

P.U.Z.

"Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire"

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: S.C. EUROSTIL ART PROIECT S.R.L. DEVA

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: arh. Hamos Emilia

ARHITECTURA: arh. Hamos Emilia

GEOTEHNICIAN: ing. Ghitoaica Maria

TEHNOREDACTARE SI EDITIE:

ec. Calmutchi Mihai Rares

Data elaborarii: martie 2025

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE:**
"Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire"
- **NR. PROIECT: 785/2025**
- **BENEFICIAR: Negrila Sorin Claudiu si Negila Anca**
- **ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, loc. Cristur,
Soseaua Hunedoarei/DJ687, nr. 54A**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROSTIL ART PROIECT S.R.L.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei program

Obiectivul lucrarii este elaborarea P.U.Z. – reglementarea terenului in suprafata totala de 944,00 mp situat in intravilanul localitatii Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54 cu folosinta de arabil, teren proprietate Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca.

Se solicita reglementarea terenului in vederea realizarii unei constructii cu destinatia vulcanizare si magazie, si deasemenea si realizarea imprejmurii, in baza certificatului de urbanism nr. 384 din 17.10.2024. Prin realizarea investitiei propuse se solicita schimbarea destinatiei terenurilor din teren arabil in curti constructii. Nu se propune modificarea zonificarii functionale, deoarece terenul reglementat are functiunea complementara de zona institutii si servicii publice, conform PUG aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023.

Terenul este amplasat in loc. Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, jud. Hunedoara.

Terenul in suprafata totala de 944,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea :

Proprietar teren: Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca.

CF 71975, nr. cad./topo. 71975; suprafata teren conf. extras CF: 944,00mp; conform CF: teren intravilan; folosinta conform CF: teren arabil.

Terenul se afla in intravilanul localitatii Cristur, municipiul Deva, potrivit Planului Urbanistic General (P.U.G.) municipiului Deva aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023 si face parte din UTR 27 – LMr27 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuite individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului in baza Certificatului de Urbanism nr. 384 din 17.10.2024 emis de primaria municipiului Deva si a Avizului de Oportunitate nr. 1 din 17.02.2025. Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus este obligatorie elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În baza C.U. 384 din 17.10.2024 eliberat de primăria municipiului Deva, se elaborează documentația urbanistică solicitată, faza P.U.Z., pentru: "Construire vulcanizare, magazie și împrejmuire".

Planul Urbanistic Zonal prezintă stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are în vedere următoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto și pietonal pe teren;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului reglementat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarilor;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată:

Prin prezenta documentație elaborată în faza P.U.Z., Negrila Sorin Claudiu și Negrila Anca, în calitate de beneficiar, solicită realizarea unui spațiu de servicii de vulcanizare autovehicule și un spațiu de depozitare anvelope – în spațiu închis și spațiu deschis pe terenul situat în localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, jud. Hunedoara. Terenul reglementat se află în proprietatea familiei Negrila conform extras CF 71975 și cad./topo. 71975, teren intravilan cu folosință arabilă.

Menționăm faptul că, porțiunea de stradă din vecinătatea terenului reglementat este deja ocupată de clădiri cu altă funcțiune decât locuirea și anume: stangă service auto, dreaptă clădire de locuit în vânzare pentru a fi transformată în spații comerciale și de servicii și următoarea este pensiune.

Impreuna cu aceasta constructie se vor realiza si toate anexele si amenajarile necesare bunei desfasurari a activitatii, ce urmeaza a fi descrise in prezenta documentatie.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) municipiul Deva, aprobat.
 - Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizata de O.C.P.I. Hunedoara
 - Studiul geotehnic intocmit de SC Geosilv Maiz SRL, ing. Ghitoaica Maria
- La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si

complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT
- Codul Civil
- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie propunerea de construire "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", jud. Hunedoara.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile

ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere
REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000
aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografică a zonei studiate;

Studiu Geotehnic pentru amplasamentul analizat.

Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației în relație propunerea de
construire "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", jud. Hunedoara.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile reglementate se află în intravilanul municipiului Deva, localitatea
Cristur, conform P.U.G. avizat municipiul Deva. Destinația terenurilor potrivit extrase
C.F. este de teren arabil. Menționăm faptul că, pe terenurile reglementate nu există
plantații de pomi sau arbuști.

Destinația zonei stabilită prin P.U.G. municipiul Deva, aprobat cu HCL 223 din
1999 prelungit prin HCL 476 din 2023 și face parte din UTR 27 – LMr27 subzona
rezidențială cu clădiri de tip rural; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea
compusă din locuite individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime,
majoritar parter cu caracter rural. Funcțiuni complementare admise ale zonei:
instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile,
parcage.

Scopul documentației în faza PUZ privind realizarea investiției "Construire
vulcanizare, magazie si imprejmuire", este de a modifica destinația terenului stabilită
prin CF, din teren arabil în curți construcții. Nu se propune modificarea zonificării
funcționale, deoarece terenul reglementat are funcțiunea complementară de zonă
instituții și servicii publice, conform PUG aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin
HCL 476 din 2023.

2.1.2. Date administrativ teritoriale

Deva este Municipiu, reședință a județului Hunedoara, Transilvania, România.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine
nordică și 22° 54' longitudine estică, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe
malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului.

Orașul se învecinează cu munții Poiana Ruscăi și munții Zarandului în vest, cu munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud, când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare munții Parâng și masivul Retezat.

Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale munților Poiana Ruscăi (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc ferindu-l de excese climatice.

Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 metri.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul reglementat este situat in intravilanul municipiului Deva, localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, jud. Hunedoara.

Forma generala a terenului reglementat este trapezoidala, cu dimensiunile maxime de cca. 45,78m x 18,92m. Terenul este relativ plan.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Soseaua Hunedoarei / DJ687.

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul reglementat se afla amplasat in intravilanul municipiului Deva, localitatea Cristur, positionat relativ in centrul localitatii.

Orientarea terenului fata de punctele cardinale este vest-est, constructia principala propusa urmand sa pastreze aceasta axa principala.

Se invecineaza :

Nord: proprietate particulara - Dobra Dorel;

Est: proprietate domeniul public - Soseaua Hunedoarei / DJ687;

Sud: proprietate particulara - service auto Mijea Stefan;

Vest: proprietate domeniul public – drum vicinal localitatea Cristur;

2.4. CIRCULATIA

Accesul si circulatia principala pe teren se desfasoara din partea est amplasamentului, respectiv din Soseaua Hunedoarei / DJ687. Accesul si circulatia secundara pe teren se desfasoara din partea de vest a amplasamentului, respectiv drum vicinal localitatea Cristur.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul in suprafata totala de 944,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) este liber de constructii si se afla in proprietatea: Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca ; CF

71975, nr. cad./topo. 71975; suprafata teren conf. extras CF: 944,00mp; conform CF: teren intravilan; folosinta conform CF: teren arabil.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	mp
Suprafata teren:	944,00
Suprafata construita existenta	0,00
Suprafata construita desfasurata	0,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	0,00%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0,00

2.5.2. Relationari intre functiuni

Destinatia zonei stabilita prin P.U.G. municipiul Deva, aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023 si face parte din UTR 27 – LMr27 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuite individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Mentionam faptul ca, portiunea de strada din vecinatatea terenului reglementat este deja ocupata de cladiri cu alta functiune decat locuirea si anume: stanga service auto, dreapta cladire de locuit in vanzare pentru a fi transformata in spatii comerciale si de servicii si urmatoarea este pensiune.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

POT existent = 0,00% ;

CUT existent = 0,00 ;

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele invecinate

Nu este cazul.

2.5.6. Principalele disfunctionalitati

1. Teren viran, neamenajat, aflat intr-o zona de circulatie majora.
2. Lipsa bransamente utilitati.

2.5.7. Principalele oportunitati

1. Mobilare teren.
2. Suplimentarea cu servicii in zona.
3. Imbunatatirea volumetrica si vizuala a zonei.
4. Crearea de noi locuri de munca.

2.5.8. Principalele prioritati

1. Mobilarea teren.
2. Schimbarea destinatiei terenului.
2. Realizarea bransamentelor la retelele de utilitati.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

a.Alimentare cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu apa. Alimentarea cu apa a investitiei, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu apa existenta pe Soseaua Hunedoarei.

b.Canalizarea

Colectarea apelor uzate menajere se realizeaza printr-o retea de canalizare menajera propusa, ce se va bransa la reseaua existenta de pe Soseaua Hunedoarei, prin intermediul unui separator de hidrocarburi.

c.Ape pluviale

Colectarea apelor meteorice se realizeaza printr-o retea de canalizare pluviala propusa, ce se va bransa la reseaua existenta pe Soseaua Hunedoarei.

d.Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta pe Soseaua Hunedoarei;

e.Alimentarea cu gaz-metan

Alimentarea cu gaz-metan a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu gaz-metan existenta de pe Soseaua Hunedoarei;

f.Evacuarea deseurilor

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

g.Disfunctionalitati edilitare:

Nu exista disfunctionalitati edilitare. Retelele de utilitati se afla in apropiere, de unde se pot realiza bransamente conform proiectelor de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural - cadru construit

Terenul reglementat nu prezinta plantatii sau arbori. Zonele verzi propuse a fi amenajate, vor fi inierbate pentru a crea un mediu adecvat functiunii principale – servicii.

2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu au fost evidentiate in zona.

2.7.3.Marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de transport si din categoria echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu sunt semnalate.

2.7.4.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt semnalate. Amplasamentul nu figureaza pe listele primariei locale sau a Ministerului Culturii.

2.7.5.Terenuri sau cladirii cu destinatie speciala

Nu s-au semnalat in PUG-ul aprobat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In vederea elaborarii documentatiei prezente SC Geosilv Maiz SRL, reprezentata de ing. Ghitoaica Maria, a intocmit studiul geotehnic privind conditiile de fundare pe amplasamentul reglementat. S-a realizat o ridicare topo in STEREO 70, vizata de O.C.P.I. Hunedoara.

S-a realizata un studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie propunerea de construire "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", jud. Hunedoara.

3.2.PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Din punct de vedere juridic, terenul este situat in intravilanul municipiului Deva, localitatea Cristur, si sunt proprietate privata persoane fizice. Din punct de vedere

economic, folosinta actuala a terenului este teren arabil. Mentionam faptul ca, pe terenul reglementat nu exista plantatii de pomi.

Destinatia zonei stabilita prin P.U.G. municipiul Deva, aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023 si face parte din UTR 27 – LMr27 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuite individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Mentionam faptul ca, portiunea de strada din vecinatatea terenului reglementat este deja ocupata de cladiri cu alta functiune decat locuirea si anume: stanga service auto, dreapta cladire de locuit in vanzare pentru a fi transformata in spatii comerciale si de servicii si urmatoarea este pensiune.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural va fi valorificat pentru a deservi functiunea propusa – servicii.

Amplasamentul studiat nu se suprapune cu zone sensibile din punctul de vedere al biodiversitatii sau in apropierea acestora, nu afectează habitatele naturale, speciile de floră, faună și păsări din ariile naturale protejate de interes comunitar.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus nu este inundabil si nu ridica probleme de stabilitate. Desi destinatia actuala conform C.F. este de teren arabil, terenul nu este plantat cu pomi sau arbusti.

Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator, conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul si circulatia principala pe teren se desfasoara din partea est amplasamentului, respectiv din Soseaua Hunedoarei / DJ687. Accesul si circulatia secundara pe teren se desfasoara din partea de vest a amplasamentului, respectiv drum vicinal localitatea Cristur.

Accesul in incinta, in suprafata de 944,00mp, cu forma relativ rectangulara in plan, se realizeaza in principal din Soseaua Hunedoarei si in secundar din drumul vicinal al localitatii Cristur. Incinta va fi amenajata cu alee carosabila, realizata din pavele de beton pline sau inierbate, ce strabate incinta pe lungime, cu doua locuri de parcare la intrare si trei locuri de parcare in fata spatiului de depozitare. Doua zone amenajate de zona verde ce vor fi plantate cu tuia cilindrica ca protectie fonica spre cladirea vecina amplasata la o distanta de 90cm fata de limita de proprietate. Intre cele doua cladiri va fi realizata o boxa izolata fonic pentru compresor. Zona de

depozitare a deseurilor selective va fi in partea de sud a incintei, langa porta de acces pentru a fi mai usor colectate. Zona aceasta se prelungeste cu o plantatie de tuia cilindrica pentru a realiza o bariera spre cladirea principala.

Realizare imprejmuire:

Gardul perimetral se va realiza in interiorul limitei de proprietate – delimitata de terenurile afectate de prezentul proiect, urmand sa aiba urmatoarele caracteristici tehnice:

- inaltime de minimum 2.00-2.50m deasupra solului;
- soclu beton armat impregnat /aditivat (rezistent la umiditate si la ciclurile inghet-dezghet), ingropat cca 30 cm fata de cota terenului, latime 20-25 cm si avand cca 30-50 cm deasupra terenului amenajat;
- Se vor executa fundatii izolate din beton simplu la pas de 1.5-2.0m pe care va rezema soclul din beton armat monolit 25cmx60cm-25cmx100cm.
- materialele vor fi rezistente la coroziune;
- stalpi metalici, otel protejat la coroziune (profile galvanizate, protejate prin metode specifice si vopsiti in culori inchise), capaciti pentru prevenirea patrunderii apei pluviale;
- inchidere gard cu panouri plasa bordurata cu fir dublu, din otel galvanizat, cu protectie pvc in culori inchise;

Poarta de acces: se va realiza o poarta carosabila, metalica, glisanta, prevazuta cu sistem de inchidere specific, avand latimea deschiderii de minimum 6.00 m si inaltimea de cca 2.00 metri; Poarta va glisa pe o sina amplasata ingropat, ce va permite accesul auto. Constructia portii va fi din profile rectangulare inchise si/sau profile deschise (cornier, platbanda, UNP) de mici dimensiuni, prelucrate uzinat. Actionarea acesteia poate fi manuala sau electrica. Culoarea portii va fi gri inchis (poarta va fi prevopsita, la fata locului urmand sa se realizeze numai retusurile necesare). Pentru realizarea portii se vor furniza detaliile necesare la faza PT-DE.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la constructiile propuse;

- Dezvoltarea zonei prin construirea a doua cladiri cu regim de inaltime parter, o cladire cu functiunea de vulcanizare pentru doua autovehicule simultan si o cladire cu functiunea de magazie anvelope, amplasata in planul 2 fata de accesul principal;

Prin prezenta documentatie elaborata in faza P.U.Z. a proiectului, Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca, in calitate de beneficiar, solicita realizarea unui spatiu de servicii de vulcanizare autovehicule si un spatiu de depozitare anvelope – in spatiu inchis si spatiu deschis pe terenul situat in localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, jud. Hunedoara. Terenul reglementat se afla in proprietatea familiei Negrila conform extras CF 71975 si cad./topo. 71975, teren intravilan cu folosinta arabil.

Mentionam faptul ca, portiunea de strada din vecinatatea terenului reglementat este deja ocupata de cladiri cu alta functiune decat locuirea si anume: stanga service auto, dreapta cladire de locuit in vanzare pentru a fi transformata in spatii comerciale si de servicii si urmatoarea este pensiune.

Scopul documentatiei in faza PUZ privind realizarea investitiei "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", este de a modifica destinatia terenului stabilita prin CF, din teren arabil in curti constructii. Nu se propune modificarea zonificarii functionale, deoarece terenul reglementat are functiunea complementara de zona institutii si servicii publice, conform PUG aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023.

Indicatorii urbanistici actuali au fost stabiliti / propusi tinand cont de o serie de factori, urmarind legislatia de specialitate in vigoare, prevederile din Certificatul de Urbanism 384/17.10.2024 si PUG / Regulamentul Local de urbanism – municipiul Deva – sat Cristur, judetul Hunedoara.

Prin stabilirea indicatorilor urbanistici s-a urmarit:

- respectarea temei de proiectare indicate de beneficiar;
- respectarea bunelor practici din domeniul arhitecturii si urbanismului;
- respectarea parametrilor precizati prin PUG si RLU municipiul Deva, aprobat cu HCL 223 din 1999;
- respectarea aliniamentului cladirilor existente

Se respecta distantele minim necesare interventiei pompierilor si ambulantei prin propunerea de latime a caii de acces carosabile de minim 3,95 m si respectiv 5,00m pe partea din dreapta a incintei.

Accesul la cale publica de minim 5,00 m latime este asigurat prin accesul propus de de minim 6,00 m.

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității industriale, fapt ce este respectat prin suprafata de zona verde amenajata propusa, in procent de 21,98%, din totalul terenului.

Terenul va fi mobilat cu urmatoarele echipamente si dotari adiacente functiunii principale contribuind la buna desfasurare a activitatii:

- poarta glisanta automata
- 2 zone parcare (2+3 locuri = total 5 locuri)
- separator de hidrocarburi
- platforma deseuri menajere tip pubele selective
- boxa compresor izolata fonic

Procentul de ocupare al terenului (POT):

POT maxim admis: 30% - POT propus pe teren: 27,92%.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT):

CUT maxim admis: 1,05 - CUT propus pe teren: 0,28.

Regim de inaltime maxim admis: P+2 – regim de inaltime propus P.

Aliniament 11,00m fata de limita de proprietate in zona accesului – se respecta aliniamentul fata de cladirile invecinate.

BILANT TERITORIAL PROPUS		
	mp	%
Suprafata teren	944,00	100
Suprafata construita propusa	263,64	27,92%
Suprafata construit-desfasurata	263,94	-
Suprafata carosabila / parcare / pietonal	472,83	50,10%
Suprafata zone verzi	207,53	21,98%
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	27,92%	-
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0,28	-

Limitele zonei edificabile fata de limitele de proprietate:

- Nord: de la 2,69m la 3,05m;
- Est: de la 10,62m la 11,00m;
- Sud: 0,60m;
- Vest: de la 1,53m la 1,58m;

Au fost respectate prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate public privind mediul de viata al populatiei. In acest sens a fost intocmit Studiul de Impact: "Studiul de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie propunerea de construire vulcanizare, magazine si imprejmuire in statul Cristur, jud. Hunedoara", intocmit de Cabinet medical de Medicina Mediului dr. Gurzau E. Eugen Stelian, pe baza caruia a fost obtinuta Notificarea DSP Deva.

Descrierea solutiei constructive:

Documentatia prezentata in faza P.U.Z. solicitata prin Certificatul de Urbanism propune realizarea urmatoarelor obiective:

TABLOUL ARIILOR SITUATIE PROPUSA:

Suprafata teren studiat: 944,00 mp

Vulcanizare = 185,64 mp

Magazie = 78,00 mp

SC total = 263,64 mp

SCD total = 263,64 mp

Regim de inaltime: P

Zone verzi: 207,53 mp (21,98%)

Lungime imprejmuire: 130,58 ml

Sistemul constructiv propus:

Cladirile propuse au forma rectangulara in plan cu dimensiunile de: 18,20m x 10,20m si respectiv de: 15,00m x 5,20m.

Sistemul constructiv va fi urmatorul:

Cladire vulcanizare:

- fundatii din beton armat sub peretii portanti, realizati din zidarie de BCA si cadre ortogonale din beton armat monolit cu o deschideri variabile;
- plansee din beton armat;
- terasa necirculabila;
- peretii interiori se vor realiza din placi de gipscarton montete pe structura metalica proprie.

Din punct de vedere finisajelor: la exterior se propune tamplarie PVC profile cinci camere, cu rupere de punte termica si geam termopan tristrat, usi de garaj rabatabile pentru acces in vulcanizare, si finisaj termosistem polistiren expandat 10cm finisat cu tencuiala structurata.

Din punct de vedere al tamplariilor de la interior se propun usi din lemn pline sau PVC la spatiile comune si camere, si usi din lemn cu geam cu geam ornament la spatiile umede – bai, spatii comune, pardoseli gresie portelanata in spatiile de acces.

Ca finisaje interioare la pereti si tavane se va folosi vopsea lavabila culoare alba.

Pentru persoanele cu dizabilitati va fi montata o rampa de acces.

Cladire magazie depozitare:

- fundatii beton armat tip radier general, structura metalica, inchideri perimetrare cu panouri metalice termoizolate;
 - sarpanta metalica cu invelitoare din panouri metalice termoizolante;
- tamplarie PVC cu geam termopan.

Funcțiuni admise:

Destinatia zonei stabilita prin P.U.G. municipiul Deva, aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023 si face parte din UTR 27 – LMr27 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea

compusa din locuite individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Mentionam faptul ca, portiunea de strada din vecinatatea terenului reglementat este deja ocupata de cladiri cu alta functiune decat locuirea si anume: stanga service auto, dreapta cladire de locuit in vanzare pentru a fi transformata in spatii comerciale si de servicii si urmatoarea este pensiune.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirilor propuse – parter.

Cladirile se încadrează la CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ conform HGR nr. 766/1997 și la CLASA „ III” DE IMPORTANȚĂ conform P100-1/2006 pentru construcții normale, gradul II de rezistenta la foc, categoria C pericol de incendiu, risc mic de incendiu.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

a.Alimentare cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la rețeaua de alimentare cu apa. Alimentarea cu apa a investitiei, se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta pe Soseaua Hunedoarei.

b.Canalizarea

Colectarea apelor uzate menajere se realizeaza printr-o rețea de canalizare menajera propusa, ce se va bransa la rețeaua existenta de pe Soseaua Hunedoarei, prin intermediul unui separator de hidrocarburi.

c.Ape pluviale

Colectarea apelor meteorice se realizeaza printr-o rețea de canalizare pluviala propusa, ce se va bransa la rețeaua existenta pe Soseaua Hunedoarei.

d.Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii, se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrica existenta pe Soseaua Hunedoarei;

e.Alimentarea cu gaz-metan

Alimentarea cu gaz-metan a cladirii, se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare cu gaz-metan existenta de pe Soseaua Hunedoarei;

f.Evacuarea deseurilor

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

g.Disfunctionalitati edilitare:

Nu exista disfunctionalitati edilitare. Retelele de utilitati se afla in apropiere, de unde se pot realiza bransamente conform proiectelor de specialitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece scopul acestui proiect consta in amenajari pentru servicii rezultatul actiunilor este redus privind impactul asupra mediului inconjurator.

Pentru a se evalua impactul pe care il are asupra mediului inconjurator se va analiza in acord cu regulile si normele impuse in Romania si cu normele si recomandarile europene referitoare la protectia mediului, atat in perioada implementarii proiectului, cat si in perioada de exploatare a constructiilor.

Este de asteptat ca proiectul sa nu aiba un impact nefavorabil asupra mediului.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG 1076/2004 - anexa 1: criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului apreciem urmatoarele:

I. Caracteristicile planului:

a.Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Planul PUZ creeaza in totalitate cadrul pentru ca activitatile viitoare preconizate (activitati de locuire) sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare pentru a nu prezenta nici un efect semnificativ, potential negativ asupra mediului.

b.Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din ele

Realizarea prezentului PUZ nu influenteaza alte planuri si programe in zona, dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului reglementat.

c.Relevanta planului sau programului pentru integrarea consideratiilor de mediu mai ales din perspectiva promovarii durabile

PUZ-ul este aliniat in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare.

Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in procesul integrarii UE.

Prin destinatia de baza, vulcanizare si spatii depozitare, nu exista riscul poluarii zonei sau afectarii persoanelor din zona, aceasta investitie neavand un impact negativ asupra factorilor de mediu si in mod concret la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator, prin amenajarea unui teren viran si utilizand metode moderne de constructie.

d.Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau gospodarierea apelor)

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investitiei sunt:

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;
- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

Cantitate totală estimată de deșeuri cca. 1 t.

Aceste deșeuri vor fi colectate controlat și stocate temporar în locuri special destinate acestui scop. În mod ritmic, deșeurile menajere vor fi ridicate de către societatea de salubritate locală. Deșeurile amestecate de materiale de construcții și pământul excavat (rezultat de la săparea fundațiilor) vor fi utilizate drept material de umplutură pentru nivelarea terenului.

Din activitatea de – productie - realizata pe terenul reglementat vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:

- menajere si rezultate din productie;

Managementul deșeurilor

Obiectivul principal al managementului deșeurilor este de a proteja sănătatea oamenilor și mediul înconjurător de efectele nedorite pe care le cauzează colectarea, transportul, tratarea și depozitarea deșeurilor.

Conceptul de control integrat al poluării prevede un mecanism prin care poluanții emiși în aer, apă și sol pot fi controlați.

Managementul deșeurilor este direct legat de efectele de poluare a mediului pe care deșeurile le pot genera și de dificultatea de a fi depozitate.

Planul de management a deșeurilor evidențiază modul în care deșeurile generate vor fi stocate, în vederea valorificării/eliminării prin firme specializate.

Depozitarea și gestiunea deșeurilor rezultate din activitatea de construcție a obiectivului și cele rezultate în timpul funcționării obiectivului se vor face cu respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 78/2000 (*MO nr. 283/22.06.2000*) privind regimul deșeurilor aprobat prin Legea nr. 426/2001 (*MO nr. 411/25.07.2001*);

- OUG nr. 61/2006 (*MO nr. 790/19.09.2006*) aprobată prin Legea nr. 27/2007 (*MO nr. 38/18.01.2007*) pentru modificarea și completarea OUG nr. 78/2000 (*MO nr. 283/22.06.2000*) privind regimul deșeurilor;

- H.G. nr. 856/2002 (*MO nr. 659/05.09.2002*) privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

- Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor (*MO nr. 394 din 10.05.2005*);

- Ordonanța de urgență nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale Reciclabile;

- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

Proprietarul Negrila Sorin Claudiu, ca *producători de deșeuri*, va respecta prevederile Legii nr. 426/2001, care pentru "orice persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente sau persoană juridică din a cărei activitate rezultă deșeuri (producător inițial) și/sau care a efectuat operațiuni de pretratare, de amestecare sau alte operațiuni care generează schimbarea naturii ori a compoziției acestor deșeuri" impune:

- să nu amestece diferitele categorii de deșeuri;
- să asigure echipamente de protecție și de lucru adecvate operațiunilor aferente gestionării deșeurilor în condiții de securitate a muncii;
- să nu genereze fenomene de poluare prin descărcări necontrolate de deșeuri în mediu;
- să ia măsurile necesare astfel încât eliminarea deșeurilor să se facă în condiții de respectare a reglementărilor privind protecția populației și a mediului;

- să nu abandoneze deșeurile și să nu le depoziteze în locuri neautorizate;
- să separe deșeurile înainte de colectare, în vederea valorificării sau eliminării acestora;
- să desemneze o persoană, din rândul angajaților proprii, care să urmărească și să asigure îndeplinirea obligațiilor prevăzute de lege în sarcina producătorilor de deșeuri.

Proprietarul Negrila Sorin Claudiu, ca *deținător de deșeuri*, are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora.

Tipurile de deșeuri nominalizate conform H.G. nr. 856/2002, Hotărâre privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase:

- deseuri rezultate din activitatile de constructie a obiectivului: pamant excavat si pietre, deseuri inerte, deseuri menajere (1 t);
- deseuri rezultate in timpul functionarii obiectivului: deseuri menajere (0.2 t/an), deseuri rezultate din procesul de productie (0.1 t/an).

Eliminarea deșeurilor

Deșeuri menajere:

Containerele de deșeuri menajere vor fi amplasate astfel:

- în spațiile special amenajate din zona accesului carosabil pe teren și în spațiile special amenajate din zona halei de producție, cu acces auto facil.

Deșeurile menajere sunt colectate în europubele și pubele specifice, care vor fi amplasate într-un spațiu special amenajat.

În mod ritmic, aceste deșeuri se vor evacua prin intermediul societății de salubritate locală.

Se vor respecta normele igienico – sanitare și de securitate în muncă la încărcarea și descărcarea deșeurilor menajere.

Aspectele de mediu ce pot să apară în desfășurarea diferitelor activități legate de gestiunea deșeurilor sunt:

- scurgeri accidentale de deșeuri din containere, rezervoare, butoaie (lichide, diverse soluții, etc.);
- scurgeri accidentale de deșeuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare în cazul în care nu sunt manipulate corespunzător în vederea evacuării poluarea: apă, sol, subsol, pânza freatică, aer.

Măsuri specifice la depozitarea deșeurilor

În vederea minimizării impactului produs asupra factorilor de mediu și a gradului de poluare produs prin depozitarea deșeurilor, societatea are în vedere următoarele măsuri specifice cu caracter permanent:

- spațiile de stocare și depozitare a deșeurilor se vor amplasa în locuri amenajate;
- depozitarea deșeurilor se va realiza astfel încât să nu blocheze căile de acces în unitate;
- personalul operator va respecta măsurile de igienă și normele de sănătate și securitate în muncă;
- se va ține evidența stocului de deșeuri colectate, transportate, depozitate, valorificate, etc. și a cheltuielilor legate de gestiunea deșeurilor;
- procesul tehnologic va fi proiectat astfel încât să minimizeze deșeurile la orice nivel al procesului de producție sau pe întreaga durată de viață a produsului;
- deșeurile se vor recicla, dacă este posibil, din punct de vedere tehnic;
- toate tipurile de deșeuri se vor segrega pentru a se asigura volumul maxim de deșeuri care poate fi recuperat, reciclat sau refolosit;
- se vor asigura toate echipamentele necesare pentru gestionarea depozitelor de deșeuri și colectare, de exemplu:
 - dispozitive de colectare speciale pentru toate tipurile de deșeuri;
 - nișa pentru încărcare containere.

Ca producător și deținător de deșeuri, societatea are obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora.

Măsuri specifice la transportul deșeurilor

Obligațiile transportatorului de deșeuri, conform Legii nr. 426/2001 sunt:

- să utilizeze numai mijloace de transport adecvate naturii deșeurilor transportate, care să nu permită împrăștierea deșeurilor și emanații de noxe în timpul transportului, astfel încât să fie respectate normele privind sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- să asigure instruirea personalului pentru încărcarea, transportul și descărcarea deșeurilor în condiții de siguranță și pentru intervenție în cazul unor defecțiuni sau accidente;

- să dețină toate documentele necesare de însoțire a deșeurilor transportate, din care să rezulte deținătorul, destinatarul, tipurile de deșeuri, locul de încărcare, locul de destinație și după caz, cantitatea de deșeuri transportate și codificarea acestora conform legii;
- să nu abandoneze deșeurile pe traseu;
- să respecte pentru deșeurile periculoase reglementările specifice transportului de mărfuri periculoase cu aceleași caracteristici;
- să folosească traseele cele mai scurte și/sau cu cel mai redus risc pentru sănătatea populației și a mediului în care au fost aprobate de autoritățile competente;
- să posede dotarea tehnică necesară pentru intervenție în cazul unor accidente sau defecțiuni apărute în timpul transportării deșeurilor periculoase sau în cazul în care nu deține dotarea tehnică și de personal corespunzătoare, să asigure acest lucru prin unități specializate;
- să anunțe autoritățile pentru protecția mediului despre orice transport de deșeuri periculoase înaintea efectuării acestuia, precum și Inspectoratul pentru Situații de Urgență ISU, în cazul transportului deșeurilor cu pericol de incendiu sau explozie.

Gestionarea, stocarea și transportul spre depozitarea definitivă a deșeurilor se vor realiza în condiții de eficiență și securitate pentru factorii de mediu, în conformitate cu legislația în vigoare.

Impactul potential asupra componentelor mediului si masuri de reducere a acestora

Apa: lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Apa potabila: alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza local prin bransament la rețeaua stradala propusa.

Canalizare menajera: prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adica canalizare subterana din tuburi PVC - KG cu D=110 mm se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa uzata: apele uzate se vor colecta prin intermediul unei retele de canalizare din teava PVC - SN 8 , cu Dext 10\10 mm si se vor descarca in rețeaua stradala, prealabil trecand printr-un separator de hidrocarburi.

În timpul construcției obiectivului:

Aerul:

Sursele de impurificare a atmosferei în perioada lucrărilor de construcție a obiectivului vor fi reprezentate de:

- excavarea pământului;
- manevrarea materialelor de construcție (nisip, pietriș, ciment);
- traficul auto.

Toate aceste categorii de surse sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafață.

În perioada de execuție a lucrărilor, impactul asupra calității atmosferei din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora va fi redus.

Tipurile de lucrări necesare pentru punerea în operă a proiectului, înscriu lucrările de construcție în categoria construcțiilor normale.

Execuția construcțiilor constituie, pe de o parte, o sursă de emisii de praf, iar pe de altă parte, o sursă de emisie a poluanților specifici arderii combustibililor fosili (produse petroliere distilate) în motoarele utilajelor necesare efectuării lucrărilor specifice și ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de praf care apar în timpul execuției lucrărilor de construcție la obiectele noi sunt asociate lucrărilor de manevrare a pământului și a materialelor de construcție, de nivelare, altor lucrări specifice.

Degajările de praf în atmosferă variază adesea substanțial de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor și de condițiile meteorologice.

Alături de aceste lucrări specifice construcției, se va efectua transportul materialelor spre amplasament.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea vântului, fenomen care însoțește, în mod inerent, lucrările de construcție. Fenomenul apare datorită existenței, pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului.

Praful generat de manevrarea materialelor și de acțiunea vântului este, în principal, de origine naturală (particule de sol, praf mineral).

Alături de aceste surse de impurificare a atmosferei, în aria de desfășurare a lucrărilor există a doua categorie de surse, și anume utilajele cu care se efectuează lucrările: excavatoare, buldozere, etc.

Utilajele, indiferent de tipul lor, funcționează cu motoare Diesel, gazele de

eșapament evacuate în atmosferă conținând poluanți specifici arderii motorinei și anume: oxizi de azot (NOx), dioxid de sulf (SO₂), compuși organici volatili nonmetanici (COVnm), oxizi de carbon (CO, CO₂), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), s.a.

Se estimează că valorile concentrației poluanților specifici – NOx, SO₂, CO, pulberi nu vor depăși valorile limită impuse de legislația în vigoare, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 1218 / 2006 – privind stabilirea cerințelor minime de securitate și sănătate în muncă pentru asigurarea protecției lucrătorilor împotriva riscurilor legate de prezența agenților chimici.

Pentru limitarea surselor de impurificare a atmosferei în perioada lucrărilor de construcție a obiectivului se vor lua următoarele măsuri:

- amplasamentul va fi îngrădit;
- transportul materialelor spre amplasament se va realiza cu autovehicule acoperite;
- vehiculele de transport materiale vor avea traseu bine stabilit în cadrul incintei, asigurând un nivel minim al emisiei de gaze de eșapament;
- la ieșirea din amplasament roțile camioanelor vor fi spălate cu ajutorul unei instalații de spălare specifice.

Impactul generat de activitățile de construire a obiectivului de investiție asupra aerului ambiental, în condiții de respectare a măsurilor prevăzute prin proiect, a normelor specifice de sănătate și securitate în muncă, se consideră că se va încadra la un nivel acceptabil atât pentru factorul uman, cât și pentru factorul de mediu aer.

În timpul funcționării obiectivului

Din activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului nu se emit poluanți.

Aerul:

Principalele emisii în atmosferă, rezultate din activitățile desfășurate în cadrul obiectivului sunt:

- nu este cazul.

Cai de comunicatii

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicare și al rețelelor edilitare majore:

Nu există disfuncționalități în cazul cailor de comunicare majore sau al rețelelor edilitare majore.

Pe amplasament se vor realiza noi alei carosabile și pietonale de acces, platforme de parcare auto, distincte și dimensionate conform normelor în vigoare.

Solul

Solul este unul din factorii de mediu care trebuie protejat.

În general, un kg de sol conține:

- substanțe minerale, circa 0,78 kg, respectiv 52 % ca volum;
- aer, circa 0,015 kg, 25% ca volum;
- apă (inclusiv substanțe dizolvate), 0,15 kg, 18% ca volum.

Între factorii de mediu, solul are o importanță majoră, el constituind, pe de o parte, un loc de acumulare a elementelor poluante, iar pe de altă parte, un mijloc de răspuns dinamic la procesul de acumulare.

Modificările care se produc în sol, ca urmare a impactului poluanților, se reflectă asupra celorlalte verigi ale lanțului trofic, vegetație - apă - animale - om. În funcție de natura și intensitatea impactului și de însușirile native fizice și chimice ale solurilor, amploarea modificărilor este diferită.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție;
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Selectarea și colectarea deșeurilor din procesul de execuție se va realiza pe amplasament, în spații special amenajate;

b) Colectarea deșeurilor din exploatare în recipiente corespunzătoare și înlăturarea acestora pe baza contractului încheiat cu firmele de salubritate.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul reglementat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile: Întreaga activitate care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare.

Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Radiatiile

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Deoarece lucrarile de constructii ce se vor executa sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Protectia calitatii apelor

Pe perioada implementarii proiectului se vor respecta conditiile tehnice de executie, conform cerintelor avizatorilor. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protectia mediului incidente, OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006, precum si actele normative subsecvente.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:

a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este scazuta - ca durata sau frecventa - ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, tocmai datorita destinatiei de baza a investitiei – de servicii, si a masurilor adecvate luate pentru protectia si conservarea factorilor de mediu.

b.Natura cumulativa a efectelor - Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in realizarea investitiei sunt neutre, netoxice, create si agrementate pentru medii in care stau sau lucreaza oameni.

c.Natura transfrontaliera a efectelor - Efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul nu se afla in apropierea zonei de frontiera.

d.Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura activitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, vecinatatile, nu sunt surse de noxe sau activitati neautorizate, toate materialele sunt destinate aprioric utilizarii de catre oameni.

e.Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate) - Efectele - ca areal de suprafata cat si numar de populatie posibil afectata -consideram ca sunt practic nule, neafectand practic utilizatorii.

f.Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat este zero, nu se pune problema de alt areal si nici de valoarea acestuia.

g.Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona; nu exista caracteristici naturale speciale.

h.Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind desfasurate activitati generatoare de noxe, risc poluare, accident.

i.Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului reglementat cu constructii :

POT max =30,00% zona industriala > POT propus = 27,92% ;

j. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

In zona (si pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare national, comunitar sau international.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona si luand in considerare situatiile cu investitii similare, apreciem ca investitia nu este un risc pentru mediu.

Aceasta incadrare e sustinuta de faptul ca la toate investitiile similare realizate in tara si UE au fost autorizate de organele competente in protectia mediului fara probleme, fiind aprioric o activitate relativ nepoluanta, dar care contribuie activ la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator, prin reducerea consumului de energie produsa din surse clasice generatoare de poluare.

Proiectantul considera ca prezenta documentatie PUZ se incadreaza in prevederile HG 1076/2004, cap. II, art. 5(3)a care precizeaza: la o activitate nepoluanta se impun evaluari de mediu numai daca pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar in HG 1213/06 cap 3 -ce se incadreaza in criteriile de selectie.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Proprietate privata – persoane fizice sau juridice.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenului intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand functional zona, inlaturand in acelasi timp aspectul actual al terenului neamenajat, prezent in intravilanul municipiului Deva, localitatea Cristur.

Prin respectarea legislatiei in vigoare realizarea proiectului de executie va cuprinde atat elemente de constructie, de monitorizare pe parcursul existentei obiectivului propus cat si de inchidere si monitorizare a acesteia conform normelor U.E.

5 . PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI:

Scopul documentatiei PUZ este de a stabili masurile de conformare a obiectivului, care prin functionalitatea sa si prin amplasament trebuie sa fie optim din punct de vedere urbanistic:

- realizarea mobilarii terenului, mobilarea cu cladiri si amenajari auxiliare conform functiunii de vulcanizare si magazie.

Obligatiile initiatorului PUZ:

-lucrarile de realizare a investitiei se vor desfasura doar in interiorul incintei proprietatea beneficiarului, pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv bransarea la retelele de utilitati, amenajari incinta si imprejmuire.

Consideram oportuna realizarea acestei investitii deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect isi propune sa indeplineasca urmatoarele obiective specifice :

-mobilarea teren nefolosit in intravilanul municipiului Deva, localitatea Cristur;
-protectia mediului este obiectivul major urmarit cu stictete de beneficiar, calitatea arealului inconjurator investitiei fiind o importanta parte componenta a investitiei.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **DENUMIRE LUCRARE:**
"Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire"
- **NR. PROIECT: 785/2025**
- **BENEFICIAR: Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca**
- **ADRESA OBIECTIV: jud. Hunedoara, loc. Cristur,
Soseaua Hunedoarei/DJ687, nr. 54A**
- **FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROSTIL ART PROIECT S.R.L.**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru zona aflata in intravilanul municipiului Deva, localitatea Cristur, propusa pentru reglementarea terenului in suprafata totala de 944,00 mp situat in municipiul Deva, localitatea Cristur, jud. Hunedora, cu folosinta de teren arabil.

Se solicita reglementarea terenului in vederea realizarii unei constructii cu destinatia vulcanizare si magazie, si deasemenea si realizarea imprejmurii, in baza certificatului de urbanism nr. 384 din 17.10.2024. Prin realizarea investitiei propuse se solicita schimbarea destinatiei terenurilor din teren arabil in curti constructii. Nu se propune modificarea zonificarii functionale, deoarece terenul reglementat are functiunea complementara de zona institutii si servicii publice, conform PUG aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023.

Terenul este amplasat in loc. Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, jud. Hunedoara.

Terenul in suprafata totala de 944,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea:

Proprietar teren: Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca.

CF 71975, nr. cad./topo. 71975; suprafata teren conf. extras CF: 944,00mp;
conform CF: teren intravilan; folosinta conform CF: teren arabil.

Impreuna cu aceasta constructie se vor realiza si toate anexele si amenajarile necesare bunei desfasurari a activitatii.

Scopul documentatiei in faza PUZ privind realizarea investitiei "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", este de a modifica destinatia terenului stabilita prin CF, din teren arabil in curti constructii. Nu se propune modificarea zonificarii functionale, deoarece terenul reglementat are functiunea complementara de zona institutii si servicii publice, conform PUG aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023.

TABLOUL ARIILOR - SITUATIE PROPUA:

Suprafata teren studiat: 944,00 mp

Vulcanizare = 185,64 mp

Magazie = 78,00 mp

SC total = 263,64 mp

SCD total = 263,64 mp

Regim de inaltime: P

Zone verzi: 207,53 mp (21,98%)

Lungime imprejmuire: 130,58 ml

REGIM DE INALTIME PROPUS: parter (P);

Numar maxim de utilizatori: 3 persoane

2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Hunedoara
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament, verificat de specialist prof. Universitar ing. Stefanica Nica Maria.
- Certificat de urbanism nr. 384 din 17.10.2024
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Ordinul 2701 din 2010 referitor la informarea publicului in legatura cu planurile urbanistice
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completarile ulterioare (HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările si completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal"
- Normativ de siguranță la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- HG.560/2005 si HG 37 din 2006 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- OUG 12/1998 reactualizata –art.29.

Studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie propunerea de construire "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", jud. Hunedoara.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitaaza, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

3.Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor si amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate si nu este inundabil. Terenul nu prezinta platatii arboricole sau panta majora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

II. 2.1. Terenul reglementat nu prezinta riscuri naturale.

II. 2.2. La autorizarea lucrarilor, se va verifica respectarea studiului geotehnic elaborat.

II. 2.3. Riscuri tehnologice – nu sunt identificate pe amplasament sau in apropierea amplasamentului

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Scopul documentatiei in faza PUZ privind realizarea investitiei "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire", este de a modifica destinatia terenului stabilita prin CF, din teren arabil in curti constructii. Nu se propune modificarea zonificarii functionale, deoarece terenul reglementat are functiunea complementara de zona institutii si servicii publice, conform PUG aprobat cu HCL 223 din 1999 prelungit prin HCL 476 din 2023.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 30 %, respectiv un P.O.T. = 27,92 % , raportat la intreaga suprafata a terenului de 944,00mp.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.):

C.U.T. maxim admis: 1,05 ; C.U.T. propus pe teren: 0,28.

Regim de inaltime propus P.

II.2.5. Lucrări de utilitate publică

Initiatorul PUZ , respectiv proprietarul terenului reglementat va finanta urmatoarele obiective:

- bransarea si extinderea retelelor de utilitati;
- realizarea drumuri acces in incinta si racordarea la DJ687 / Soseaua Hunedoarei;

Primaria municipiului Deva va finanta realizarea obiectivelor de utilitate publica:
-nu este cazul.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Ordinului 119 privind Normele de igiena, orientarea terenului fata de punctele cardinale este nord-sud, constructia principala propusa urmand sa pastreze aceasta axa principala.

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Accesul si circulatia principala pe teren se desfasoara din partea est amplasamentului, respectiv din Soseaua Hunedoarei / DJ687. Accesul si circulatia secundara pe teren se desfasoara din partea de vest a amplasamentului, respectiv drum vicinal localitatea Cristur.

II.3.3. Amplasarea față de căi navigabile, cai ferate, aeroporturi - nu este cazul

II.3.4. Amplasarea față de aliniament (prin aliniament – în prezentul regulament, se înțelege limita dintre domeniul public si cel privat) – regim aliniere: 11,00m fata de limita de proprietate (aliniata cu proprietatile vecine);

II.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea Codului Civil in privinta amplasarii fata de limitele de proprietate , si anume:

- nu vor fi realizate imprejmuiri fara acordul notarial al vecinilor;
- pentru lucrari care se executa la mai putin de 0,60m de limita de proprietate se va solicita acordul vecinului – nu este cazul – impunere minim 0,60m prin zona de implementare;
- la amplasarea cladirii la mai putin 2,00m de limita de proprietate – nu se vor admite ferestre de vedere, balcoane, usi, fara acordul notarial al vecinului.
- Limitele zonei edificabile fata de limitele de proprietate:
 - Nord: de la 2,69m la 3,05m;
 - Est: de la 10,62m la 11,00m;
 - Sud: 0,60m;
 - Vest: de la 1,53m la 1,58m;

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul si circulatia principala pe teren se desfasoara din partea est amplasamentului, respectiv din Soseaua Hunedoarei / DJ687. Accesul si circulatia secundara pe teren se desfasoara din partea de vest a amplasamentului, respectiv drum vicinal localitatea Cristur.

Accesul in incinta, in suprafata de 944,00mp, cu forma relativ rectangulara in plan, se realizeaza in principal din Soseaua Hunedoarei si in secundar din drumul vicinal al localitatii Cristur. Incinta va fi amenajata cu alee carosabila, realizata din pavele de beton pline sau inierbate, ce strabate incinta pe lungime, cu doua locuri de parcare la intrare si trei locuri de parcare in fata spatiului de depozitare. Doua zone amenajate de zona verde ce vor fi plantate cu tuia cilindrica ca protectie fonica spre cladirea vecina amplasata la o distanta de 90cm fata de limita de proprietate. Intre cele doua cladiri va fi realizata o boxa izolata fonic pentru compresor. Zona de depozitare a deseurilor selective va fi in partea de sud a incintei, langa porta de acces pentru a fi mai usor colectate. Zona aceasta se prelungeste cu o plantatie de tuia cilindrica pentru a realiza o bariera spre cladirea principala.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

II.5.1. Racordarea la retelele publice edilitare existente

Nu exista deficiente edilitare pentru amplasamentul reglementat. Toate retelele edilitare necesare se afla in apropiere si permit bransarea.

Este necesară respectarea, în toate etapele investiției, a unui set minim de măsuri de atenuare a schimbărilor climatice, după cum urmează:

- respectarea standardului nZEB conform legislației în vigoare;
- utilizarea de materiale durabile și sustenabile la realizarea construcțiilor;
- respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de avizul/acordul de mediu emis pentru proiect;
- utilizarea unor sisteme de iluminat și climatizare eficiente energetic;
- utilizarea de echipamente tehnologice eficiente energetic;
- utilizarea surselor de energie regenerabilă pentru consumul propriu în cadrul investiției.

a.Alimentare cu apa

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa a investitiei, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu apa existenta pe Soseaua Hunedoarei.

b.Canalizarea

Colectarea apelor uzate menajere se realizeaza printr-o retea de canalizare menajera propusa, ce se va bransa la reseaua existenta de pe Soseaua Hunedoarei, prin intermediul unui separator de hidrocarburi.

c.Ape pluviale

Colectarea apelor meteorice se realizeaza printr-o retea de canalizare pluviala propusa, ce se va bransa la reseaua existenta pe Soseaua Hunedoarei.

d.Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta pe Soseaua Hunedoarei;

e. Alimentarea cu gaz-metan

Alimentarea cu gaz-metan a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu gaz-metan existenta de pe Soseaua Hunedoarei;

f. Evacuarea deseurilor

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

II.5.2. Nu sunt necesare extinderi ale retelelor publice. Retelele existente se afla la limita de proprietate a terenului reglementat.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

II. 6. 1. Înălțimea constructiilor

Regimul de inaltime este P - P+2 nivele supraterane conform reguli stabilite zona UTR27 – Lmr27.

Inaltimea la streasina – maxim 7,00m conform reguli stabilite zona ID.

Limitele zonei edificabile fata de limitele de proprietate:

- Nord: de la 2,69m la 3,05m;
- Est: de la 10,62m la 11,00m;
- Sud: 0,60m;
- Vest: de la 1,53m la 1,58m;

II.6.2. Aspectul exterior al constructiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se recomanda compozitii cromatice cu maxim 3 culori in variate nuante care se armonizeaza intre ele. Nu sunt admise nuante stridente, iar accentele de culoare (in nuante intense) nu pot depasi 5% din suprafata vizibila.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

II.7.1. Parcaje: Pe amplasament se vor realiza noi alei carosabile si pietonale de acces, platforme de parcare auto, distincte si dimensionate conform normelor in vigoare: 5 locuri de parcare impartite in doua zone: 2 locuri in zona frontala, 3 locuri in zona posterioara.

II.7.2. Spatii verzi si plantate: In afara aleile carosabil-pietonale, terenul va fi inierbat cu gazon si plantatii arbori ornamentali cu scop de protectie pe limitele de proprietate.

II.7.3. Locuri de joaca si recreere: nu este cazul.

II.7.4. Împrejmuiri:

Realizare imprejmuire:

Gardul perimetral se va realiza in interiorul limitei de proprietate – delimitata de terenurile afectate de prezentul proiect, urmand sa aiba urmatoarele caracteristici tehnice:

- inaltime de minimum 2.00-2.50m deasupra solului;
- soclu beton armat impregnat /aditivat (rezistent la umiditate si la ciclurile inghet-dezghet), ingropat cca 30 cm fata de cota terenului, latime 20-25 cm si avand cca 30-50 cm deasupra terenului amenajat;
- Se vor executa fundatii izolate din beton simplu la pas de 1.5-2.0m pe care va rezema soclul din beton armat monolit 25cmx60cm-25cmx100cm.
- materialele vor fi rezistente la coroziune;
- stalpi metalici, otel protejat la coroziune (profile galvanizate, protejate prin metode specifice si vopsiti in culori inchise), capaciti pentru prevenirea patrunderii apei pluviale;
- inchidere gard cu panouri plasa bordurata cu fir dublu, din otel galvanizat, cu protectie pvc in culori inchise;

Poarta de acces: se va realiza o poarta carosabila, metalica, glisanta, prevazuta cu sistem de inchidere specific, avand latimea deschiderii de minimum 6.00 m si inaltimea de cca 2.00 metri; Poarta va glisa pe o sina amplasata ingropat, ce va permite accesul auto. Constructia portii va fi din profile rectangulare inchise si/sau profile deschise (cornier, platbanda, UNP) de mici dimensiuni, prelucrate uzinat. Actionarea acesteia poate fi manuala sau electrica. Culoarea portii va fi gri inchis (poarta va fi prevopsita, la fata locului urmand sa se realizeze numai retusurile necesare). Pentru realizarea portii se vor furniza detaliile necesare la faza PT-DE.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia