

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAȚIA NISIPULUI ȘI
PIETRIȘULUI

Amplasament:

Extravilan sat Chelmac – com. Conop, De 1148/1, jud. Arad

Beneficiar:

S.C. COMPANIA DE DEZVOLTARE IMOBILIARĂ S.R.L.

Pr.nr.

34/2016

Faza:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ „AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAȚIA NISIPULUI ȘI PIETRIȘULUI”

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată, care face parte din extravilanul comunei Conop – sat Chelmac.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- extracție nisipuri și pietrișuri
- amenajare iaz piscicol
- construcții auxiliare (birouri, vestiare, tehnico-edilitare etc.)

Zona studiată are suprafața de **130.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordul la drumul de exploatare învecinat parcelei, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Incinta studiată are suprafața de **58.334 mp** conform Extras CF nr. 300025 Conop. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la amenajarea unui iaz piscicol prin extracția nisipului și pietrișului.

Prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferentă terenului care face obiectul investiției propuse: din teren neproductiv în extravilan în zonă **agrement** în faza 3 (faza finală a investiției – amenajare iaz piscicol), prin fazele 1 și 2 asimilate **producției** – exploatarea nisipului și pietrișului. (trup izolat).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Zona studiată face parte dintr-o arie protejată – **situl Natura 2000 ROSCI 0064 "Defileul Mureșului Inferior"**. Pe parcursul execuției lucrărilor și apoi a utilizării obiectelor propuse vor fi luate toate măsurile pentru ca habitatul natural al faunei din zonă să nu fie afectat de activitatea desfășurată în incintă, dar și în zonele din jur – parțial agricultura și alte exploatare de agregate minerale.

Se vor respecta condițiile **Deciziei Etapei de Încadrare nr. 5740/25.04.2017** emisă de APM Arad:

- titularul avizului de mediu are obligația de a menține și de a nu periclita starea de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor naturale, precum și de a asigura integritatea Rețelei Ecologice Europene Natura 2000 / ariilor naturale protejate

Protecția biodiversității:

- conform OUG 57/2007, art. 33, alin. 1, pentru speciile de plante și animale sălbatice terestre, acvatică și subterane, cu excepția speciilor de păsări, inclusiv cele prevăzute în anexele 4A și 4B, precum și speciile incluse în lista roșie națională și care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, se interzice:
 - o orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în medul lor natural
 - o deteriorarea, distrugerea cuiburilor sau culegerea ouălor din natură
 - o recoltarea florilor și fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea acestor plante în habitatele lor naturale
- conform OUG 57/2007, modificată și completată prin OUG 154/2008 și Legea Vânătoriei și protecției fondului cinegetic nr.407/2006, sunt interzise:
 - o uciderea sau capturarea intenționată
 - o deteriorarea, distrugerea și culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură
 - o deținerea exemplarelor din speciile pentru care sunt interzise, vânarea și capturarea
 - o perturbarea intenționată, în special în cursul perioadei de reproducere sau maturizare
 - o comercializarea, deținerea sau transportul în stare vie ori moartă a oricăror părți sau produse provenite de la acestea
- interzicerea poluării, deteriorării habitatelor, speciilor pentru care a fost declarat situl Defileul Mureșului Inferior, SCI
- protecția și conservarea speciilor de plante și animale sălbatice de interes comunitar pentru care a fost declarat situl Defileul Mureșului Inferior, tip SCI
- interzicerea/limitarea exploatarei stufărișului și a vegetației adiacente suprafețelor acvatice utilizate pentru cuibărit de către păsările acvatice
- menținerea/întreținerea pajiștilor prin pășunat și cosit pentru asigurarea condițiilor optime de hrănit/cuibărit a speciilor specifice acestor ecosisteme
- promovarea regenerării naturale a pădurilor
- păstrarea pe amplasamentul proiectului, a arborilor bătrâni/morți, care prezintă scobituri/cavități
- exploatarea/întreținerea vegetației forestiere arboricole și arbustive strict în baza prevederilor legale silvice
- combaterea braconajului și a utilizării otrăvurilor, electrocutării sau a altor metode ilegale de intervenție asupra faunei și florei
- interzicerea arderii vegetației, limitarea poluării fonice

Condiții de realizare a proiectului:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate
- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad
- alimentarea cu apă potabilă se va asigura conform prevederilor din proiect: pentru angajați se va asigura apă îmbuteliată din comerț; pentru angajați se va achiziționa toaletă ecologică
- apele pluviale ce spală suprafața perimetrului se vor scurge natural, infiltrându-se în sol în cea mai mare parte
- lucrările de exploatare se vor efectua numai în perimetrul temporar de exploatare admis. Metoda de exploatare va fi în trepte orizontale descendente, prin derocare mecanică, în trepte

de exploatare cu adâncimea precizată în actul de reglementare emis de A.N. "Apele Române" Administrația Bazinală de Apă Mureș – S.G.A. Arad

- amenajarea și consolidarea taluzurilor bazinului piscicol, pe toată lungimea laturilor, în vederea evitării alunecării și prăbușirii acestora și eroziunii prin valuri, inclusiv în situația imersă a unei posibile inundații ce depășește cota terenului (sub 5% probabilitate de depășire)
- se va respecta procentul de spațiu verde amenajat prevăzut prin documentație
- se va realiza o gestionare corespunzătoare a deșeurilor menajere și tehnologice prin depozitare în spații special amenajate și gestionarea selectivă a acestora
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor
- decoperta înlăturată de pe suprafața viitorului bazin piscicol va fi folosită pentru rambleierea a 3 excavații existente în lunca râului, dispuse în zona de protecție a malului râului, între acesta și taluzul bazinului piscicol
- nu se vor realiza intervenții curente tehnice la utilajele de execuție și transport în suprafața perimetrului de extracție agregate minerale
- nu vor fi afectate terenurile din vecinătatea amplasamentului planului
- va fi amenajat un spațiu de depozitare selectivă a tuturor deșeurilor produse de societate, care vor fi ridicate de serviciul de salubritate (pentru deșeuri menajere) sau societăți autorizate (pentru celelalte tipuri de deșeuri), în interiorul parcelei, cu acces facil către drum
- popularea cu pești se va face în regim natural, ținându-se seama de ecosistemul specific apelor stagnante
- iazul va fi protejat prin înierbarea malurilor și taluzurilor și fixarea terenului prin plantare de trestie

Pe perioada de exploatare a agregatelor minerale în zona planului, vor fi respectate următoarele:

- se vor respecta reglementările privind atestarea utilajelor de transport și excavare și a autorizarea acestora din punct de vedere al emisiilor de poluanți; dotarea acestora cu dispozitive adecvate de reținere și neutralizare a poluanților atmosferici în conformitate cu normele tehnice de funcționare
- pentru evitarea antrenării în atmosferă a prafului generat de mijloacele de transport care se deplasează pe căile de rulare va fi menținută o umiditate corespunzătoare a acestora (cu precădere în perioadele fără precipitații atmosferice), iar pentru mijloacele de transport (nisip/pietriș) vor fi prevăzute și utilizate prelate pentru evitarea pierderilor de agregate minerale pe carosabil
- respectarea pragului de zgomot admis conform legislației în vigoare
- manipularea carburanților și celelalte operațiuni de întreținere a utilajelor se vor face numai în afara zonei de excavare, pe suprafețe special amenajate
- în zona exploatării nu se vor folosi substanțe prioritar periculoase, așa cum sunt ele definite de HG 351/2005.

Se vor respecta condițiile **Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 5/16.01.2017:**

- să solicite de la S.G.A. Arad Avizul de gospodărire a apelor pentru execuția iazului piscicol/agrement faza D.T.A.C. (după aprobare P.U.Z. prin HCL Conop)
- în ceea ce privește procedura de reglementare de gospodărire a apelor, pentru investiții de tipul "iaz piscicol", unde se efectuează extracții de agregate minerale, se va respecta conținutul normativ dat de Ordinul nr. 799/2012, art. 13, privitor la execuția obiectivului de investiții ce urmează a fi realizat
- în caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin P.U.Z., acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor

- începerea execuției lucrărilor fără obținerea Avizului de Gospodărire a Apelor aferent obiectului de investiție (la faza de proiectare Studiu de Fezabilitate) se sancționează conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificarea și completarea ulterioară.
Se vor respecta condițiile **Notei de constatare nr. 342/06.04.2017 emisă de ANRM**

Timișoara:

- se va respecta metoda cadru prevăzută în licența de exploatare acordată de ANRM București pentru un perimetru mai mare, care include acest obiectiv – Licența de exploatare rezerve de nisip și pietriș Ususău II nr. 4108/06.03.2003 și renegociată în 23.01.2009.

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 21 din 13.09.2016 eliberat de Primăria Com. Conop.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării excavațiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de amplasare față de albia minoră a râului Mureș și față de digul de protecție împotriva inundațiilor Dg 1067, iar autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea orientării față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Birouri și vestiare – vor fi amplasate de preferință cu orientare spre sud.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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 de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de

accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Zona excavată în vederea amenajării iazului piscicol va fi amplasată la min. 80,00 m față de albia minoră a râului Mureș.

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Iazul piscicol / perimetrul de exploatare agregate mineale va fi amplasat la:

- nord și vest: minim 80 m față de albia râului Mureș
- est: minim 24 m față de digul de protecție împotriva inundațiilor
- sud – sud-est: minim 9,00 m față de limitele de proprietate

Aliniamentul construcțiilor propuse va fi de minim 16,50 m față de limita vestică de proprietate și minim 30,00 m față de limita sudică de proprietate.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- retragerea minimă obligatorie de 9,00 m față de limitele de proprietate;
- pe latura estică și nordică, retragerea minimă obligatorie a perimetrului excavat este de 80,00 m din albia râului Mureș, respectiv minim 28,00 m față de digul de protecție împotriva inundațiilor Dg 1067, conform aviz Apele Române;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației de incită și racordul la drumul de exploatare existent

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

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea implementării unor soluții locale pentru alimentarea cu apă, apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, ținând cont că zona este lipsită de utilități.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Cheltuielile pentru lucrările de alimentare cu utilități edilitare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca rețelele edilitare să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Nu este cazul.

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

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile provizorii destinate vestiarelor și birourilor din faza 1 și 2 a proiectului este Parter, cu înălțimea maximă de 4,00 m față de cota $\pm 0,00$.

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile definitive din faza 3 este Parter, cu înălțimea maximă de 10,50 m, respectiv 7,50 m față de cota $\pm 0,00$. Cota $\pm 0,00$ va fi la + 3,00 m față de CTS (CTS = 132,50 NMN, iar $\pm 0,00 = 135,50$ NMN), peste înălțimea digului existent la est de incintă (H dig = 1,80 m). H la cornișă = max. $\pm 0,00 + 4,00$ m.

Adâncimea de excavare în vederea amenajării iazului piscicol este de - 7,50 m față de cota terenului natural.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 132,80 NMN ÷ 132,40 NMN (cota medie 132,50 NMN). Adâncimea excavației este prevăzută la - 7,50 m, din care adâncimea apei va fi de 3,00 m (nivelul hidrostatic este în medie la cota 128 NMN, respectiv - 4,50 m față de CTN). Taluzurile bazinului piscicol va avea o înclinație de 33°.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 10% din suprafața totală a terenului, luându-se în calcul exclusiv suprafața ocupată de viitoare construcții parter.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare.

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja zone verzi de min. 20,00 % în fazele 1 și 2 (asimilat producției) și de minim 30,00% în faza 3 (asimilat agrement și sport), conform HG 525/1996.

Împrejuriri:

Împrejuririle se vor realiza din plasă de sârmă de înălțime 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația asimilată producției nepoluante (extracție nisipuri și pietrișuri) – Ia în fazele 1 și 2 respectiv agrement și sport în faza – P1a.

Subunități **FAZA 1 și 2:**

Unitatea principală are destinația exploatare agregate minerale (Ia 1 și Ia 2).

Subunități:

Exploatare agregate minerale faza 1 și 2 – Ia 1 și Ia 2

Construcții provizorii - Lp

Circulații carosabile – Cc

Tehnico-edilitare – TE

Zona de protecție a albiei râului Mureș – PaM

Zona de protecție a digului

Zona verde – SP

Teren neproductiv – N

Subunități **FAZA 3:**

Unitatea principală are destinația agrement și sport (P1a).

Subunități:

Agrement și sport – P1a

Construcții provizorii - Lp

Circulații carosabile – Cc

Tehnico-edilitare – TE

Zona de protecție a albiei râului Mureș – PaM

Zona de protecție a digului

Zona verde – SP

Teren neproductiv – N

Accesul auto și pietonal la incinta cu propuneri se asigură prin intermediul drumului de exploatare De 1148/1.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este asimilată producției (faza 1 și 2), prin extracție nisipuri și pietrișuri, respectiv asimilată agrementului și sportului în faza 3, prin amenajarea unui iaz piscicol.

2.2. Utilizări permise

Faza 1 și 2: exploatare agregate minerale

Faza 3: agrement și sport

2.3. Utilizări permise cu condiții

Faza 1 și 2: Depozitare temporară agregate minerale, cu condiția să nu afecteze cadrulul natural.

Faza 3: mic comerț și servicii, complementare funcțiunii agrement și sport.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: albia râului Mureș, drum de exploatare, dig împotriva inundațiilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. se recomandă în **fazele 1 și 2** o funcțiune de zonă asimilată producției cu:

- P.O.T. maxim 10%
- C.U.T. maxim 0,10
- Regim maxim de înălțime max. pentru construcții + 4,00 m
- Adâncime maximă de excavare – 7,50 m
- Spațiu verde minim 20,00%

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. se recomandă în **faza 3** funcțiunea agrement și sport cu:

- P.O.T. maxim 10%
- C.U.T. maxim 0,10
- Regim maxim de înălțime max. pentru construcții parter: $\pm 0,00 + 7,50$ m la coamă; $cota \pm 0,00 = CTS + 3,00$ m, H max. la cornișă = $\pm 0,00 + 4,00$ m
- $CTS = 132,50$ NMN; $\pm 0,00 = 135,50$ NMN
- Adâncime maximă a iazului piscicol – 7,50 m (nivel hidrostatic la - 4,50 m)
- Spațiu verde minim 30,00%

REGLEMENTĂRI FAZA 1 ȘI 2 – ZONĂ EXTRACȚIE AGREGATE MINERALE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: extracție nisipuri și pietrișuri (producție)
- dotări tehnico-edilitare (generator electric, cisternă apă)

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială, care prin specificul lor stânjenesc activitatea principală sau situl Natura 2000 ROSCI 0064 Defileul Mureșului Inferior
- depozitare deșeuri
- orice activități incompatibile cu funcțiunea extracție/producție.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu înălțimea maximă la cornișă 4,00 m
- Adâncime maximă de excavare – 7,50 m

Regim de aliniere:

Perimetru exploatare (fazele 1 și 2) va fi amplasat la:

- nord și vest: minim 80 m față de albia râului Mureș
- est: minim 24 m față de digul de protecție împotriva inundațiilor
- sud – sud-est: minim 9,00 m față de limitele de proprietate

Construcțiile propuse (fazele 1 și 2) vor fi amplasate la min. 16,50 m față de limita vestică de proprietate și la min. 30,00 m față de limita sudică de proprietate.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei

Plantații

- plantații de protecție caroasabil: salcâm, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. = 10%
- C.U.T. = 0,10

Subunități:

Ia 1 – exploatare agregate minerale faza 1

- destinație: extracți nisipuri și pietrișuri
- adâncime maximă excavare – 7,50 m
- obținerea permisului de exploatare a agregatelor minerale pentru o suprafață de teren de 1,00 ha
- se va asigura acces carosabil

Ia 2 – exploatare agregate minerale faza 2

- destinație: extracți nisipuri și pietrișuri
- adâncime maximă excavare – 7,50 m
- extinderea exploatării agregatelor minerale până la ocuparea formei propuse pentru lacul de agrement, în suprafață maximă de 19.793 mp se va asigura acces carosabil

Lp 1,2 – construcții provizorii

- Regim maxim de înălțime max. pentru construcții + 4,00 m

Cc – zonă zonă căi de comunicație propuse

- se va amenaja un drum de incintă de lățime maximă 10,00 m pentru accesul la zona excavată

TE – zonă tehnico-edilitară

- este destinată amplasării generatorului electric și a cisterni de apă nepotabilă, cu o zonă de protecție sanitară de 10,00 m
- apa potabilă va fi asigurată prin aprovizionarea permanentă cu pet-uri de apă, în funcție de numărul de angajați de la momentul respectiv

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20% din suprafața subzonei

PaM – zonă de protecție a albiei minore a râului Mureș

- lățime 80 m
- este interzisă exploatarea agregatelor minerale în cadrul acestei zone
- este permisă realizarea de construcții permanente sau provizorii

Pd – zonă de protecție a digului

- lățime 24 m
- este interzisă exploatarea agregatelor minerale în cadrul acestei zone

REGLEMENTĂRI FAZA 3 – ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: agrement și sport
- funcțiune admisă: mic comerț, servicii asociate agrementului și sportului
- dotări tehnico-edilitare (generator electric, cisternă apă)

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială, care prin specificul lor stânjenesc activitatea principală sau situl Natura 2000 ROSCI 0064 Defileul Mureșului Inferior

- depozitare deșeuri
- orice activități incompatibile cu funcțiunea agrement și sport

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu înălțimea maximă $\pm 0,00 + 7,50$ m la coamă; cota $\pm 0,00 = \text{CTS} + 3,00$ m, H max. la cornișă $= \pm 0,00 + 4,00$ m (CTS = 132,50 NMN; $\pm 0,00 = 135,50$ NMN)
- Adâncime maximă iaz piscicol – 7,50 m

Regim de aliniere:

Iaz piscicol (faza 3) va fi amplasat la:

- nord și vest: minim 80 m față de albia râului Mureș
- est: minim 24 m față de digul de protecție împotriva inundațiilor
- sud – sud-est: minim 9,00 m față de limitele de proprietate

Construcțiile propuse (faza 3) vor fi amplasate la min. 16,50 m față de limita vestică de proprietate și la min. 30,00 m față de limita sudică de proprietate.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei

Plantații: salcâm, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. = 10%
- C.U.T. = 0,10

Subunități:

P1a – agrement și sport

- destinație: iaz piscicol pentru agrement și sport
- adâncime maximă excavare – 7,50 m

Lp 3 – construcții definitive

- Regim maxim de înălțime max. pentru construcții $\pm 0,00 + 7,50$ m la coamă; cota $\pm 0,00 = \text{CTS} + 3,00$ m, H max. la cornișă $= \pm 0,00 + 4,00$ m (CTS = 132,50 NMN; $\pm 0,00 = 135,50$ NMN)

Cc – zonă zonă căi de comunicație propuse

- se va amenaja un drum de incintă de lățime maximă 10,00 m pentru accesul la iazul piscicol

TE – zonă tehnico-edilitară

- este destinată amplasării generatorului electric și a cisternei de apă nepotabilă, cu o zonă de protecție sanitară de 10,00 m
- apa potabilă va fi asigurată prin aprovizionarea permanentă cu pet-uri de apă, în funcție de numărul de angajați și clienți de la momentul respectiv

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 30% din suprafața subzonei

PaM – zonă de protecție a albiei minore a râului Mureș

- lățime 80 m
- este interzisă exploatarea agregatelor minerale în cadrul acestei zone
- este permisă realizarea de construcții permanente sau provizorii

Pd – zonă de protecție a digului

- lățime 24 m
- este interzisă exploatarea agregatelor minerale în cadrul acestei zone

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

