

# PLAN URBANISTIC ZONAL

<b>NUMAR PROIECT :</b>	<b>JOY.147 / 2026</b>
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	<b>ELABORARE DTAC PENTRU CONDUCTA SI SISTEM ALIMENTARE SI CONTROL MATERIE PRIMA SI LIVRARE DIGESTAT, CAMERA TEHNICA, ANEXE SI PUNCT DE CONECTARE</b>
<b>ADRESA :</b>	<b>jud. ALBA, com. CALNIC, satul CALNIC, intravilan si extravilan, C.F. NR.: 74676 CALNIC, 77854 CALNIC</b>
<b>BENEFICIAR :</b>	<b>S.C. DN AGRAR CUT S.R.L.</b>
<b>FAZA :</b>	<b>P.U.Z.</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.</b>
<b>DATA ELABORARII :</b>	<b>06.2026</b>
<b>COLECTIV DE ELABORARE :</b>	<b>Şef proiect urbanism: arh. Marius BARBIERI</b>

Proiectat: arh. Mihai JOLDEŞ

Desenat, parte scrisa: ing. Daniela ACHIM

## **BORDEROU GENERAL**

### **A. PARTE SCRISA**

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **B. PARTE DESENATA**

1. Plan de încadrare in zona
2. Situația existentă
3. Reglementari urbanistice
4. Rețele edilitare
5. Obiective de utilitate publica

## **CUPRINSUL MEMORIULUI 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 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI;
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.9. SCURTA DESCRIERE A INVESTITIEI PRECONIZATE
- 3.10. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE
- 3.11. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

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

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<i>Denumire lucrare:</i>	<b>ELABORARE DTAC PENTRU CONDUCTA SI SISTEM ALIMENTARE SI CONTROL MATERIE PRIMA SI LIVRARE DIGESTAT, CAMERA TEHNICA, ANEXE SI PUNCT DE CONECTARE</b>
<i>Beneficiari:</i>	<b>DN AGRAR CUT SRL</b>
<i>Faza de proiectare:</i>	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
<i>Elaborator proiect:</i>	<b>S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.,</b> Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABC, scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba Registrul Comerțului: J1 / 1376 / 2019 CUI: RO 41436989
<i>Număr proiect:</i>	<b>JOY.147 / 2026</b>
<i>Data elaborării:</i>	<b>IUNIE / 2026</b>
<i>Adresa obiectiv:</i>	<b>județul Alba, comuna Calnic, sat Calnic, intravilan si extravilan C.F. nr.: 74676 CALNIC, C.F. nr. 77854 CALNIC</b>

### 1.2 OBIECTUL LUCRARI

- *Solicitări ale temei-program:*

Conform PUG si RLU 4706/2005, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Călnic nr. 55/2011 și prelungit prin HCL Călnic nr. 24/2021 și HCL nr.143/2023 Călnic, jud. Alba, terenul studiat este amplasat parțial in intravilan si parțial in extravilan, in zona cu destinație teren agricol in extravilan.

Beneficiarul intentioneaza să construiască pe terenurile aflate în Comuna Calnic, jud. Alba, terenurile inregistrate in urmatoarele carti funciare: CF nr. 74676, CF nr. 77854, conducte si sisteme de alimentare si control materie prima si livrare digestat, camera tehnica, anexe si punct de conectare la stația de biometan ce urmează a fi construita la sudul Drumului National 1.

Prin prezenta documentație se propune introducerea parțială in intravilan a terenului CF 77854 care este

aflat în extravilan, respectiv 10 m de o parte și alta a traseului conductelor.

Pentru întreg amplasamentul studiat se propune crearea UTR Z\_A zona agrozootehnică, capacități stocare și infrastructura aferentă acestui tip de activități.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate, respectiv o suprafață totală de 60 900 mp cuprinsă în CF NR: 74676 Calnic 31 900mp, și CF NR 77854 Calnic 29 000mp.

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

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului și a zonei din care acesta face parte, în contextul UAT Calnic, în vederea stabilirii direcțiilor de dezvoltare a zonei, prin reglementarea terenurilor aflate în proprietate privată a initiatorului investiției.

În procesul de stabilire a zonei de studiu PUZ s-a ținut cont de limitele de proprietate ale terenurilor ce au generat documentația urbanistică, conform măsurătorilor topografice, de posibilitățile de acces și de circulațiile publice existente în proximitate, precum și de încadrarea în UAT Calnic.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului, în contextul UAT Calnic și să stabilească direcțiile de dezvoltare a acestei zone, prin reglementarea terenurilor cuprinse în zona de studiu, în așa fel încât să rezulte un climat unitar, adaptat la cerințele și nevoile actuale, prin noi reglementări cu privire la:

- a) funcțiunea zonei;
- b) coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
- c) procentul de ocupare a terenului (POT);

În procesul de propunere a reglementărilor se va ține cont de elementele de cadru natural din zona.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune:

- trecerea în intravilan parțială a terenului CF 77854 care este în extravilan, respectiv 10 m de o parte și alta a traseului conductelor propuse a se monta subteran – 2085,2mp.
- pentru întreg terenul studiat - crearea UTR Z\_A zona agrozootehnică, capacități stocare și infrastructura aferentă acestui tip de activități
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investițiilor propuse;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificatul de Urbanism 29/22.12.2025 emis de Comuna Calnic;
- Prevederile Planului Urbanistic General Calnic nr. 4706/2005 aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Calnic nr. 55/2011 și prelungit prin HCL nr. 24/2021 și HCL nr. 143/2023 Calnic, județul Alba;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001, cu

- modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
  - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificarile si completarile ulterioare;
  - OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

*Documentatia s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.*

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*
  - Plan Urbanistic General al Comunei Câlnic 4706/2005, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Câlnic nr. 55/2011 și prelungit prin HCL Câlnic nr. 24/2021 și HCL nr.143 /2023 Câlnic, jud. Alba
- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.*
  - Studiu geotehnic
  - Ridicare topografica a terenului studiat
- *Date statistice*
  - Zona studiata este situata in intravilanul și extravilanul satului Câlnic, comuna Câlnic, județul Alba

LOTURI CARE GENEREAZA P.U.Z.			
STATUT	NR CF	PROPRIETAR	SUPRAFATA
intravilan	74676	DN AGRAR CUT	31900
extravilan	77854	DN AGRAR CUT	29000

<b>TOTAL</b>	<b>60900</b>
--------------	--------------

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

- *Date privind evoluția zonei*

Amplasamentul studiat se află la km 352 al DN1, de-a lungul acestui drum aflându-se, în cea mai mare

parte terenuri agricole. În prezent pe teren își desfășoară activitatea ferma aflată în proprietatea DN Agrar CUT S.R.L. în producția de lapte de vacă, cât și în cultivarea cerealelor (cu excepția orezului), leguminoaselor și a soiei. Producția de cereale și legume este destinată în principal hrănirii efectivului de vaci de lapte al fermei.

Dezvoltarea propusă vine ca o modernizare tehnologică necesară a infrastructurii agrozootehnice existente în vederea valorificării resurselor reziduale.

▪ *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Terenurile studiate sunt: CF 77854 - teren arabil, în prezent liber de construcții și CF 74676 - teren arabil 13 560mp + curți construcții 18 250 mp, în prezent ocupat de 4 corpuri: 3 adăposturi deschise și o laguna de dejectii.

Oportunitatea investiției rezidă în crearea unui nod funcțional optim pentru colectarea rapidă a materiei prime (dejectii zootehnice de la Ferma CUT 1) și transformarea deșeurilor organice în energie regenerabilă (biometan) și fertilizant natural (digestat), aplicând un model pur de economie circulară.

Proiectul prezintă următoarele avantaje strategice:

- a) Terenul înregistrat în CF 74676 face parte deja din intravilan, iar prin această documentație se propune introducerea parțială în intravilan a imobilului adiacent, CF 77854, respectiv 10 m de o parte și alta a traseului conductelor propuse a se monta subteran. Reglementarea zonei ca unitate agrozootehnică consolidată (Z\_A) previne apariția unor conflicte funcționale cu zonele rezidențiale sau ariile naturale protejate.
- b) Captarea metanului reduce radical amprenta de carbon față de depozitarea tradițională deschisă a gunoiului de grajd.
- c) Investiția se încadrează în obiectivele naționale stabilite prin Planul Național Integrat în Domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice (PNIESC 2030) și Strategia Energetică a României aprobată prin HG nr. 1.491/2024 (care fixează o țintă de minimum 5% biometan în rețea până în 2030).
- d) Permite crearea de locuri de muncă directe (operare, mentenanță instalație) și indirecte (servicii, transport local), aducând totodată venituri suplimentare la bugetul Comunei Călnic.

**Beneficii pentru comunitatea Călnic**

- locuri de muncă directe și indirecte;
- venituri suplimentare la bugetul local;
- reducerea mirosurilor și a poluării provenite din dejecțiile zootehnice necontrolate;
- stimularea investițiilor conexe în logistică, transport și agricultură.

**Beneficii naționale**

- consolidarea securității energetice;
- creșterea autonomiei României în producția de gaze regenerabile;
- îndeplinirea obiectivelor PNIESC 2030 și a jaloanelor privind economia circulară;
- contribuție la atingerea neutralității climatice până în 2050.

#### ▪ *Potențial de dezvoltare*

Pentru întreg terenul studiat, se propune crearea UTR Z\_A ZONA AGROZOOOTEHNICA, CAPACITATI STOCARE SI INFRASTRUCTURA AFERENTA ACESTUI TIP DE ACTIVITATI.

Conectarea la Stia de Productie a Biometanului în proximitatea DN1 a fermei DN Agrar CUT SRL creează un nod funcțional optim pentru:

- colectarea rapidă a materiei prime (gunoi de grajd ud si uscat, resturi alimente animale);
- reducerea distanțelor de transport;
- integrarea prin subtraversarea DN1 în fluxuri industriale fără impact asupra circulației;
- dezvoltarea unei zone industrial-energetice coerente.

Prin includerea terenurilor extravilane în intravilan, se consolidează un pol de energie regenerabilă în zona Călnic, fără conflicte urbanistice și fără afectarea zonelor rezidențiale sau naturale protejate.

Conformitate cu strategiile europene și naționale

Aliniază comunitatea la strategii precum:

- Managementul deșeurilor,
- Reducerea amprentei de carbon si metan
- Economia circulară.

Crearea de locuri de muncă

- Locuri de muncă directe (operare, mentenanță) și indirecte (transport, servicii locale).
- Contribuție la economia locală

Dezvoltare economică locală

- Venituri suplimentare pentru fermieri sau operatori care furnizează biomasa.

## **2.2 INCADRARE IN LOCALITATE**

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

Conform PUG si RLU 4706/2005, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Călnic nr. 55/2011 și prelungit prin HCL Călnic nr. 24/2021 și HCL nr.143/2023 Călnic, jud. Alba, terenul studiat este amplasat partial in intravilan si partial in extravilan, in zona cu destinatie teren agricol in extravilan.

#### ▪ *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.*

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu se află în intravilanul / extravilanul satului Călnic, la nord-est față de acesta, în apropierea limitei dintre județele Alba și Sibiu, la kilometrul 352 al DN1.

Terenurile care au generat documentația PUZ se învecinează cu:

- La NORD: CF 74670, CF 74669
- La EST: CF 77855, CF 74689, CF 74688, CF 74687
- La SUD: drum public național DN1 / DN7
- La VEST: CF 74675

Zona de studiu PUZ are ca vecinatati macro-teritoriale:

- Autostrada A1 / E81 / E68 la limita sa nordica; si
- Cursul de apa format de Paraul Calnic (Valea Calnicului) in partea de nord-vest a amplasamentului.

Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentatii.

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Amplasamentul se caracterizeaza printr-un relief relativ plan, fiind situat in proximitatea DN1 (km 352). Din punct de vedere geotehnic si hidrologic, zona este stabila, terenurile avand in prezent destinatie agricola (arabil).

Nu s-au identificat riscuri naturale de alunecari de teren sau inundatii in zona studiata.

### 2.4 CIRCULATIA

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

Accesul pe teren se face din DN1 prin intermediul drumului de exploatare de la est de teren care beneficiază in raport cu DN1 de o banda de decelerare, respectiv de o banda de accelerare, acces autorizat printr-o documentatie anterioara.

- *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.*

Nu este cazul

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata*

Conform Plan Urbanistic General al Comunei Călnic 4706/2005, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Călnic nr. 55/2011 și prelungit prin HCL Călnic nr. 24/2021 și HCL nr.143 /2023 Călnic, jud. Alba

Terenurile care au generat prezenta documentatie au destinatie agricola: CF 77854 - teren arabil, in prezent liber de constructii si CF 74676 - teren arabil 13 560mp + curti constructii 18 250 mp, in prezent ocupat de 4 corpuri: 3 adaposturi deschise si o laguna de dejectii.

Suprafata totala inclusa in PUZ este de 60.900 mp. Ea se repartizeaza astfel:

- Constructii existente (4 corpuri active ale fermei): **11.366,00 mp**
- Circulatii auto si platforme betonate existente: **2.455,80 mp**
- Spatii verzi / Terenuri libere agricole: **46.821,60 mp**
- Canal de colectare existent: **256,80 mp**
- Procent de Ocupare a Terenului (POT existent): **18,66%**

▪ *Relationari intre functiuni*

Caracterul zonei înconjurătoare este de terenuri arabile.

▪ *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potențial de dezvoltare.

▪ *Aspecte calitative ale fondului construit*

Nu este cazul

▪ *Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine*

Asigurarea cu servicii se face prin sisteme proprii si rețele private.

▪ *Asigurarea cu spatii verzi*

Se menține suprafața de zone verzi existenta.

Se va reface zona verde afectata de construcțiile subterane propuse (cabluri, conducte).

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

Zona nu prezinta riscuri naturale.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenurile DN AGRAR CUT SRL pe care se dorește a se face investitia sunt traversate pe directia est-vest, de-a lungul Drumului Național 1 de o linie electrică aeriana de 110 kV cu zona de protectie 18,5m din ax si o a doua linie electrica aeriana de 20 kV cu zona de protectie 12,0 m din ax.

De asemenea, perimetrul este adiacent unei conducte de repartitie gaze naturale de medie presiune cu diametrul de Ø 4.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu. Depozitarea tradițională a gunoierului de grajd generează însă emisii difuze de metan.

Reglementările urbanistice finale sunt stabilite respectând condițiile impuse de instituțiile avizatoare competente, precum și actele normative de mediu (OUG 195/2005, Legea 292/2018, Legea Apelor 107/1996).

- *Relația cadrul natural – cadrul construit*

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o zonă agricolă

În zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă*

Terenurile DN AGRAR CUT SRL pe care se dorește a se face investiția sunt traversate pe direcția est-vest, de-a lungul Drumului Național 1 de o linie electrică aeriană de 110 kV cu zona de protecție 18,5m din ax și o a doua linie electrică aeriană de 20 kV cu zona de protecție 12,0 m din ax.

De asemenea, perimetrul este adiacent unei conducte de repartitie gaze naturale de medie presiune cu diametrul de Ø 4.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii, sau în zonele de protecție ale acestora.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- *Puncte de vedere ale populației*

Se va realiza consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local.

- *Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

Conform avizului de oportunitate.

Aliniaza comunitatea la strategii precum:

- Managementul deșeurilor,
  - Reducerea amprentei de carbon și metan
  - Economia circulară.
- *Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*

Investiția propusă de DN AGRAR CUT S.R.L. pentru conectarea la o instalație de producere a biometanului este conforma legislației în vigoare, cu direcțiile strategice ale României în domeniul energiei, cu obiectivele UE pentru decarbonizare și cu dinamica actuală de integrare a gazelor regenerabile în infrastructura energetică națională.

Proiectul prezintă următoarele avantaje strategice:

- a) Terenul înregistrat în CF 74676 face parte deja din intravilan, iar prin această documentație se propune introducerea imobilului adiacent (CF 77854) din extravilan în intravilan. Reglementarea zonei ca unitate agrozootehnică consolidată (Z\_A) previne apariția unor conflicte funcționale cu zonele rezidențiale sau ariile naturale protejate.
- b) Captarea metanului reduce radical amprenta de carbon față de depozitarea tradițională deschisă a gunoierului de grajd.
- c) Investiția se încadrează în obiectivele naționale stabilite prin Planul Național Integrat în Domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice (PNIESC 2030) și Strategia Energetică a României aprobată prin HG nr. 1.491/2024 (care fixează o țintă de minimum 5% biometan în rețea până în 2030).
- d) Permite crearea de locuri de muncă directe (operare, mentenanță instalație) și indirecte (servicii, transport local), aducând totodată venituri suplimentare la bugetul Comunei Călnic.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a realizat câte o ridicare topografică pentru parcelele aferente PUZ-ului.  
A fost realizat studiul geotehnic preliminar la faza aceasta.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG și RLU al Comunei Călnic 4706/2005, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Călnic nr. 55/2011 și prelungit prin HCL Călnic nr. 24/2021 și HCL nr.143 /2023 Călnic, jud. Alba, terenul studiat este amplasat parțial în intravilan și parțial în extravilan, în zona cu destinație agricolă.

Terenurile inițiatorului se găsesc la interfața intravilan/extravilan, fiind clasificate drept zonă preponderent agricolă. Prevederile anterioare nu includeau rețele industriale specifice pentru transportul gazelor regenerabile. PUZ-ul de față corelează necesitățile tehnologice actuale ale fermei cu reglementările generale ale comunei, extinzând limita intravilanului pe parcela CF 77854. Totodată, se integrează conexiunea rutieră

securizata la DN1 autorizata anterior de CNAIR.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Dat fiind specificul pur industrial si subteran al majoritatii componentelor investitiei (conducte de transport, cabluri), modificarea peisajului suprateran este minima. Totusi, cadrul natural este valorificat si protejat prin instituirea unei zone stricte de protectie de 15 metri de-a lungul Paraului Calnic, localizat in vecinatate, evitandu-se orice amplasare de suprastructuri tehnice in interiorul acestui buffer hidrologic.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### ▪ *Organizarea circulației si a transportului in comun*

Toate fluxurile de transport si circulatiile carosabile din interiorul incintei reglementate se vor cupla la racordul stradal existent intre DN1 si drumul de exploatare (pe CF 74687). Documentatia urbanistica nu propune cai noi de acces in drumul public national, asigurand fluiditatea traficului pe DN1, siguranta rutiera optima si eliminarea presiunilor suplimentare pe rețeaua secundara de drumuri din interiorul satului Calnic..

#### ▪ *Organizarea circulației pietonale*

Se mentin cele existente.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin această documentație se propune reglementarea zonei studiate, respectiv CF 77854 - teren arabil, in prezent liber de constructii si CF 74676 - teren arabil 13 560mp + curti constructii 18 250 mp, in prezent ocupat de 4 corpuri: 3 adaposturi deschise si o laguna de dejectii.

#### **Constructiile si instalatiile propuse:**

Camere tehnice, conducte de transport materie primă și digestat, cabluri comanda și control, cabluri de forță:

- Conducte subterane (materie primă și digestat, rezervă, spălare), cabluri comandă și control, cabluri de forță între Ferma CUT 1 (existentă) aflata in proprietatea societății DN Agrar CUT SRL și instalația propusă prin subtraversarea DN1 pentru conectare directă;
- Camere de mixare si pompare (subterane)

Reglementarile propuse prin prezenta documentatie sunt adaptate la situatia actuala a terenurilor urmarindu-se dezvoltarea pe termen lung a zonei. Terenul generat de cele doua parcele va fi incadrat integral in unitatea teritoriala de referinta nou creata:

## **Z A: ZONA AGROZOOOTEHNICA, CAPACITATI DE STOCARE SI INFRASTRUCTURA AFERENTA ACESTUI TIP DE ACTIVITATI.**

Reglementările propuse zonei studiate vor fi realizate conform planșei de Reglementări Urbanistice și de Posibilități de Mobilare Urbană.

Parametrii urbanistici limitativi (Regulament local de urbanism):

- Regim maxim de înălțime: Nu poate depăși 2S+P (două subsoluri + parter), adaptat instalațiilor tehnice.
- Procentul de Ocupare a Terenului propus (POT max): 70,00%.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului propus (CUT max): 1,00.
- Retrageri obligatorii: Se mențin retragerile impuse prin planșele de reglementări (fășii neconstruibile cu rol de protecție).

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	
CORP 1	1249
CORP 2	1788
CORP 3	1266
CORP 4	7063
<b>TOTAL Sc</b>	<b>11366</b>

SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	
CORP 1	1249
CORP 2	1788
CORP 3	1266
CORP 4	7063
<b>TOTAL Sc</b>	<b>11366</b>

POT existent	18.66
CUT existent	0.19

BILANT TERITORIAL EXISTENT		%
CONSTRUCTII	11366.00	18.66
ALEI	2455.60	4.03
SPATII VERZI	46821.60	76.88
CANAL COLECTARE	256.80	0.42
<b>S TOTALA</b>	<b>60900.00</b>	<b>100.00</b>

BILANT ZONIFICARE		%
SUPRAFATA PUZ	60900	100.00
SUPRAFATA EDIFICABILA	36465	59.88
TE - echipare tehnico-edilitara NECONSTRUIBIL	21993	36.11
Retrageri NECONSTRUIBIL	2442	4.01

#### INDICI URBANISTICI:

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA	
CORP 1 existent	1249
CORP 2 existent	1788
CORP 3 existent	1266
CORP 4 existent	7063
<b>TOTAL Sc</b>	<b>11366</b>

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUA	
CORP 1 existent	1249
CORP 2 existent	1788
CORP 3 existent	1266
CORP 4 existent	7063
<b>TOTAL Sc</b>	<b>11366</b>

<b>POT</b> maxim propus	70.00
<b>CUT</b> maxim propus	1.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT / PROPUS		
	EXISTENT	PROBUS
CONSTRUCTII	11366.00	11366.00
ALEI	2455.60	2455.60
SPATII VERZI	46821.60	46723.60
CANAL COLECTARE	256.80	256.80
CAMINE PROPUSE	0.00	98.00
<b>S TOTALA PUZ</b>	<b>60900.00</b>	<b>60900.00</b>

**Regimul de înălțime maxim** admis este de 2S+P.

Regimul de înălțime nu poate depăși 2S+P.

**POT și CUT** se stabilesc prin prezenta documentație și anume:

POT = max. 70%

CUT = max. 1

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se propune implementarea unui sistem complex de rețele interioare subterane dedicate, conectat direct la instalația de biometan prin subtraversarea sigură a Drumului Național DN1:

1. Conducta de preluare materie primă (gunoi de grajd lichid);
2. Conducta de preluare digestat (rezultat în urma procesului de digestie anaerobă);
3. Trasee cabluri forță, comandă și control (conducte cabluri electrice);
4. Conducta rezervă (eventuale defecțiuni / mentenanță);
5. Conducta spălare (apa tehnologică)
6. Elemente de infrastructură cum ar fi, cămine tehnice, camere subterane de mixare și pompare și un canal deversor.

Zone de protecție și servituti restrictive respectate pe planșă:

- Zona de protecție LEA 110 kV.
- Zona de protecție LEA 20 kV.
- Zona de siguranță aferentă conductei de gaze naturale de medie presiune.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Investiția va respecta prevederile legislației de mediu aplicabile, inclusiv, dar fără a se limita la:

- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

**Obiectivul propus prezintă o serie de oportunități pentru mediu:**

Reducerea emisiilor și gestionarea deșeurilor:

- Captarea metanului reduce impactul asupra mediului față de depozitarea tradițională a gunoierului/deșeurilor.
- Transformarea deșeurilor organice într-o resursă energetică (model de economie circulară).
- Contribuție la obiectivele locale, regionale și naționale de decarbonizare.

Digestatul – fertilizant natural:

- O alternativă la îngrășămintele chimice.
- Sprijină agricultura sustenabilă locală.

Astfel, proiectul închide bucla de deseuri a fermei prin captarea biogazului din dejectii, reducând mirosurile neplăcute în vecinătatea satului Calnic.

De asemenea, s-a instituit pe plase o zonă strictă de protecție sanitară cu o rază minimă de 500 metri în jurul punctelor de operare, în conformitate cu prevederile legale stabilite prin art. 11 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

### **3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Toate terenurile din perimetrul PUZ (identificate prin CF 74676 și CF 77854) se află în proprietatea privată exclusivă a persoanei juridice inițitoare, DN AGRAR CUT S.R.L.

Documentația tehnică nu preconizează cedări, schimburi de terenuri sau concesiuni către domeniul public. Nu este necesară finanțarea din fonduri publice a unor obiective noi de utilitate publică, infrastructura existentă fiind auto-suficientă.

### **3.9. SCURTA DESCRIERE A INVESTITIEI PRECONIZATE**

Proiectul prevede realizarea elementelor tehnice de legătură între sectorul zootehnic de producție existent și unitatea de procesare.

Se vor instala conducte de transport subterane (materie primă, spălare, rezervă, digestat), cabluri electrice îngropate, un cămin prefabricat dotat cu pompe și mixere, camere tehnice subterane de mixare și anexe structurale pentru racordare. Conectarea se realizează fizic prin subtraversarea tehnică a DN1, integrând fluxurile fără a perturba în vreun fel traficul rutier suprațeran.

### **3.10. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

Investiția va fi eficientă economic în sine, însă va avea impact pozitiv zonal resimțit pe mai multe paliere:

- Crearea de locuri de muncă sigure pe termen lung, împărțite în locuri de muncă directe (pentru operarea curentă și mentenanța rețelelor și camerelor tehnice) și locuri de muncă indirecte (în transporturi, logistică agricolă și servicii conexe în județul Alba).
- Securizarea veniturilor fermierilor prin valorificarea subproduselor, oferirea unei alternative ieftine de fertilizant (digestatul natural) pentru culturile locale și virarea de taxe și impozite suplimentare direct în bugetul local al comunei Calnic.

### **3.11. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE**

Toate costurile legate de proiectare, studii de specialitate, avize, execuție, monitorizare și exploatare a sistemului de conducte și anexe vor fi acoperite integral din surse proprii private de către investitorul inițiator (DN AGRAR CUT S.R.L.). Nu vor exista categorii de costuri care să cadă în sarcina autorității publice locale

sau a bugetului local al Comunei Calnic, nefiind solicitate extinderi ale rețelelor edilitare publice sau reconfigurari de drumuri comunale.

Pentru asigurarea unei dezvoltari urbane integrate si coerente, implementarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. se va realiza esalonat, in urmatoarele etape corelate:

**a. Etapa I (Faza juridica si administrativa)**

Obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism, aprobarea documentatiei P.U.Z. prin Hotarare de Consiliu Local (HCL Calnic) si introducerea parcelei CF 77854 in intravilanul localitatii.

**b. Etapa II (Faza de proiectare detaliata si autorizare)**

Elaborarea documentatiei tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii (D.T.A.C.), obtinerea autorizatiei de construire si definitivarea proiectului tehnic (P.T.) pentru instalatii.

**c. Etapa III (Faza de executie lucrari tehnico-edilitare)**

Realizarea lucrarilor subterane de subtraversare a DN1, pozarea conductelor de transport materie prima/digestat si a cablurilor de forta/control.

**d. Etapa IV (Faza de suprastructura si punere in functiune)**

Construirea caminelor tehnice de mixare/pompare, montarea echipamentelor de control, receptia lucrarilor si conectarea finala la statia de biometan de la sud de DN1.

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In urma analizelor urbanistice, tehnice si legislative reflectate in prezenta documentatie, se demonstreaza ca proiectul propus de DN AGRAR CUT S.R.L. indeplineste toate conditiile de sustenabilitate, siguranta si oportunitate teritoriala. Proiectul aduce o contributie reala la decarbonizare, la implementarea economiei circulare in agricultura si la atingerea jaloanelor energetice fixate de Romania pentru anii 2030 si 2050 prin Strategia Energetica Nationala (HG nr. 1.491/2024).

Planul urbanistic zonal va reglementa terenurile ce au generat prezenta documentatie, in baza analizei contextului social, cultural, natural si urbanistic si va stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxim admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,

ing. Daniela ACHIM

Proiectat: arh. Mihai JOLDEȘ

Șef proiect urbanism: arh. Marius BARBIERI



## **CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și parcaje.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

12. Unități și subunități funcționale.

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

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

### **VI. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

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

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

1.2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

1.3. Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI

Regulamentul local de urbanism pentru amplasamentul studiat, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice : indicativ GM-007-2000 și indicativ GM-010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează :

#### *Proprietatea asupra terenurilor*

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 – Legea privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

#### *Urbanism și amenajarea teritoriului*

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 ;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ

GP038/99;

- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 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 Urbaștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.

#### *Arhitectură, construcții, locuințe*

- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;

#### *Protecția mediului*

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau construcțiilor pe teritoriul studiat. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

3.2. Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei studiate referitoare la :

- regimul de înălțime ;
- organizarea arhitectural-urbanistică ;
- definirea zonei edificabile.

3.3. Prezentul regulament de urbanism se refera la zona amplasata in intravilanul si extravilanul satului Calnic, comuna Calnic.

Zona reglementată va fi introdusa partial in intravilan în cadrul prezentei documentație.

3.4. Teritoriul care face obiectul acestei documentații are o suprafață totală de 60 900 mp, conform extraselor CF: CF 77854 - teren arabil, in prezent liber de constructii si CF 74676 - teren arabil 13 560mp + curti constructii 18 250 mp, in prezent ocupat de 4 corpuri: 3 adaposturi deschise si o laguna de dejectii.

Pentru întreg terenul studiat, se propune crearea UTR Z\_A zona agrozootehnica, capacitati stocare si infrastructura aferenta acestui tip de activitati.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITAȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### 4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Prin Planul Urbanistic Zonal de fata se va trece in intravilan o parte a terenului aflat in extravilan având CF 77854, cu S = 29 000 mp arabil. Se va introduce in intravilan o suprafata S=2085,2 mp, restul suprafetei, de 26914,8 mp va ramane in extravilan.

#### 4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### 4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

#### 4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

#### 4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

#### 4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

#### 5.1 Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

#### 5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

#### 5.4 Asigurarea echipării edilitare

Nu este cazul.

#### 5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind subzona funcțională și UTR cuprinse în prezentul regulament.

#### 5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim propus de ocupare al terenului prin PUZ este de 70% pentru UTR Z\_A zona agrozootehnică, capacități stocare și infrastructura aferentă acestui tip de activități.

#### 5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

#### 6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de DN1 va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

*7.1 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile*

Nu este cazul.

*6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA*

Nu este cazul.

*6.5 Amplasarea față de aeroporturi*

Nu este cazul.

*6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat*

Nu este cazul.

*6.7. Amplasarea față de aliniament*

Nu este cazul.

*6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei*

Amplasarea construcțiilor față de aliniament și față de zonele de interdicție de construire este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

*7.1 Accese carosabile și pietonale*

Accesul principal pe terenurile DN AGRAR CUT SRL se realizează printr-un racord existent (între DN1 și DE- respectiv pe CF 74687) avizat în cadrul unui PUZ anterior, de către CNAIR București prin aviz număr 349627/S4/GR din 13.11.2017.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

*8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente*

Dacă nu există rețele edilitare în zonă, beneficiarul este obligat să își asigure în regim propriu alimentarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuarea a apelor uzate, raportându-se la funcțiunea propusă și gradul de poluare a apelor uzate, conform proiectelor tehnice de specialitate.

### *8.2. Realizarea de rețele edilitare*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal.

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

### *8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă și canalizare de pe drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### *9.1. Parcelarea*

Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Nu este cazul, terenurile aferente acestei documentații vor rămâne neschimbate.

### *9.2. Înălțimea construcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### *9.3. Aspectul exterior al construcțiilor*

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

Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI SI PARCAJE

### 10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

### 10.2. Spatii verzi plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon.

### 10.3. Împrejmuirile

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, necesare delimitării parcelelor sau funcțiilor.

## III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

### UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul acestui PUZ s-a stabilit pe întreaga zona reglementată următoarea zonă funcțională:

**UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA: Z\_A**

**DENUMIRE: ZONA AGROZOOOTEHNICA, CAPACITATI STOCARE SI INFRASTRUCTURA AFERENTA ACESTUI TIP DE ACTIVITATI**

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

### 1. Generalități

Zona cuprinde funcțiuni legate de agricultura.

### 2. Utilizare funcțională

#### 2.1. Utilizări admise

În zona funcțională **Z\_A** sunt admise exclusiv următoarele lucrări, instalații și construcții direct legate de optimizarea tehnologică și logistică a Fermei CUT 1:

- Camere tehnice supraterane și camere tehnice aferente instalațiilor de pompare;
- Camere de mixare și pompare amplasate subteran;
- Camere prefabricate destinate montării pompelor și mixerelor tehnologice;
- Rețele și conducte de transport subterane destinate preluării materiei prime (gunoi de grajd lichid);
- Conducte subterane dedicate returnării și livrării digestatului rezultat din procesul de digestie anaerobă;
- Conducte subterane de rezervă (pentru intervenții/mentenanță) și conducte pentru apă tehnologică/spalare;
- Trasee de cabluri electrice subterane de forță, cabluri de comandă și linii de control automatizat;
- Lucrări de infrastructură edilitară pentru realizarea punctului de conectare prin subtraversarea tehnică a Drumului National DN1 către stația de producție a biometanului de la sud;
- Platforme betonate de incintă și cai de circulație auto necesare deservirii și operării echipamentelor tehnice;
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi perimetrare cu rol de protecție.

#### 2.2. Utilizări admise cu condiții

Autorizarea construcțiilor și instalațiilor admise la art. 1 este condiționată de respectarea cumulativă a servitudinilor tehnice și sanitare instituite pe planșe:

- Orice intervenție sau pozare de conducte noi propuse (inclusiv conducta de aducțiune a apei) se va realiza cu condiția obținerii avizelor și respectării zonelor restrictive impuse de detinatorii utilitatilor existente;
- 110 kV cu zona de protecție 18,5m din ax și o a doua linie electrică aeriană de 20 kV cu zona de protecție 12,0 m din ax.
- Amplasarea instalațiilor și executarea lucrărilor sunt condiționate de respectarea culoarului de protecție de 37metri (18,5m din ax) pentru Linia Electrică Aeriană (LEA) de 110 kV existentă;
- Lucrările adiacente Liniei Electrice Aeriene de 20 kV vor respecta zona de protecție obligatorie de 24metri (12m din ax);
- Realizarea de rețele sau camere noi în proximitatea conductei existente de repartitie gaze naturale de medie presiune (Ø 4") este condiționată de respectarea distanței de siguranță de 5 metri;
- Amplasarea și operarea punctelor tehnologice active vor respecta zona de protecție sanitară cu o rază

minima de 500 metri fata de cele mai apropiate zone rezidentiale/locuinte existente, instituita conform art. 11 din Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014;

- Toate propunerile tehnice vor fi amplasate in afara zonei de protectie naturala de 15 metri aferenta Paraului Calnic (Valea Calnicului).

### 2.3. Utilizari interzise:

In zona **Z\_A** sunt complet interzise urmatoarele destinatii si tipuri de lucrari:

- Este strict interzisa amplasarea oricaror cladiri sau suprastructuri cu caracter permanent in zonele marcate cu **TE - Interdictie de construire / NECONSTRUIBIL** (aferente culoarelor LEA de 110 kV si LEA de 20 kV);
- Se interzice amplasarea oricaror constructii in fasilile de **Retrageri impuse prin PUZ (NECONSTRUIBIL)** ce insumeaza o suprafata restrictiva de 24 435mp;
- Se interzic locuintele de orice tip (permanente sau temporare), functiunile comerciale, unitatile de servicii, structurile turistice sau dotarile social-culturale care nu fac obiectul coridorului tehnic reglementat;
- Se interzice executarea oricaror lucrari supraterane noi care blocheaza profilul vizual sau accesul tehnic la racordul stradal existent cu DN1;
- Sunt interzise activitatile care contravin normelor de protectie a mediului sau legislatiei apelor si care pot afecta cursul Paraului Calnic.

## 3. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

### 3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE SI DIMENSIUNI)

- Suprafata totala a zonei studiate si reglementate prin prezentul PUZ (compusa din parcelele CF nr. 74676 si CF nr. 77854) este de 60 900 mp;
- Din totalul suprafetei reglementate, zona delimitata ca teren edificabil (construibil) reprezinta maximum 36 465mp.

### 3.2. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT SI LIMITE

- Toate noile componente supraterane (camine, anexe) se vor amplasa cu respectarea liniei de retragere impuse prin plansa de reglementari urbanistice;
- Se va pastra profilul zonei libere de constructii pe o suprafata de 21993mp, alocata exclusiv servitutilor tehnico-edilitare (culoare de echipare TE);
- Retelele edilitare subterane (conducte, cabluri) vor fi dispuse in subteran, respectand amplasarea pe verticala deasupra retelelor majore existente, conform normativelor specifice.

### 3.3. REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS

- Regimul maxim de inaltime admis pentru constructiile si caminele tehnice supraterane propuse nu poate depasi **2S+P** (doua subsoluri + parter);
- Instalatiile exclusiv subterane (conducte ingropate, cabluri, camere de mixare subterane) nu sunt limitate volumetric la suprafata solului, dar vor fi proiectate in functie de adancimea de fundare sigura.

### 3.4. CONFIGURAREA ARHITECTURALA SI IMPREJMUIRI

- Constructiile noi la sol (camine, anexe) vor avea un design minimalist cu caracter strict tehnic, integrat din punct de vedere cromatic si al materialelor folosite cu fondul construit existent al Fermei CUT 1;
- Imprejmuirile vor respecta limitele de proprietate privata si vor fi realizate astfel incat sa nu intersecteze zonele de siguranta sau protectie ale LEA si conductelor de gaz, asigurand accesul permanent al echipelor de interventie.

### 3.5. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- Este obligatorie echiparea zonei in sistem subteran centralizat pentru transportul fluxurilor de materie prima si digestat, prin subtraversarea tehnica directa a DN1;
- Zona va fi prevazuta cu sistem de monitorizare automatizat (cabluri comanda-control) si trasee de forta dimensionate la fazele ulterioare de proiectare;
- Proiectul tehnic va include un canal deversor si un sistem de camine destinate managementului apelor tehnologice si de spalare.

## 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

**P.O.T.** = raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

- Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT max) propus pentru întreaga zonă reglementată este de **70 %**
- Suprafața totală ocupată la sol de construcțiile fermei existente se menține la 11.366,00 mp.

**C.U.T.** = raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

- Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT max) propus pentru zonă reglementată este de **1,00**.

## V. UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

În cadrul PUZ, **U.T.R. propus = Z\_A** zona agrozootehnică, capacități stocare și infrastructură aferentă acestui tip de activități

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Întocmit,

ing. Daniela ACHIM

Proiectat: arh. Mihai JOLDEȘ

Șef proiect urbanism: arh. Marius BARBIERI

