**SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

Consiliul Local Mihalț, județul Alba - Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 58/27.10.2025

Președinte de ședință,  
Marius-Simion Cârnaț

Contrasemnează pentru legalitate  
secretar gen. com Mihalț  
Mariana Salcău

**AMENAJARE STAȚIE DE SORTARE BALAST,  
CÂNTAR ȘI ÎMPREJMUIRE**  
extravilan, Comuna Mihalț, județul Alba

**BENEFICIARI:**

**SC PRENIS SRL**

**PROIECTANT GENERAL:**

**SC SINEA SRL**  
Pr. Nr.28/2025

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

**ARHIPROJECT ONE SRL**  
Pr. Nr.111/2025

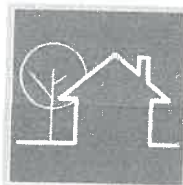
**COLECTIV DE ELABORARE:**

□ **ARHITECTURĂ ȘI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN ILIE**  
**ARH. SINEA SILVIU ȘTEFAN**

Data: Iulie 2025

Exemplar nr. **1**

112 6 / 109 2025



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; JO1/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU DE PREZENTARE

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

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

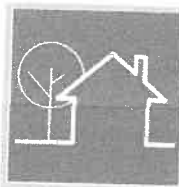
### PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu
2. Situatia existenta si disfunctionalitati
3. Reglementari urbanistice – zonificare
4. Proprietatea asupra terenurilor

plansa 1  
plansa 2  
plansa 3  
plansa 4

INTOCMIT,  
arh. Sinea Silviu Ștefan





## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### □1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪**DENUMIRE LUCRARE:**

AMENAJARE STAȚIE DE SORTARE BALAST, CÂNTAR ȘI ÎMPREJMUIRE,  
extravilan, Comuna Mihălț, Tarla peste Mureș, județul Alba

▪**NR. PROIECT:**

28/2025

▪**BENEFICIAR:**

SC PRENIS SRL

▪**ADRESA OBIECTIV:**

extravilan, Comuna Mihălț, Tarla peste Mureș, județul Alba

▪**FAZA:**

PUZ

▪**PROIECTANT GENERAL:**

SC SINEA SRL

▪**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

ARHIPROJECT ONE SRL

▪**COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**

URBANISM – arh. MIREA IULIAN

▪**DATA ELABORARII:**

Iulie 2025

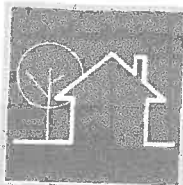
### □1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

În baza CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 6 din 01.04.2025, PLANUL URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE STAȚIE DE SORTARE BALAST, CÂNTAR ȘI ÎMPREJMUIRE situat în extravilanul Comunei Mihălț, are ca obiectiv general:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelei studiate în vederea amenajării unei stații de sortare a balastului, împreună cu instalațiile necesare aferente, amenajarea incintei cu alei carosabile, amplasare cântar auto, amplasare cabină control acces și împrejmuirea perimetrală a terenului.

Terenul studiat se află în proprietatea SC PRENIS SRL conform extras de carte funciară, nr.84351 - Mihălț.



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Mihalț, avizat și aprobat, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este situată în extravilan, în vecinătate localității Zărieș în zona denumită Tarla peste Mureș.

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicită:

- modul de ocupare a terenului prin stabilirea zonei de intervenții;
- procentul maxim de ocupare a terenului;
- realizarea legăturii cu localitatea cea mai apropiată;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Proiectul nu contravine prevederilor programului de dezvoltare pentru zona studiată Com. Mihalț și se înscrie în tendințele actuale de dezvoltare.

Conform regimului economic folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Conform regimului tehnic terenul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în extravilan și este înscris în C.F.:

-CF 84351 Mihalț, Nr. CAD. 75361, 75362, S= 17.400 mp – arabil, proprietari SC PRENIS SRL;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmărește reglementarea urbanistică, devenind din punct de vedere funcțional zonă pentru activități industriale, situată în extravilan, pe toată durata de funcționare a stației de sortare a balastului.

Conform identificării în teren a amplasamentului, zona studiată se afla pe teritoriul administrativ al Comunei Mihalț, Jud. Alba și are ca vecini:

- la Nord - iaz piscicol;
- la Sud - teren agricol - arabil;
- la Est - drum de exploatare;
- la Vest - drum de exploatare.

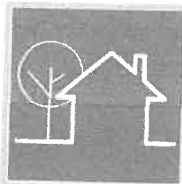
### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- certificat de urbanism nr. 6 din 01.04.2025
- extrase de carte funciara
- ridicare topo;
- P.U.G.-ul Comuna Mihalț;
- alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Ridicare topografică a terenului studiat.



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **□2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in partea de Nord a teritoriului administrativ a comunei Mihail in vecinatate localitatii Zărieș dar si a raului Mures si este teren arabil in extravilan.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona care face obiectul acestui P.U.Z. este delimitata pe 2 laturi de terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si / sau juridice, iar pe celelalte 2 laturi de drumuri agricole.

#### **Potential de dezvoltare**

Pozitia in imediata vecinatate a raului Mures si a localitatii Zărieș, face posibila dezvoltarea unei zone pentru activități industriale – exploatare a agregatelor minerale, în special balast, amenajări pentru statie sortare balast, în zonă existând la ora actuala servicii de acest gen.

In vecinatatea zonei studiate, de-alungul raului Mures au fost aprobate si avizate mai multe lucrari de amenajare de iazuri piscicole sau amenajare balastiere unele dintre ele chiar fiind puse in practica.

### **□2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE/TERITORIU**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata este situata in partea de Nord a teritoriului administrativ a Comunei Mihail in vecinatate localitatii Zărieș dar si a raului Mures si este teren arabil in extravilan.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

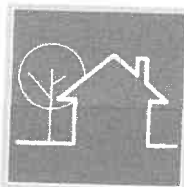
Perimetrul studiat se inscrie in zona de lunca pe terasa superioara dreapta a raului Mures, la cca. 19 m fata de malul drept a acesteia si la cca. 200 m de localitatea Zărieș aflată la EST.

Principalul curs de apa in zona este raul Mures..

### **□2.4. CIRCULATIA**

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

Pentru accesul la obiectiv se va utiliza drumul national DN14B, la care se racordeaza un drum de exploatare (neamenajat) ce face legătura cu terenurile agricole aflate la Vest de localitatea Zărieș Conexiunea cu drumul național DN14B se face la Vest de podul peste râul mureș, într-o intersecție neamenajată.



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

**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, intersectii cu probleme, prioritati**

Capacitatea de transport este satisfăcătoare în condițiile generate de necesitățile funcțiunilor din zona "Tarla peste Mureș" și anume terenuri agricole și terenuri destinate exploatațiilor de agregate. Drumurile de exploatare existente vor fi întreținute corespunzător pe toată perioada lor de folosință.

### **□2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata**

Categoria de folosință a terenului studiat: teren arabil în extravilan, conform PUG al Com. Mihalț avizat și aprobat.

#### **Relationari intre functiuni**

Zona este ocupata in mare parte cu terenuri agricole in extravilan si drumuri de exploatare.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Nu este cazul.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Nu este cazul.

#### **Asigurarea cu spatii verzi**

- terenurile din zona studiata si din imprejurimi sunt terenuri arabile.

#### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu prezinta riscuri naturale.

#### **Principalele disfunctionalitati**

- având în vedere funcțiunea propusă prin prezentul PUZ, principalele disfuncționalități sunt: lipsa reglementărilor urbanistice și anume stabilirea zonelor funcționale în cadrul parcelei, stabilirea circulațiilor auto/ parcări, retrageri față de limitele laterale, limita la stradă și limita posterioară, stabilirea POT și CUT precum și înălțimi maxime admise.

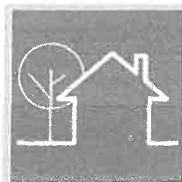
### **□2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

In prezent, amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de electricitate existentă în zonă.

### **□2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În zona studiată nu sunt semnalate probleme de afectare a factorilor de mediu.

#### **Relatia cadrulul natural - cadrul construit**



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

## **□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei este in curs de derulare.

### **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Se solicită încadrarea în prevederile programului de dezvoltare pentru zona studiată al comunei Mihalț, și înscrierea în tendințele actuale de dezvoltare.

### **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările eneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z..**

In urma analizei situației existente și a prevederilor P.U.G. existent, precum și a cerințelor și tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se apreciază ca posibilă stabilirea funcționalității zonei studiate în vederea amenajării unei stații de sortare a balastului, amplasare cântar și împrejmuire teren.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

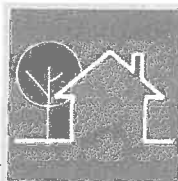
Studiile geotehnice efectuate in zona au evidentiat conditiile geotehnice si hidrogeotehnice si un profil litologic cu o succesiune a straturilor dupa cum urmeaza:

1. la suprafata sol vegetal argilos-nisipos cafeniu cu raspandire generala in zona de lunca avand grosimea de 0.50 – 0.70 m;

2. in adancime pot fi interceptate depozite aluvionare grosiere cu o granoclasare pe verticala constituita din :

- ✓ nisip cu pietris si rar bolovanis;
- ✓ pietris cu nisip si bolovanis;
- ✓ bolovanis cu pietris si nisip inindat.

3. La baza poate fi interceptat fundamentul de suprfata tertiar constituit din marna cenusie compacta la adancimi variabile de 4.60 – 5.00 m in functie de grosimea depozitelor aluvionare detritice grosiere din zona de lunca.



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; JO1/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: arh.sinea@yahoo.com

4. In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de larga extindere, fiind cantonate in masa stratului superficial al aluviunilor grosiere specifice albiei majore la contactul acestora cu roca de baza cvasi- impermeabila, la adancimi de cca. 2,00-6.00 m, de la cota terenului natural, cu posibilitati de ridicare a nivelului freatic in perioadele bogate in precipitatii, cand si nivelul hidrologic al raului Mures este ridicat.

Apele subterane ale zonei prin chimismul lor, inregistreaza cu totul izolat agresivitati general acide si/sau sulfatice de intensitate foarte slaba.

5. Seismicitatea conf. Prevederilor Codului P100\_1/2013 privind zonarea teritoriului studiat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori  $a_g = 0,10g$  si  $T_c = 0,7$  sec

6. Adancimea de inghet, conform STAS 6054/77, adancimea de inghet este de 0.80-0.90 m dela nivelul terenului natural sau sistematizat.

### **□3.2. PREVEDERI ALE PUG**

In P.U.G.-ul comunei Mihalț zona studiata este situata în extravilan, folosinta actuala fiind teren arabil.

Pozitia in vecinatatea raului Mures face posibila dezvoltare in zona a unui spatiu destinat amenajării unei stații de sortare a balastului împreună cu instalațiile conexe.

### **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**

PLAN URBANISTIC ZONAL – STAȚIE DE SORTARE BALAST, CÂNTAR ȘI ÎMPREJMUIRE are ca obiectiv general reglementarea urbanistică a terenului prin stabilirea zonelor funcționale în cadrul parcelei studiate.

### **□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se recomandă pastrarea ambianței specifice zonei.

### **□3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul la parcela studiată se face din drumul național DN14B (Teiuș – Copșa Mică). Legătura între DN14B și parcela studiată se face la Vest de podul peste Râul Mureș, aprox 250 m, intersecție cu drumul de exploatare, apoi pe sub cele 2 poduri existente (pod rutier și linia CFR 300) și continuă spre Nord până în dreptul parcelei studiate (latura de Vest a terenului).

Accesul în interiorul parcelei se face din drumul de exploatare, pe latura de Vest a terenului studiat unde va fi amenajată o poartă auto.

Circulația autocamioanelor în interiorul parcelei se realizează conform PLAN DE SITUATIE în afara zonei de protecție a LEA 220KV.

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului;
- zona funcționala pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

### **Organizarea circulației feroviare**



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

Nu este cazul

### Organizarea circulației navale

Nu este cazul

### Organizarea circulației pietonale

Nu este cazul

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

Prin PUZ actual se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelei identificate prin CF 84351 pentru amplasarea unei stații de sortare a balastului, împreună cu componentele conexe, amplasare cântar auto, împrejmuire imobil și asigurarea instalațiilor necesare funcționării stației de sortare a balastului.

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice – Se propune stabilirea zonei edificabile în interiorul parcelei studiate, stabilirea procentului și a coeficientului de ocupare a terenului, reglementarea înălțimilor maxime, a accesului la parcelă, circulații auto și parări în incintă. De asemenea se va ține cont de reglementările deținătorilor de rețele posibil afectați în zona studiată (ex. Transelectrica – LEA 200KV).

Prin P.U.Z se reglementează zona astfel::

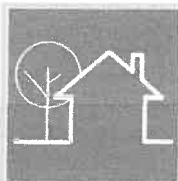
- 1.ZONA DESTINATĂ AMPLASĂRII STAȚIEI DE SORTARE A BALASTULUI cu regim de înălțime P;
2. ZONA DESTINATĂ AMPLASĂRII CÂNTARULUI AUTO ȘI A CABINEI PENTRU CONTROL ACCES
- 3.POT maxim = 10% pentru construcții,
- 4.POT maxim = 30% pentru construcții și utilaje,
- 5.CUT maxim = 0.5,
- 6.H maxim = P.

Pe amplasament se vor amplasa următoarele construcții/utilaje:

- Container tip birou pentru supraveghere, amplasat pe o platformă betonată,
- Cântar rutier,
- Stație de sortare balast cu instalații conexe,
- Decantor cu 3 compartimente,
- Cabină alimentare cu energie electrică,
- Rampă încărcare stație sortare,
- Circulații auto,
- Amplasare toaletă ecologică pentru personal,
- Parări în incintă.

Terenul studiat este liber de construcții și se află în proprietatea SC PRENIS SRL cu CF 84351 – S =17 400 mp.

Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va face conform planșa 2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE cu încadrarea construcțiilor/utilajelor în cele 2 zone edificabile stabilite pentru container tip birou + cântar și zona destinată amplasării stației de sortare. Se va ține cont de restricțiile liniei de înaltă tensiune și retragerile față de Râul

**SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; JO1/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

**Mureș**

Întrucât funcțiunea dominantă a zonei studiate este activitate industrială cu teren arabil aflat în extravilanul localității, nu se propune amenajarea de spații verzi sau arbori și arbuști plantați.

Parcela (Teren)

| Nr.<br>Pct.                    | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(i,i+1) |
|--------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|                                | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| T1                             | 520948.512               | 399932.989 | 52.558                        |
| T2                             | 520896.749               | 399942.096 | 197.616                       |
| T3                             | 520951.616               | 399752.250 | 46.048                        |
| T4                             | 520996.074               | 399764.246 | 19.341                        |
| T5                             | 521014.580               | 399769.869 | 36.158                        |
| T6                             | 521047.860               | 399784.005 | 149.503                       |
| T7                             | 521003.902               | 399926.899 | 55.724                        |
| S(Teren)=17399.91mp P=556.947m |                          |            |                               |

Perimetrul de exploatare are o forma poligonala neregulata cu orientare Vest Cota terasei este în medie de 229.0 m. In zona propusa pentru dezvoltarea investitiei, conform celor relatate anterior, în afara zonei de protecție a LEA220Kv, nu exista zone de restrictii, obiective industriale sau asezari umane, care ar putea fi afectate negativ de activitatea de realizare si intretinere a investitiei.

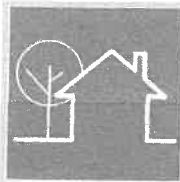
În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat, reprezentat de loturile pe care va fi amplasată exploatarea;
- domeniul public, reprezentat de drumurile de exploatare.

**Bilant teritorial:**

| BILANT TERITORIAL                                          |           |       |         |       |
|------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                                           | EXISTENT: |       | PROPUS: |       |
|                                                            | mp        | %     | mp      | %     |
| Suprafața zonei reglementate din care:                     | 17400.0   | 100.0 | 17400.0 | 100.0 |
| EXTRAVILAN - Zona teren stație sortare balast              |           |       |         |       |
| Suprafață aferentă stației de sortare                      | 0.0       |       | 5385.0  | 30.9  |
| Suprafață aferentă cântarului și a containerului tip birou | 0.0       |       | 725.0   | 4.2   |
| Suprafață aferentă circulațiilor auto și a parcarilor      | 0.0       |       | 2429.0  | 14.0  |
| Suprafata terenului rămas liber                            | 0.0       |       | 8861.0  | 50.9  |

**□3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

### **3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere**

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a stației de sortare se va face prin pompare din Râul Mureș cu ajutorul unei pompe și a conductelor de suprafață.

Apa potabila va fi asigurata prin distribuirea de apa plata imbuteliata pentru angajati pe perioada executarii lucrarilor de amenajare a iazului piscicol.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere si rezultate din procesul tehnologic**

Evacuarea apelor provenite din procesul tehnologic de spălare a pietrișului se va face într-un decantor cu 3 compartimente iar după filtrarea apei aceasta va fi deversată în Râul Mureș.

Apele meteorice se evacueaza natural, fara amenajari speciale

### **3.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a incintei se face prin racordarea la rețeaua de electricitate existenta pe amplasament astfel că nu este nevoie de lucrări suplimentare pe domeniul public pentru racordare.

### **3.6.3. Salubritate**

Deseurile menajere vor fi depozitate în recipiente de mică capacitate și vor fi preluate conform unui contract, de o firma specializata.

## **□3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Amplasarea stației de sortare a balastului nu generează surse de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

- evacuarea apelor uzate provenite din procesul tehnologic de spălare a pietrișului se va face într-un decantor cu 3 compartimente iar de aici apa se va deversa în Râul Mureș.

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv pe platforme special amenajate.

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

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

Nu necesita lucrari de recuperare terenuri degradate.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

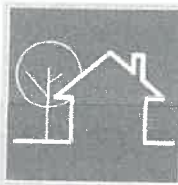
Nu se vor amenaja spații verzi întrucât terenul studiat se află în extravilanul localității Mihalt cu propunerea de amenajare a unei zone industriale.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

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

#### **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

### **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

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

Nu se vor realiza lucrări de amenajare/îmbunătățire a căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore. Circulațiile auto vor fi amenajate în interiorul parcelei studiate. De asemenea se va păstra o distanță conformă cu normativele în vigoare față de zona de protecție a LEA 220Kv, care se intersectează cu amplasamentul studiat pe latura de Sud-Vest.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Se propune reglementarea urbanistică a imobilului studiat pentru amenajarea unei stații de sortare a balastului, cântar și împrejmuire teren, în extravilanul comunei Mihaș.

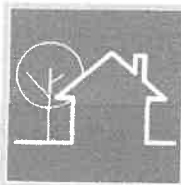
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. Sinea Silviu Ștefan





## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE STAȚIE DE SORTARE BALAST, CÂNTAR ȘI ÎMPREJMUIRE extravilan, Comuna Mihălț, Tarla peste Mureș, județul Alba**

## **CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

5. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate denumita "P.U.Z. – AMENAJARE STAȚIE SORTARE BALAST, CÂNTAR ȘI ÎMPREJMUIRE " amplasată in extravilan , Comuna Mihălț, jud Alba.

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

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

### Articolul 3. Domeniul de aplicare

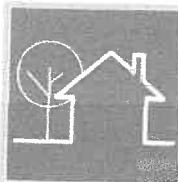
3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată prin PUZ.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și, după caz, din celelalte localități.

3.2. 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 funcțiunilor și este evidențiată în planșa nr. 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE 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.

3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință („UTR”) se face conform planșei de reglementări cuprinzând delimitarea UTR - urilor **Id1** care face parte integrantă din Regulament. UTR - ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

3.4. UTR - 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



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; JO1/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

cadrul aceleași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

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

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Schimbarea categoriei de folosință din teren arabil în categoria curți-construcții, sau amenajare piscicola-iaz, se face conform legii 350/2001 actualizată, prin emiterea autorizației de construire.

Destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate.

4.3. Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și ale altor autorități și delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ și zonale potrivit legii; după caz, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face doar după obținerea de către solicitant a certificatelor de descărcare de sarcină arheologică, respectiv după declassarea monumentului istoric protejat.

### **ARTICOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

5.1. Autorizarea executării lucrărilor de construire sau amenajare în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc.), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă.

5.2. Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția lucrărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.

5.3. Constrângerile legate de disfuncționalități ale infrastructurii - echipării tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia, precum și asigurarea infrastructurii - echipării edilitare, se reprezintă în planșele de reglementări - echipare tehnico-edilitară ale PUZ.

Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

### **Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **6.1. Amplasarea față de drumurile publice**

6.1.1. În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale și ale autorităților competente potrivit legii:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

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

#### **6.2. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform legii.

### **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **7.1. Accese carosabile**

7.1.1. Autorizarea executării lucrărilor de construire 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.

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

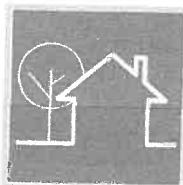
#### **7.2. Accese pietonale**

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

### **Articolul 8. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejurimi**

#### **8.1 Parcaje**

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor aferente în afara domeniului public; staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; JO1/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

8.1.2. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini. 8.1.3. Pentru delimitarea suprafețelor parcajelor se are în vedere și suprafața de teren necesară utilajelor din dotare.

### **8.2. Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

Împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

## **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Articolul 9. Unități și subunități funcționale**

9.1. Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, realizată în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu, a fost respectată și detaliată prin PUZ și este evidențiată în planșa nr. 2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

9.2. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

9.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

9.4. Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism și amenajare a teritoriului este următoarea :

**UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALEI – ZONA INDUSTRIALĂ AFLATĂ ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII - ID1, împărțită în 2 categorii din cadrul aceleiași parcele și anume**

**a - ZONA DESTINATĂ AMPLASĂRII STAȚIEI DE SORTARE**

**b - ZONA DESTINATĂ AMPLASĂRII CÂNTARULUI ȘI A CONTAINERULUI PENTRU CONTROL ACCES**

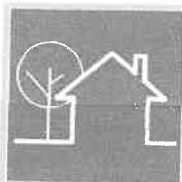
9.5. Fiecare zonă și subzonă va fi cu problematica și cu implicațiile pe care le are asupra zonelor existente și a celor propuse.

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

### **Conținutul regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională, respectiv unitate și subunitate funcțională, așa cum au fost definite mai sus (Articolul 11), prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1. generalități
2. utilizare funcțională
3. condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.



## **SC SINEA SRL**

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: [arh.sinea@yahoo.com](mailto:arh.sinea@yahoo.com)

### **1. Generalități**

#### **1.1. Tipurile de subzone funcționale**

– nu este cazul

#### **1.2. Funcțiunea dominantă a zonei**

– zonă activități industriale – stație sortare balast

#### **1.3. Funcțiunile complementare admise zonei**

– compatibile cu funcțiunea zonei

### **2. Utilizare funcțională**

#### **2.1. Utilizări permise**

#### **2.2. Utilizări permise cu condiții**

Acestea se stabilesc pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri, zone construite protejate de interes local, zona de protecție a platformelor meteorologice, zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție în jurul cursurilor de apă, lacuri de acumulare, diguri, alte zone protejate.

#### **2.3. Interdicții temporare**

Acestea se stabilesc până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, reecologizarea zonei.

#### **2.4. Interdicții permanente**

Acestea se stabilesc pentru următoarele motive: riscuri naturale previzibile, riscuri tehnologice grave, grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului, atunci când regulamentul unei zone protejate stabilește acest lucru. Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

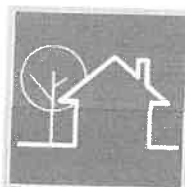
Plansele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

#### **▪UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - existența**

**CARACTER PREDOMINANT – ZONA INDUSTRIALĂ AFLATĂ ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

▪Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

**- UTR ID1 – Zona industrială aflată în extravilanul localității.**



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

# **Reglementări pentru ID1 - ZONA INDUSTRIALĂ AFLATĂ ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

## **1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

### 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

**FUNCȚIUNEA DE BAZĂ ID1 – ZONA INDUSTRIALĂ AFLATĂ ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

### 1.3. Funcțiunile complementare admise zonei

**COMPATIBILE CU FUNCȚIUNEA DE BAZĂ**

## **2. Utilizare funcțională**

### 2.1. Utilizări permise

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

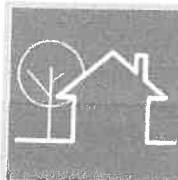
- activități de exploatare, sortare, depozitare și valorificare a agregatelor minerale (balast, nisim, pietriș),
- amplasare stații cu benzi transportoare, pentru sortarea și spălarea balastului,
- amplasarea de birouri (funcțiuni administrative de mică amploare – birou, grupuri sanitare, spații tehnice), containere tip organizare de șantier/birou, cabine pentru control acces și spații necesare conform funcțiunii de bază,
- amplasarea de instalații tehnico-edilitare necesare bunei desfășurări a activităților legate de exploatare, sortare sau depozitare agregate,
- spații pentru depozitare temporară a agregatelor minerale sortate,
- parcaje pentru autoturisme/autocamioane;
- drumuri și platforme tehnologice pentru accesul utilajelor și autovehiculelor,
- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;

### 2.2. Utilizări permise cu condiții

- activități de întreținere și reparații curente ale utilajelor tehnologice, numai dacă nu generează discomfort major asupra mediului.
- spații verzi de protecție perimetrală, conform normativelor de mediu,
- circulații și accese tehnologice și de intervenție,
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

### 2.3. Interdicții temporare

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- locuințe individuale sau colective, permanente ori temporare, locuințe de serviciu, cămine sau adăposturi provizorii,
- funcțiuni rezidențiale sau de recreere,
- activități comerciale cu caracter public (magazine, restaurante, servicii pentru populație) precum și activități legate de învățământ, cultură, culte sau agrement în clădiri sau în aer liber,
- depozitarea deșeurilor menajere sau periculoase, nelegate de procesul tehnologic autorizat,



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba

C.U.I. 18324484; J01/69/2006

Cont: RO38RNCB0007023711730002

Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616

e-mail: arh.sinea@yahoo.com

- activități care pot polua solul, apa sau aerul peste limitele admise de legislația de mediu,
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

### 3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă parcela construibilă în zona = 5000.00 mp
- front minim la strada pentru parcela construibilă în zona = 15.00 m;
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

#### 3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 8 m pentru construcții pe zona de Nord-Vest iar pe zona de Sud-Vest retragerea este de 17.51 m pentru zona de interferență cu LEA 220kV. Retragerile sunt reprezentate în planșa nr.2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

#### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform planse „reglementari urbanistice” pentru cele 2 zone din interiorul parcelei și anume:

1. Zona destinată amplasării cântarului și a containerului cu funcțiunea de control-acces:

- retragere de minim 33.65 m față de limita aflată pe latura sudică,
- retragere de minim 37.00 m față de limita aflată latura nordică,
- retragere de minim 134.0 m față de limita posterioară aflată pe latura estică,

2. Zona destinată amplasării stației de sortare a balastului:

- retragere de minim 4.00 m față de limita aflată pe latura sudică,
- retragere de minim 12.00 m față de limita aflată latura nordică,
- retragere de minim 26.00 m față de limita posterioară aflată pe latura estică,

#### 3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- numai în zona construibilă, fără restricție de amplasare în vecinătate

#### 3.5. Circulații și accese

Accesul principal se va realiza din drumul de exploatare existent, conform avizului administratorului drumului, dimensionat pentru trafic greu (autocamioane încărcate cu agregate minerale).

Circulațiile interioare se vor organiza astfel încât să asigure:

- separarea fluxurilor tehnologice (utilaje, benzi transportoare, camioane) de circulațiile administrative;
- acces facil la stația de sortare, cântar, platforme de încărcare și zonele de depozitare;
- posibilitatea de manevră și întoarcere pentru vehicule de mare tonaj.

Platformele și drumurile interioare vor fi dimensionate corespunzător traficului greu și realizate din materiale rezistente la solicitările mecanice (pietriș compactat, beton, asfalt).



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: arh.sinea@yahoo.com

Se vor prevedea accesuri separate pentru utilaje și pentru personalul administrativ, pentru creșterea siguranței și funcționalității incintei.

Drumurile interioare și accesele vor fi proiectate astfel încât să permită intervenția autospecialelor de pompieri și a altor mijloace de intervenție în caz de urgență.

### 3.6. Staționarea autovehiculelor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

În incinta studiată va fi amenajată o parcare cu minim 5 locuri pentru staționarea autocaminoanelor.

### 3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși regimul P de înălțime.

- înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 15 m în punctul cel mai înalt, măsurată de la cota terenului natural.

### 3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile și instalațiile tehnologice vor avea un caracter utilitar-industrial, adaptat funcțiunii de sortare și depozitare agregate minerale.

Clădirile cu funcțiuni administrative (birou cântar, post pază, spații sanitare) vor fi realizate cu un aspect simplu, funcțional, fără pretenții estetice majore, dar cu respectarea normelor minime de finisaj (fațade tencuite sau panouri metalice vopsite, culori neutre).

Se recomandă utilizarea unor culori discrete și neutre (gri, bej, verde închis, maro) pentru fațade și împrejmuiri, în vederea integrării vizuale în peisajul natural și pentru evitarea contrastelor puternice.

Halele, benzile transportoare și echipamentele tehnologice vor fi amplasate astfel încât să asigure o organizare coerentă a incintei și să permită întreținerea facilă a utilajelor.

Se vor prevedea zone verzi perimetrale de protecție (acolo unde este posibil), cu rol de atenuare vizuală și de reducere a impactului asupra mediului.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

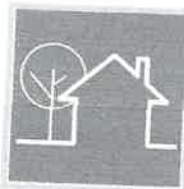
Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie și iluminat incintă conform cerințelor funcționale ale fiecărei funcțiuni în parte.

Alimentarea cu apă a stației de sortare se va face prin pompare din Râul Mureș cu ajutorul unei pompe și a conductelor de suprafață.

Apa potabila va fi asigurată prin distribuirea de apă plată imbuteliată pentru angajați pe perioada executării lucrărilor de amenajare a iazului piscicol.

Evacuarea apelor provenite din procesul tehnologic de spălare a pietrișului se va face într-un decantor cu 3 compartimente iar după filtrarea apei aceasta va fi deversată în Râul Mureș.

### 3.10. Spații libere și spații plantate



## SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, jud. Alba  
C.U.I. 18324484; JO1/69/2006  
Cont: RO38RNCB0007023711730002  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: arh.sinea@yahoo.com

Suprafața liberă neocupată de construcții, instalații tehnologice și platforme circulabile va fi menținută ca spațiu liber, stabilizat sau plantat, conform normativelor de mediu.

Se vor asigura benzi de protecție plantată perimetrală (acolo unde condițiile tehnice permit), cu rol de:

- reducere a impactului vizual al construcțiilor și instalațiilor tehnologice;
- atenuare a prafului și zgomotului generate de activitatea tehnologică;
- integrare mai bună în peisajul natural.

Speciile utilizate pentru plantări vor fi specii rezistente la praf și condiții de sol dificil, preferabil vegetație autohtonă (salcâm, plop, arțar, tuia, frasin, arbuști rezistenți).

Spațiile verzi se vor amplasa prioritar:

- la frontul incintei spre drumul public;
- pe laturile perimetrului ale împrejurării;
- în zonele administrative (clădire cântar, post pază, parcare personal).

În interiorul incintei nu se impune un procent minim de spațiu verde, dar este obligatorie realizarea zonelor verzi de protecție perimetrală conform reglementărilor de mediu și a avizelor de specialitate.

Suprafețele libere care nu pot fi plantate vor fi amenajate cu strat de balast sau pietriș compactat, pentru a preveni formarea noroiului și pentru a asigura întreținerea facilă

### 3.11 Împrejurări

- Împrejurarea se va realiza pe toate laturile terenului pentru a asigura protecția totală a incintei.

La stradă împrejurarea va fi retrasă conform normelor de protecție pentru LEA 220kV iar porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Împrejurările pot fi realizate din materiale transparent sau semitransparente și pot fi dublate de gardurii vii.

Înălțimea maximă a împrejurării va fi de 2.20 m.

## **4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

### 4.1. Procent maxim de ocupare a terenului (pot %)

- POT max.admis pentru construcții = 10%,
- POT max.admis pentru construcții și utilaje = 30.0%

### 4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut)

- CUT maxim = 0.5 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

Intocmit:

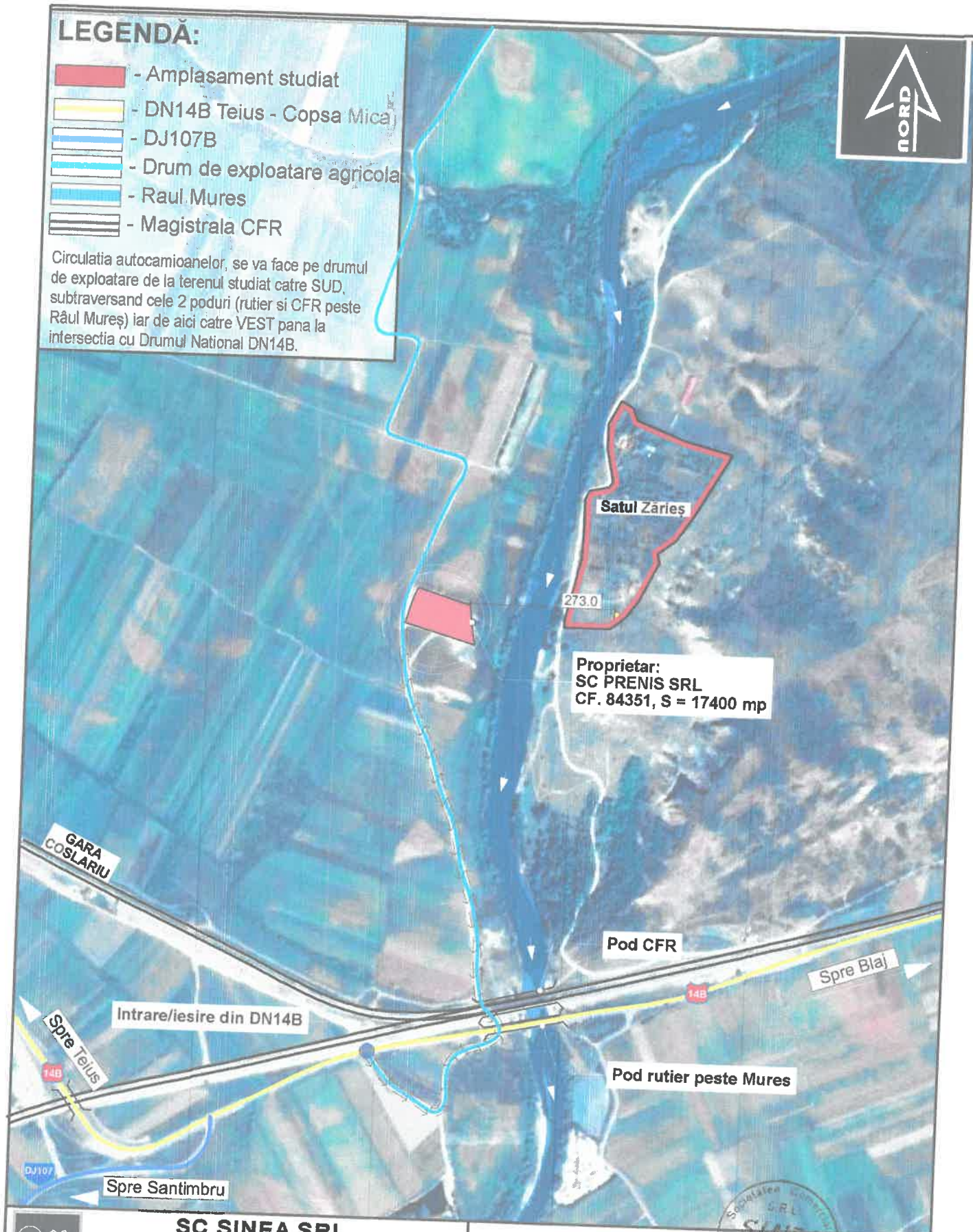
arh. MIREA IULIAN ILIE  
arh. Sinea Silviu Ștefan



## LEGENDĂ:

- Amplasament studiat
- DN14B Teius - Copsa Mica
- DJ107B
- Drum de exploatare agricola
- Raul Mures
- Magistrala CFR

Circulatia autocamioanelor, se va face pe drumul de exploatare de la terenul studiat catre SUD, subtraversand cele 2 poduri (rutier si CFR peste Raul Mures) iar de aici catre VEST pana la intersectia cu Drumul National DN14B.



### SC SINEA SRL

Mun. Blaj, Str. Andrei Muresanu, Nr.12, Jud. Alba  
C.U.I. 18324484; J01/69/2006  
Tel: mobil 0747032626, fix 0258/712616, fax 0258/712616  
e-mail: arh.sinea@yahoo.com

### ARHIPROJECT ONE SRL

ALBA IULIA, Nazareth III, nr. 59, Jud. Alba  
C.I.F. 37379745; J1/375/2017  
Tel: mobil 0723/673130 e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com  
Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr.6, ap.2, jud. Alba

Denumire proiect:

**AMENAJARE STATIE DE SORTARE BALAST,  
CANTAR SI IMPREJMUIRE**

Com. Mihail, extravilan, Nr.Fn, Jud. Alba

Nr. pr:  
28/2025

Nr. pr:  
111/2025

| SPECIFICATIE | NUME                    | SEMNTURA |
|--------------|-------------------------|----------|
| Sef proiect: | arh.MIREA IULIAN ILIE   |          |
| Proiectat:   | arh.SINEA SILVIU STEFAN |          |
| Desenat:     | arh.SINEA SILVIU STEFAN |          |

Scara  
1:10000

Data  
Iulie 2025

Beneficiar: SC PRENIS SRL prin Ilia Dumitru, Loc.Blaj, Str. Iuliu Maniu, Nr.1E, Jud. Alba

Denumirea plansei:

**PLAN DE INCADRARE**

Nr. pl.  
0

Faza  
PUZ

