN MUNICIPIUL AIUD, JUDETUL ALBA

BENEFICIAR : S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECTANT : S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE : arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

Data: 04.2023

Regulament local de urbanism aferent PUZ:

I. Dispozitii generale pg.24

1. Rolul RLU pg.24
2. Baza legală a elaborării pg.24
3. Domeniul de aplicare pg.25

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor pg.25

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit pg.25
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public pg.26
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pg.27
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pg.28
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară pg.28
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții pg.29
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi pg.29

III. Zonificarea functionala pg.30

11. Unități și subunități funcționale pg.30

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale pg.30

V. Unitati teritoriale de referinta

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - PERLA AIUDULUI
"PERLA AIUDULUI"

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Art.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, ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate denumita „ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV - PERLA AIUDULUI” extravilan municipiul Aiud, judetul Alba.

Art.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

Art.3. Regulamentul local de urbanism constituie un 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 republicată.

Art.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Art.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Art.6. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și 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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național 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.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate - proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

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

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Art.7. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

Art.8. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

3. Domeniul de aplicare

Art.9. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, a modificării sau demolării acestora pe orice categorie de terenuri.

Art.10. Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Art.11. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R. -urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

Art.12. U.T.R.- ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in extravilan municipiul Aiud, judetul Alba, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR „TH”

Art.13. Definirea zonelor din cadru PUZ:

- zona domeniului privat, cuprinzand terenuri agricole arabile in extravilan
- domeniu public cuprinzand cai de comunicatie rutiera si feroviara si amenajari aferente, drumuri de exploatare, ape curgatoare si spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

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 Resurse 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

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

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

5.1. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

5.2. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.3. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Toate construcțiile vor fi executate numai pe baza unui proiect tehnic realizat în concordanță cu normele tehnice, standardele și normativele în vigoare, respectând

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

legislatia româna în domeniu. Constructiile vor fi executate numai în urma obtinerii Autorizatiei de Construire si a tuturor avizelor cerute de legiuitor prin Certificatul de Urbanism.

În zona studiata se vor construi doar cladiri a caror functiune este compatibila cu cele prevazute prin PUZ sau PUG aprobat.

5.4. Lucrarile 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.

Pentru 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.

5.5. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de construire

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori, atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate

- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioara si exterioara daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei

- zugraveli si vopsitorii interioare

- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie

- reparatii si modificari la instalatiile interioare

- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati

- reparatii si inlocuiri de pardoseli

- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placari si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive

5.6. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte intre locuinte.

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

5.6. Apararea interesului public

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

5.7. Autorizarea executării construcțiilor

În zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de drumurile publice

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

Organizarea incintelor trebuie să țină seama de imaginea prezentată către căile de circulație rutieră.

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;

- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.25. Amplasarea față de cai ferate

S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu recomanda amplasarea constructiilor in zona de protectie a caili ferate (fasie de 100m la stanga si la dreapta caili ferate). Prin specificul activitatii, calea ferata poate afecta amplasamentul prin emisii fonice si vibratii produse de circulatia trenurilor, motiv pentru care S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu-si asuma raspunderea pe toata durata de existenta a constructiilor, pentru eventualele degradari ale constructiilor, determinate de vibratiile produse de traficul feroviar si nici pentru poluarea fonica.

Se interzice efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic.

Se interzice utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara.

În vederea obtinerii Autorizatiei de constructie pentru constructii/activitati amplasate in zona de protectie feroviara care greveaza partial terenul, se va solicita acordul M.T si avizul C.F.R, in baza unei documentatii elaborata in conformitate cu prevederile Ordinului M.T 158/1996.

6.2. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate a terenului.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate retras cu minim 3 m. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita, putandu-se insa departa de ea catre interiorul terenului pana la 20 m, pe conturul exterior proprietatii, respectiv 12 m din promenada amenajata pe creasta digului, la interior, cu obligativitatea pastrarii unui culoar liber navigabil al luciului de apa de minim 15 m, din ratiuni functionale, constructive, estetice sau ecologice.

6.3. Vederea directa

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.
PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de cel putin 3 m in axul ferestrei.

6.4. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor respecta urmatoarele reglementari:

- Inaltimea maxima 12 m
- regim de inaltime P+1E(M)

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

6.5. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Pot fi amplasate mai multe constructii principale si constructii anexe, in regim izolat sau cuplat de construire cu obligativitatea pastrarii unui culoar liber navigabil al luciului de apa de minim 15 m. Distanța minima între constructii nu va fi mai mica de 3 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

- In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice

7.2 Accese pietonale

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă de canalizare, gaz și energie electrică, atunci când acestea au capacitatea necesară racordării de noi consumatori, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr.536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

8.2 De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual a alimentării cu apă potabilă

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr.536/1997), precum și prevederile Codului Civil; Deținătorii de instalații de alimentare cu apă potabilă au obligația să asigure prin mijloace proprii monitorizarea calității apei și să o distribuie numai dacă ea îndeplinește condițiile de calitate stabilită.

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta este realizată sau se va realiza.

- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de epurare și bazine ecologice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

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

8.4 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.

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

9.1. Se vor autoriza construcții pe lotul existent

9.2. Nu se propune divizarea terenului.

Parcelarea nu se poate face decât cu acordul prealabil al autorității municipale.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1 Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare sau depozitare de lemne (magazii) se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, cu respectarea distanțelor față de vecini și față de clădirile de pe parcela proprie.

10.2 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Organizarea incintelor trebuie să țină seama de imaginea prezentată către căile de circulație interioare și exterioare parcelei.

Se interzice eliminarea arborilor maturi, exceptând situația în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

10.3 În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării zonei funcționale ori de protecție aferente clădirilor.

A10.4 Depozitarea și colectarea gunoierului

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

Colectarea deseurilor se face prin depozitare selectiva in containere speciale, inchise la o platforma de gunoi a incintei, in vederea preluarii lor pe baza de contract de firme autorizate in domeniu. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat cele 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.

III. Zonificare functionala

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G. în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu nu s-a păstrat și s-a detaliat prin P.U.Z. și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.Z. al prezentului Regulamentul local de urbanism cuprinzând o unitate teritoriala de referință. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

11.2. Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z. are următoarea zonă funcțională:

SA	– zona servicii si agrement cu subzonele pentru:
-----------	---

- constructii
- teren permanent sub ape lac de agrement si exploatare piscicola
- spatiilor verzi pentru protectie sanitara
- cailor de circulatie

IV. Prevederi 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.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

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 imprejurimi.

Prin acest plan urbanistic s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

ZONA SERVICII SI AGREMENT – SA

1. Generalități

1.1 Tipurile de zone functionale:

SA – zona servicii si agrement

Funcțiunea dominantă a zonei: agrement si de exploatare piscicola

2.1. Utilizare funcțională

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- activitati de pescuit si acvacultura
- agrement pe lac
- activitati sportive, recreative si de distractie
- servicii de alimentatie publica
- facilitati de cazare pentru vacante si perioade de scurta durata

2.2. Utilizari premise cu conditii:

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură
 - spatiu parcare pentru autoturisme cu imbracaminti rutiere ecologice 30% material vegetal, normate functie de numarul utilizatorilor conform prevederilor legii 350/2002 si a Regulamentului general de urbanism prin Hotărârea Guvernului 525/1996 și republicat.
 - alei de incinta si platforme de manevra
 - dotări PSI
 - poduri, traversari pietonale peste ape reversibile dupa caz
 - anexe, depozitari echipamente, servicii inchirieri echipamente si intretinere construite dispersat
 - adaposturi mici pentru animale realizate din materiale traditionale

2.3. Utilizari interzise:

activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului, activitati industriale, activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii), activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Clădirile vor fi amplasate conform cerințelor tehnologice, astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare.

- Pot fi amplasate mai multe constructii principale si constructii anexe, in regim izolat sau cuplat de construire cu obligativitatea pastrarii unui culoar liber navigabil al luciului de apa de minim 15 m. Distanta minima intre constructii nu va fi mai mica de 3 m.

- In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate a terenului. Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate retras cu minim 3 m. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita, putandu-se inasa departa de ea catre interiorul terenului pana la 20 m, pe conturul exterior proprietatii, respectiv 12 m din promenada amenajata pe creasta digului, la interior, cu obligativitatea pastrarii unui culoar liber navigabil al luciului de apa de minim 15 m, din ratiuni functionale, constructive, estetice sau ecologice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accesele carosabile se vor amenaja corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

- Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera - Cr

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

- Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- La toate constructiile se va realize o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a 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.

- Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în zonele introduse în perimetru intravilan.

- Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețelele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

- În situația existenței de rețele de apă nepotabilă (industriale) acestea vor fi marcate vizibil conform standardului pentru a avertiza populația în vederea evitării consumării acestei ape ca apă potabilă.

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face, in prima faza, prin instalatii de epurare si bazine ecologice vidanjabile, iar in momentul executarii sistemului centralizat de canalizare, proprietarul se va obliga sa se racordeze la sistem.

- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie întreținute permanent în stare de funcționare.

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

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

- Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0,00 a partenerului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

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

- Autorizarea lucrarilor de construire este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **12% (POT max.)**

- CUT – reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului. Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,13 (CUT max.)**

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: S.C. ARDEAL INTERTRANS S.R.L.

PROIECT NR.: 189/2023

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI PESCUIT SPORTIV -
"PERLA AIUDULUI"

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

- Se vor menține toate spațiile plantate existente acolo unde este posibil. Se vor planta toate zonele libere de construcții și echipamente.

- Pomii/arborii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in interiorul proprietatii. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

- În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea construirii de împrejurii ce se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu 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 integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Existent (conform PUG AIUD)

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – TH

Caracter predominant – Teren acoperit de apa cu vegetatie inalta

Prin acest plan urbanistic s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

ZONA SERVICII SI AGREMENT – SA

⋮

Intocmit,

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND