

P.U.Z. – ZONA SERVICII

Generat de investitia

CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE

Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de semnături

Borderou

Documente ce fundamenteaza planul urbanistic zonal

Certificat de urbanism nr. 159 din 19.05.2025 (copie)

Aviz de oportunitate nr. 14 din 03.07.2025 (copie)

Extras de Carte Funciară pentru informare (copie)

Avize si acorduri solicitate prin Avizul de oportunitate.

Documentatie topografică vizată O.C.P.I. cu situatia existentă (copie)

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Criterii pentru determinarea efectelor potentiale semnificative asupra mediului

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul urbanistic zonal

B. PIESE DESENATE

1	Incadrarea in PUG si in localitate	1:5000
2	Analiza situatiei existente	1:500
3	Propuneri reglementari urbanistice, zonificare functionala	1:500
4	Reglementari edilitare	1:500
5	Proprietatea asupra terenurilor, circulatia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica	1:500
6	Ilustrare urbanistica	1:500
7	Ilustrare urbanistica - solutie de acces provizorie	1:500

Intocmit
Arh. Anca Vulcan



MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins:

I. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

Obiectul lucrării

Surse documentare

II. Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

II.1. Evolutia zonei

II.2. Încadrare în localitate

II.3. Elemente ale cadrului natural

II.4. Circulatia

II.5. Ocuparea terenurilor

II.6. Echipare edilitară

II.7. Probleme de mediu

II.8. Optiuni ale populatiei

III. Concluzii ale studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente

IV. Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

IV.1. Prevederi ale PUG

IV.2. Valorificarea cadrului natural

IV.3. Modernizarea circulatiei

IV.4. Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

IV.5. Dezvoltarea echipării edilitare

IV.6. Protectia mediului

IV.7. Obiective de utilitate publică

V. Concluzii, măsuri în continuare

MEMORIU
PLAN URBANISTIC ZONAL

Generat de investitia
CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE
Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva

I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL

generat de investitia: CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE

Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva

Amplasament :

in Regiunea de Vest, municipiul Deva, zona Santuhalm, CF 81734 Deva, jud. Hunedoara si identificat prin planurile de incadrare si de situatie.

Initiatorii planului urbanistic:

PREMIUM AUTOMOTIVE ENGINEERING S.R.L. cu sediul in Deva, b-ul 22 Decembrie nr. 231, telefon 0727 774 990 CUI 36371972 , ROONRC.J2016000826201

Elaboratorul planului urbanistic:

S.C. TRIPEXPERT S.R.L. – cu sediul in Deva, Str. Aurel Vlaicu nr. 21

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul doreste sa construiasca o cladire tip hala, care sa adaposteasca activitatea de asigurare a inspectiei tehnice periodice a autovehiculelor si verificare tahografe.

Terenul pe care se va amplasa constructia este in proprietatea persoanelor fizice Teodorescu Alina Ioana si sotul Teodorescu Carol Octav. Intre proprietari si titularul investitiei este incheiat un contract de suprafata.

Situatia terenului, conform datelor din extrasele de carte funciara este:

			Categorica de folosinta intravilan extravilan		
CF 81734	3928 mp	prop	Teodorescu Alina Ioana si sotul Teodorescu Carol Octav	arabil	3928 0

Conform certificatului de urbanism eliberat de primaria municipiului Deva, cu nr. 159 din 19.05.2025, imobilul care face obiectul proiectului este situat in intravilanul municipiului Deva, str. Aleea Fermierilor nr. 49, CF 81734, in UTR 16, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, locuinte individuale maxim P+2. Functiunile complementare admise ale zonei sunt institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate. Aceste reglementari sunt din PUG / 1998 prelungit prin HCL 476/2023. Din cauza acestei prevederi, pentru amplasarea unei functiuni cum este o statie ITP, este obligatorie modificarea functiunii zonei, care se poate face printr-un Plan Urbanistic Zonal.

In ultimii ani a fost elaborata o "Actualizare a PUG-ului municipiului Deva, in care zona in discutie va capata o functiune de „zona nucleu de servicii, activitati comerciale si birouri”.

Prin urmare propunerea de infiintare a unei activitati de prestari servicii legate de verificarea functionarii in parametrii permisi a autovehiculelor, cu realizarea unei constructii tip hala pe parter cu etaj partial inclus in acelasi volum, se incadreaza in functiunea specifica zonei conform planurilor urbanistice de data recenta, aflate in curs de aprobare.

Terenul studiat este împrejmuit pe 3 laturi cu împrejmuire din panouri prefabricate de beton de 2 m înălțime. Pe latura de nord, la limita actuală a intravilanului nu există împrejmuire spre terenurile identificate la Cartea Funciara cu numerele: ID 72211 și ID 81672. Această împrejmuire se va realiza odată cu investiția propusă.

Terenul se învecinează cu :

- spre est cu teren aflat în proprietatea persoanelor fizice sau juridice - liber de construcții
- spre nord cu terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, - liber de construcții și aflat în extravilan
- spre est cu un teren aflat în proprietatea persoanelor fizice sau juridice - liber de construcții
- spre sud cu teren aflat în domeniul public și administrația UAT Deva, - Aleea Fermierilor

Cele mai apropiate construcții sunt cele situate spre sud de terenul studiat, pe partea cealaltă a Aleii Fermierilor, la o distanță de:

- 11,60m – până la un depozit de piese auto de schimb aparținând unei alte entități juridice
- 15,65m – până la clădirea „Bliss Events” – sala de evenimente aparținând unei alte entități juridice

1.3. Surse documentare

S-a pornit de la ridicarea topografică actualizată cu ocazia acestei lucrări.

S-a studiat PUG-ul în vigoare al localității Deva

S-a studiat „Actualizare PUG Deva, varianta pusă la dispoziția publicului în cadrul procedurilor de informare publică.

S-au studiat documentațiile urbanistice anterioare la care face referire Avizul de oportunitate, și anume : HCL 236/2006,

HCL 41/2008 - Aprobarea documentației urbanistice faza Plan Urbanistic Zonal pentru realizare „Complex Comercial EUROPEAN RETAIL PARK”, Deva - Sântuhalm și

HCL 159/2009 Aprobarea documentației urbanistice faza Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire „Sens giratoriu, traversare DN7 cu canalizare menajeră și pluvială, accese carosabile aferente ERP Deva și Studiu de Circulație” Deva, str. Sântuhalm, f.n., județul Hunedoara

II. Descrierea situației existente - Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

II. 1. Evoluția zonei

În ultimii 30 de ani s-a construit mult în lungul arterei DN 7 , iar de când autostrada a preluat o mare parte a traficului de tranzit s-a redus mult numărul de autovehicule care îl străbat. În lungul acestei artere sunt numeroase funcțiuni care se adresează deținătorilor de autoturisme sau parcuri auto, cum ar fi :

- stație de distribuție carburanți
- ateliere auto
- reprezentanțe auto

În acest context, prevederea în zonă a unei stații ITP este adecvată din punct de vedere funcțional.

II. 2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în partea de est a localității în zona ce ținea de fosta localitate aparținătoare Sântuhalm. În actualul PUG, terenul studiat se află în intravilan, dar la limita acestuia pe latura de nord. Conform PUG actualizat, care este în curs de aprobare, limita intravilanului a fost mult deplasată spre nord, astfel încât terenul studiat nu va mai fi în apropierea limitei.

II. 3. Elemente ale cadrului natural

În municipiul Deva principalele elemente ale cadrului natural sunt dealurile care înconjoară localitatea și perspectiva lanturilor muntoase vizibile în depărtare în zilele senine. Dealul Cetății este cel mai important element al cadrului antropic existent, către care se îndreaptă mai toate

celelalte cladiri. Fata de amplasamentul studiat, dealul Cetatii se afla pe directia NV, dar nu contribuie in mod substantial la peisaj, fiind destul de departe, si mascata de constructiile care se interpun.

Tipul de investitie propus nu are limitari in privinta orientarii din punct de vedere al insoririi. Totusi s-a tinut cont de amplasarea usilor pentru autovehicule pe o directie diferita de cea a vanturilor dominante.

II. 4. Circulatia

Terenul studiat are front stradal la Aleea Fermierilor, care are un traseu si un profil stradal neadecvat pentru circulatia autovehiculelor de tip tir.

Giratoriul creat pe DN 7 cu mai multi ani in urma, generat de o investitie care nu s-a mai finalizat (centrul comercial Carefour) a fost gandit ca zona de intersectie a DN 7 cu o viitoare artera ce va deservi terenurile aflate la N de DN7 inspre Mures, fapt mentinut in PUG-ul care se afla in prezent pe filiera de avizare.

Accesul la CF 68823 se face in prezent din giratoriul executat in baza proiectului „Sens giratoriu, traversare DN7 cu canalizare menajera si pluviala, accese carosabile aferente ERP Deva si Studiu de Circulatie” respectandu-se clauzele contractuale din contractul de vanzare-cumparare incheiat intre proprietarul CF 68823, in calitate de vanzator si S.C. BELROM PATRU S.A. in calitate de cumparator, in scopul realizarii sensului giratoriu si care declara ca va asigura accesul direct din sensul giratoriu la parcela cumparatorului. Intre timp, parcelele detinute de BELROM PATRU S.A. au intrat in posesia AVIROM PLUS S.R.L.

Pe de alta parte, in documentatia care a stat la baza autorizarii construirii sensului giratoriu (autorizatia nr. 183 / 03.06.2009 , eliberata de Primaria Deva) in avizul de la CNAIR – nr 5717 din 18 mai 2009, la punctul B10, se specifica faptul ca beneficiarul are obligatia ca la terminarea lucrarilor sa cedeze in mod gratuit administratorului drumului suprafata aferenta necesara executarii intersectiei si a reconstituirii zonei de siguranta a drumului national. Beneficiarul era Belrom Patru SRL care nu s-a achitat de aceasta obligatie.

II. 5. Ocuparea terenurilor

Situatia terenului studiat este urmatoarea:

Terenul studiat este liber de constructii definitive. Pe teren sunt 2 magazii demontabile care vor fi demontate in cel mai scurt timp, in vederea eliberarii terenului pentru promovarea investitiei Statie ITP si obtinerea de fonduri europene.

II. 6. Echipare edilitară

1. Alimentarea cu apa

Exista retele de alimentare cu apa pe DN 7, la o distanta de peste 50 m de amplasamentul studiat.

2. Canalizarea

Canalizarea menajera

Exista retea de canalizare menajera pe Aleea Fermierilor la care se va putea racorda obiectivul nou propus tinand seama de conditiile din avizul de specialitate.

Canalizarea pluviala

In lungul Aleii Fermierilor a existat un sant (canal) de pamant, care deservea terenurile agricole din zona. Intre timp acesta a fost local inlocuit cu tub de canalizare.

3. Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune in lungul Aleii Fermierilor, pe partea amplasamentului studiat.

II. 7. Probleme de mediu

Problemele de mediu relevante pentru plan constau in lipsa retelei de alimentare cu apa in dreptul amplasamentului.

Acest aspect poate fi remediat prin extinderea retelelor prin efortul financiar al initiatorului planului.

Lipsa zonelor verzi amenajate este un alt dezavantaj in privinta calitatii mediului.

II.8. Optiuni ale populatiei

Ca urmare a anuntului public privind intentia de elaborare si mai apoi a propunerilor preliminare nu au aparut obiectiuni sau observatii ale populatiei.

III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente

Studiul topografic a relevat faptul ca o parte din terenurile pe care se desfasoara traficul public in zona giratoriului figureaza inca la OCPI ca terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor juridice.

Din analiza critica a situatiei existente s-au conturat urmatoarele disfunctionalitati:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI		PRIORITATI	
CIRCULATIE	1	Aleea Fermierilor nu are profil stradal adecvat (nu are trotuare si nici latime adecvata a carosabilului), si nu este modernizata	1.1.	alocarea de fonduri publice pentru Actualizarea informatiilor tehnice ale imobilului CF 77377 si cuprinderea terenurilor adiacente Aleii Fermierilor - in vederea modernizarii acestei artere publice- nu face obiectul prezentului PUZ
			1.2	modernizarea Aleii Fermierilor pe intreg traseul conform profil propus - nu face obiectul prezentului PUZ
	2	Aleea Fermierilor nu permite circulatia autovehiculelor cu remorca datorita razelor de racordaj mici	2.1.	realizarea unei artere publice care porneste din giratoriu, intersecteaza aleea Fermierilor si deserveste terenurile ce vor fi introduse in intravilan cu ocazia actualizarii PUG Deva fapt care presupune alocarea de fonduri pentru exproprierea terenurilor private necesare si realizarea efectiva a acestui drum public- nu face obiectul prezentului PUZ
			2.2.	propunerea unei solutii provizorii de acces la obiectivul care face obiectul prezentului PUZ - prin intermediul CF68823 - fapt care presupune constituirea unui drept de servitute de trecere prin acord notarial incheiat intre proprietari, care se va inscrie la cartea funciara
	3	neconcordante in situatia proprietatii asupra terenurilor din zona giratoriului situat la DN7	3.1.	trecerea in conditiile legii a terenurilor adiacente sensului giratoriu din proprietatea privata a AVIROM PLUS S.R.L. in domeniul public aflat in administrarea UAT Deva - nu face obiectul prezentului PUZ

			3.2.	corelarea contururilor elementelor ce tin de drum (DN7) cu limitele de proprietate inscrise la cadastru - documentatii topografice de rectificare - nu fac obiectul prezentului PUZ
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	4	neconcordanta functionala - terenul este destinat construirii de locuinte individuale conform PUG, dar in PUG actualizat se prevede ca zona sa fie destinata serviciilor, avand in vedere dezvoltarea in timp a zonelor adiacente acesteia	4.1.	se propune o functiune adecvata zonei - statie ITP
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	5	lipsa zonelor verzi amenajate	5.1.	traseul arterei propuse prin PUG actualizat, ce porneste din giratoriu delimiteaza o fasie de circa 5 m latime alipit de latura de vest a terenului studiat, pe care se poate amenaja o zona verde publica - nu face obiectul prezentului PUZ
			5.2.	se propune un procent de minim 20% de zone verzi amenajate in incinta si minim un arbore la 100mp de zona verde
PROBLEME DE MEDIU	6	lipsa retelelor de alimentare cu apa pe Aleea Fermierilor	6.1	extinderea retelei de alimentare cu apa din DN 7 spre Aleea Fermierilor
			6.2.	pentru functionarea adecvata a obiectivului prezentului PUZ se propune realizarea unui bransament prin CF 68823

3.2. Prevederi ale PUG

Conform certificatului de urbanism eliberat de primaria municipiului Deva, cu nr. 159 din 19.05.2025, imobilul care face obiectul proiectului este situat in intravilanul municipiului Deva, str. Aleea Fermierilor nr. 49, CF 81734, in UTR 16, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, locuinte individuale maxim P+2. Functiunile complementare admise ale zonei sunt institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate. Aceste reglementari sunt din PUG / 1998 prelungit prin HCL 476/2023.

Intre timp a fost elaborata o versiune preliminara a PUG actualizata, in care zona in discutie va capata o functiune de „zona nucleu de servicii, activitati comerciale si birouri”. In aceasta noua versiune, aflata pe filiera de avizare aproape de final, specificul investitiei propuse, acela de hala ITP este compatibil cu cel al zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este unul de lunca, pe teren plan, inconjurat spre orizont pe toate directiile de dealuri. Acestea vor putea fi percepute din incinta sau de la ferestrele etajului. Insa specificul activitatii propuse nu are tangenta cu valorificarea cadrului natural. Vor exista preocupari pentru reducerea la minim a noxelor produse de activitatile de testare a autovehiculelor, fapt care va proteja mediul.

3.4. Modernizarea circulatiei

Terenul reglementat prin PUZ este accesibil din Aleea Fermierilor. Din pacate aceasta artera este nemodernizata, are un traseu cu schimbari de directie cu raze de racordaj foarte stranse, inadecvat masinilor cu remorca. Primaria a intabulat la OCPI terenul aferent acestei artere, asa cum se regaseste pe teren, in limitele generate de imprejurimile existente, ceea ce ii da un profil variabil si pe alocuri insuficient de larg. Remedierea acestei situatii se poate face printr-un studiu ce excede limitele prezentului PUZ.

Cu toate acestea, in dreptul amplasamentului studiat, distanta dintre limitele de proprietate aflate fata in fata este suficienta pentru obtinerea unui profil stradal de 11,40 m (carosabil de 7m, trotuare de 1,2m si zone verzi de aliniament – conform plansei de reglementari urbanistice) tinand seama totodata de pozitia stalpilor electrici ce sustin reseaua aeriana de joasa tensiune.

Prin Actualizarea PUG se propune introducerea in intravilan a unor mari suprafete de teren, aflate la nord de amplasamentul studiat, care vor fi destinate in special dezvoltarii activitatilor industriale. In acest scop au fost propuse niste trasee de artere rutiere, iar una dintre ele porneste spre N-NE din giratoriul aflat in zona studiata prin prezentul PUZ. Pornirea acestei artere a fost studiata cu multi ani in urma, fapt care se poate remarca prin retragerea imprejmuirilor de pe loturile adiacente lui.

In prezentul PUZ este studiata posibilitatea de a se imbunatati local circulatia, fara a aduce prejudicii unei dezvoltari urbane viitoare. Astfel se propune realizarea arterei susmentionate pana la intersectia cu Aleea Fermierilor. Profilul stradal propus pentru aceasta artera este cel cu cate o banda pe sens, cu trotuare si zone verzi de aliniament totalizand un prospect de 11,40 m, conform plansei de reglementari urbanistice. De asemenea in prezentul PUZ se arata ca Aleea Fermierilor poate fi modernizata, la momentul potrivit, cu un prospect de 7 m carosabil, in dreptul amplasamentului studiat, fara a fi necesara vreo circulatie a terenurilor. Cu alte cuvinte, propunerea statiei ITP nu impieteaza asupra modernizarii pe viitor a acestei artere.

In prezentul PUZ a fost cuprins in lista obiectivelor de utilitate publica realizarea arterei cuprinsa intre sensul giratoriu si Aleea Fermierilor. Realizarea acestui obiectiv depinde insa de disponibilitatea financiara a UAT Deva, pentru trecerea in conditiile legii a terenurilor necesare din proprietate privata in proprietate publica. In plus vor trebui clarificate aspectele ce tin de proprietatea asupra CF 60841, CF 60842, CF 60843, CF 60844, CF 60846 si CF 60847, terenuri apartinand acum AVIROM PLUS SRL, dar pe care a fost executat (conform autorizatiei 183 / 2009) giratoriul de pe DN7- drum public de interes national. Aceste elemente pot crea intarzieri mari in punerea in practica a PUZ.

Avand in vedere ca obiectivul care a generat prezentul PUZ este unul pentru care se intentioneaza obtinerea de fonduri europene, cu depunerea proiectului in vara anului 2025, se propune o solutie provizorie de asigurare a accesului la amplasament. Astfel, pana la momentul in care primaria poate investi in executarea acestei artere de circulatie, accesul la Statia ITP propusa se poate face prin incinta de pe CF 68823, pe baza acordarii unui drept de servitute de trecere si de racord la utilitati.

Accesul la CF 68823, din giratoriu, pe terenuri private se face si acum in baza clauzelor contractuale din contractul de vanzare-cumparare incheiat intre proprietarul CF 68823, in calitate de vanzator si S.C. BELROM PATRU S.A. in calitate de cumparator, in scopul realizarii sensului giratoriu si care declara ca va asigura accesul direct din sensul giratoriu la parcela cumparatorului.

3.5. Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ

- se va modifica „zona rezidentiala cu locuinte individuale” in „zona nuclee de servicii, activități comerciale si birouri” asa cum este prevazut sa devina prin pug-ul care e in curs de aprobare. Zona cuprinde activitățile economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Serviciul de asigurare a verificarii tehnice periodice a autovehiculelor se adreseaza atat persoanelor fizice, detinatoare de autoturisme, cat si transportatorilor care detin flote de autovehicule de transport.

Pentru terenul studiat se propune urmatoarea zonificare:

- **IS** – servicii, activități comerciale si birouri – maxim P+2 .

Utilizari permise pentru zona IS:

- cladiri care adapostesc servicii, activitati comerciale si birouri
- constructii anexe ale acestor cladiri - parcaje acoperite, magazii, anexe tehnice,
- completari, modernizari, refaceri si extinderi ale celor mentionate mai sus
- imprejmuiri,

- platforme carosabile si pietonale
- zone verzi, spatii plantate
- retele

Utilizari permise cu conditii in zona IS

- nu e cazul

Utilizari interzise pentru zona IS

- nu e cazul

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		SUPRAFATA		PROCENT		SUPRAFATA		PROCENT	
L	LOCUIREA	3928	mp	100.00	%	0	mp	0.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	3928	mp	100.00	%
	din care - cladiri - maxim admis	0	mp	0.00	%	1571	mp	40.00	%
	- alei si platforme - restul ramas	0	mp	0.00	%	1572	mp	-	%
	- zone verzi - minim admis	0	mp	0.00	%	785	mp	20.00	%
SUPRAFATA TEREN		3928	mp	100	%	3928	mp	100.00	%
	P.O.T. MAXIM ADMIS	35.00			%			40.00	%
	C.U.T. MAXIM ADMIS	0.70						1.00	

POT maxim admis pentru zone mixte din RGU este POT max=70%. Avand in vedere ca prezentul PUZ este generat de o anume investitie, care va ocupa in realitate un procent de sub 10% din teren, consideram ca putem propune ca limita cea care este specificata in Avizul de oportunitate, si anume **POT max=40%**.

De asemenea, coroborand cu regimul de inaltime, CUT maxim propus este 1,00. Regimul de inaltime maxim admis in zona va fi P+2, iar inaltimea maxima la atic sau streasina va fi de 12m.

Imprejmuiri

Terenul este in prezent imprejmuit pe 3 laturi cu imprejmuire din panouri prefabricate de beton, cu o inaltime de 2m.

Se recomanda o imprejmuire tot de 2 m inaltime si spre terenurile din partea de nord. Aceasta e recomandabil sa fie tot din panouri de prefabricate de beton pentru unitatea incintei, dar se admite si o imprejmuire din plasa.

Poarta existenta este de 6 m latime, glisanta, din tabla cutata. Ea trebuie largita la 10m pentru a asigura accesul si iesirea din incinta studiata in situatia solutiei provizorii prezentate in plansa 7. Dupa realizarea obiectivelor 1 si 2 accesul in incinta studiata va trebui reamplasat, pe cheltuiala investitorului, mai aproape de coltul de SE, pentru a fi la distanta suficienta de intersectie. Si in aceasta situatie poarta glisanta va avea 10 m latime.

Parcari

In incinta vor fi prevazute parcari pentru autovehicule astfel:

- 7 locuri pentru autoturismele clientilor din care 2 pentru persoane cu handicap locomotor
- 4 locuri pentru autoturismele personalului
- 2 locuri pentru autovehicule cu remorca

S-a tinut seama de faptul ca inspectia tehnica va fi programata, astfel ca nu va fi necesara prezenta multor autovehicule simultan in incinta.

Zone verzi

Pentru zonele de „Institutii si servicii” – pentru cladiri de birouri e prevazut un procent minim de 10%. De asemenea, pentru cladiri industriale (cu care activitatea de ITP poate avea asemanari in privinta potentialului de poluare) se impune un procent minim de 20%. Si prin avizul de oportunitate se impune un procent minim de 20% zone verzi in incinta.

Avand in vedere investitia propusa si necesarul de platforme configurate astfel incat sa asigure deplasarea vehiculelor mari, se opteaza pentru reglementarea zonelor verzi in **procent minim de 20%** si cu plantarea de arbori **1 buc/100mp** de zona verde amenajata.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Exista retea de alimentare cu apa pe Aleea Fermierilor dar la o distanta de circa 150 m de amplasamentul studiat, ceea ce presupune o extindere a retelei pana in dreptul amplasamentului. De asemenea, exista retea de apa in lungul DN si se poate face bransamentul prin CF 68823 cu acordul notarial al acesteia. Solutia se va alege in functie de conditiile impuse de furnizorul de apa in zona. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar mediu de 20 persoane.

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \sum N_{ni} q_{pi} \text{ [mc/zi]}$$

$Q_{zi \text{ med}}$ – debit mediu zilnic

N_{ni} - numar unitati de o anumita categorie

q_{pi} – debit specific

N: numar persoane

[pers]

$N_1 = 20$ pers.

q : debitul zilnic mediu specific pe persoana -

[l/pers · zi]

$q_1 = 60$ l/pers · zi

$$Q_{ar \text{ zi med}} = 20 \cdot 60 / 1.000 = 1.20 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Consum maxim zilnic de apa rece

$$Q_{ar \text{ zi max}} = Q_{ar \text{ zi med}} \times k_{zi},$$

unde $k_{zi} = 1,30$ cf. SR 1343

$$Q_{ar \text{ zi max}} = 1,3 \cdot 1.20 \text{ m}^3/\text{zi} = 1.56 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Consum maxim orar de apa rece

$$Q_{ar \text{ ora max}} = Q_{ar \text{ zi max}} \times k_{ora} / T,$$

unde $k_{ora} = 3,0$ si $T = 8$ ore cf. SR 1343:

$$Q_{ar \text{ ora max}} = 1.56 \cdot 3/8 = 0.585 \text{ m}^3/\text{ora},$$

Recapitulatie necesar apa:

$$Q_{ar \text{ zi med}} = 1.20 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{ar \text{ zi max}} = 1.56 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{ar \text{ ora max}} = 0.585 \text{ m}^3/\text{ora},$$

Canalizarea menajera

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o retea de incinta si se vor racorda la reseaua de canalizare existenta la strada Aleea Fermierilor.

Cantitatile de ape uzate evacuate

Apa uzata menajera zilnic mediu:

$$Q_{uz \text{ zi med}} = 1,0 \cdot Q_{ar \text{ zi med}} \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

$$Q_{uz \text{ zi med}} = 1,0 \cdot 1.20 = 1,20 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz \text{ zi max}} = 1,56 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz \text{ orar max}} = 0.585 \text{ m}^3/\text{ora},$$

Reteaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC-KG îmbinate cu fitiguri și garniture de etanșare având diametru Dn 200 mm

Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe invelitoare vor fi colectate cu un sistem de jgheaburi si burlane, partial vor fi retinute intr-un bazin de retentie subteran de 20 mc, din care se vor uda zonele verzi in perioadele secetoase, iar o alta parte vor fi conduse pana la nivelul platformelor si zonelor verzi de pe conturul proprietatii. Platforma rutiera este una din beton, astfel ca va fi astfel

configurata incat sa adune apele pluviale intr-o retea de incinta si sa le conduca spre bazinul de retentie mentionat anterior.

Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune in lungul Aleii Fermierilor din care se va putea realiza bransamentul la obiectivul nou propus.

Puterea electrică instalată $P_i=50,00\text{kW}$, puterea electrică absorbită $P_a= 32\text{kW}$

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua LEA racordata la PTA , existenta pe artera de pe Aleea Fermierilor printr-o LES 0.4kV, la tabloul general de distributie din imobil prin blocul de masura si protectie trifazat BPMT amplasat la limita de proprietate.

Punctele de racordare, de delimitare a instalatiilor furnizor/consumator si de masura se precizeaza de furnizorul de energie electrica in avizul tehnic de racordare.

3.7. Protectia mediului

Extinderea rețelei de alimentare cu apa asigura protectia sanatatii populatiei.

Obiectivul va fi dotat cu echipamente moderne și performante:

- Analizoare de gaze și opacimetre avansate: Stațiile ITP noi sunt dotate cu echipamente de ultimă generație pentru măsurarea emisiilor poluante (CO, HC, NOx pentru benzină și opacitatea fumului pentru diesel). Acestea sunt calibrate regulat și oferă măsurători precise, detectând chiar și cele mai mici depășiri ale limitelor legale. Normele Euro sunt strict urmărite.
- Echipamente de diagnosticare a sistemelor electronice: Vehiculele moderne au sisteme complexe de control al emisiilor. Stațiile noi sunt echipate pentru a verifica integritatea software-ului sistemelor relevante pentru siguranță și emisii, prevenind fraudarea datelor.
- Exhaustoare de gaze de eșapament: Pentru a proteja personalul și mediul în incinta stației, se utilizează sisteme de evacuare a gazelor de eșapament direct de la țeava de eșapament a vehiculului, eliminând dispersia acestora în atmosferă.

Lucrarile de constructie si organizare de santier se vor desfasura numai in interiorul amplasamentului, iar dupa terminarea lucrarilor se vor inlatura materialele neutilizate.

Pe amplasament se vor amenaja zone verzi in procent de minim 20%, iar spre latura de est, unde se afla construite o serie de locuinte, la o distanta mai mare de 15 m de limita incintei studiate, se vor planta arbori , in numar de minim 1 la 100 mp zona verde amenajata.

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor HG 856 / 2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea 426 / 2001 pentru aprobarea OUG nr 78 / 2000 privind regimul deseurilor.

Deseurile rezultate vor fi trebui sa fie colectate si ridicate cu respectarea Ordinului MS 119 si anume: se vor asigura capacitatile de colectare selectiva a tuturor categoriilor de deseuri rezultate pe amplasament, in vederea depozitarii temporare si gestionarii lor in conformitate cu prevederile legale in vigoare , prin agenti economici specializati si autorizati. Deseurile vor fi colectate in saci de culori diferite (plastic/metal – galben; hartie/carton – albastru, sticla – verde; deseuri reziduale – negru) .

Prezenta documentatie a fost accesibila publicului spre consultare la sediul Agentiei de Protectie a Mediului, pe toata durata procedurii de reglementare. Anunturile publice privind depunerea notificarii au fost publicate in ziarul on line Ziarul Hunedoreanului in datele de 07.07.2025 si 10.07.2025 , iar anuntul public privind luarea deciziei etapei de incadrare a fost publicat in acelasi ziar in data de 18.01.2022 si pe pagina de internet a APM.

Avand in vedere ca nu au fost sesizari din partea publicului decizia de incadrare este aceea ca planul nu necesita evaluare de mediu, nu necesita evaluare adecvata si se adopta fara aviz de mediu.

3.8.Obiective de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr mp	lung m	investitor	administrator
1	realizare artera de circulatie din giratoriu - Aleea Fermierilor (carosabil, trotuare si z.v. de aliniament)	706	53	UAT Deva	UAT DEVA
2	extindere retea de alimentare cu apa	diam 110 mm	52	initiatorul PUZ	Apa prod Deva

Circulatia terenurilor:

In urma studiului topografic extins, in zona giratoriului de pe DN 7 s-a constatat ca la OCPI terenurile care permit functionarea giratoriului figureaza inca in proprietatea privata a unei entitati juridice. Acest aspect necesita clarificare dincolo de limitele prezentului PUZ.

Continuarea arterei din giratoriu pana la Aleea Fermierilor a fost prevazuta ca obiectiv de utilitate publica in prezentul PUZ, astfel ca pe baza aprobarii lui, UAT Deva, va putea face demersurile legale pentru trecerea terenurilor necesare din proprietatea privata a persoanelor juridice in domeniul public.

Obiectivul 2 extinderea retelei de alimentare cu apa se poate face dupa un proiect intocmit de specialisti atestati si avizat de furnizorul de apa din zona.

Pentru modernizarea Aleii Fermierilor cu asigurarea unui profil stradal corespunzator la Aleea Fermierilor pe zona din dreptul amplasamentului studiat si pana dincolo de intersectia cu artera nou propusa, este necesara cuprinderea in CF 77377 a terenului adiacent, neintabulat acum, printr-o documentatie de Actualizare a informatiilor tehnice ale imobilului. Actiunea cadastrala va trebui intreprinsa de UAT Deva si se recomanda a se corela cu planificarea investitiei de modernizare.

Conform avizului comisiei de circulatie , amenajarile propuse pe terenul aferent circulatiei publice se vor putea realiza numai dupa trecerea terenului in domeniul public al Primariei Municipiului Deva, in conditiile Ordonantei de Urgenta 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu privire la proprietatea publica si regimul acesteia si ale legislatiei subsecvente.

De asemenea, traseul in continuare al Aleii Fermierilor si al arterei nou propuse la nord de Aleea Fermierilor, poate fi realizat numai in urma trecerii in domeniul public a unor terenuri aflate in proprietate privata, fapt care excede limitele prezentului PUZ.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Asociat acestui memoriu se da planul de masuri cu operatiunile cadastrale si cele de realizare a obiectivelor de utilitate publica, cu termenele preconizate.

Dupa avizarea prezentului PUZ se poate trece la sollicitarea certificatului de urbanism pentru constructia obiectivului care a generat PUZ cu respectarea solutiei provizorii de acces.

Conform Ordinului 233 din 2016 referitor la Norme metodologice din a Legii 350 / 2001, art. 38 alin 2 *Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.*

Elaboratorul recomanda ca valabilitatea acestui plan urbanistic zonal sa fie de 10ani avand in vedere ca durata procedurilor de expropriere pot fi indelungate.

Intocmit
arh. Anca Vulcan

