

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea
reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI
URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO,
IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Beneficiar: PASC PAULA ALEXANDRA

Amplasament: jud. Cluj, comuna Iara, sat Iara

Proiect nr.: 04/2025

Proiectant general: S.C. ARHIDOM S.R.L.
arh. urb. Daniela Tamas

Data elaborării: 2025

Obiectul lucrării:

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea realizării unei spalatorii auto cu 3 boxe, din care 1 descoperita, cu montaj în container tehnic, cu regim de înălțime Parter, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2101 din 02.12.2024 emis de Consiliul Județean Cluj.

Avan în vedere ca parcela este delimitată de 2 drumuri, accesul în incintă se va realiza atât din drumul comunal DC 103, cât și din drumul județean DJ 107M. Iesirea din incintă în drumul județean DJ 107M va fi semnalizată cu indicator de obligatoriu dreapta.

Pe fașile de teren adiacente drumurilor comunal și județean, se vor realiza perdele verzi, prin cheltuiala exclusivă a proprietarului, prin plantarea de arbori de talie înaltă de proveniență locală și arbuști locali. Între aleea de incintă și limita de proprietate estică, pe lungimea acesteia, se va realiza o fasie de spațiu verde cu o lățime de 1,50m, pe care se vor planta arbori de talie înaltă de proveniență locală și arbuști locali, realizându-se astfel o perdea verde.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza extrasului de Carte funciara nr. 53099 Iara al terenului proprietate privată, situat în sat Iara, comuna Iara, identificat cu nr. CAD 53099, în suprafață de 1400 mp.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism ale comunei Iara, amplasamentul este situat în intravilanul satului Iara, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei: UTR-UID – Zona unitatilor industriale și de depozitare.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Parcela este delimitata de 2 drumuri, drumul comunal DC 103 si drumul judetean DJ 107M.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela proprietatea beneficiarului are o suprafata de 1400 mp, conform situatiei de Carte Funciara si ridicarii topo vizate A.N.C.P.I.

Parcela studiata se invecineaza cu terenuri proprietate privata.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul este liber de constructii.

Caracterul zonei:

Zona se compune din terenurile ocupate cu activități productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnicoedilitară necesară funcționării acestora. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Conditionari generale:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se iiorluamâsar de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.

- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;

- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.

- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

Utilizari admise:

- Construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (unități cu capacitate mică/medie de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.) care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spații administrative, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de perimetre protejate;

- Construcții necesare funcțiunii, platformele și spațiile de depozitare utilaje, mici

ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de perimetre protejate;

- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,

- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

Utilizari admise cu conditionari:

- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;

- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;

- Locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale de servicii și să fie destinate exclusiv angajaților;

- în zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;

- stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;

- construcțiilor și panourilor publicitare;

- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea lucrărilor edilitare trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Construcțiile existente au obligația conformării la cerințele de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară;

Utilizari interzise:

- Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole, construcții industriale și alte tipuri de construcții care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora precum și orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Locuințe de orice tip cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la punctul anterior.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Se va respecta o retragere minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,0 m față de locuințe;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Construcțiile noi se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 5,0 m dar nu mai puțin de 15,0 m în cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe:
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

Conditii de acces si circulatie:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situată tot în zona agricolă sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe;
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcella, cu o lățime minimă de 10 metri;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități ;

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate.

Înălțimea maximă a clădirilor:

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole regimul de înălțime admis este:
 - Demisol + Parter+ Mansardă (D+P+M);
 - Subsol+ Parter+ Mansardă (S+P+M);
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv; Fac excepție coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

Aspectul exterior al clădirilor:

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;

• **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;

• **Acoperișurile** vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție facând doar în zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, ș.a., Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă, Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în

înălțimea maximă admisă.

- **Cromatica** - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

Conditii de echipare edilitara:

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, respectiv sănătatea populației este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existent - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelor/instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurimii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelor de gaze naturale;

- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică.

- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament apa spre căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasază pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord

vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

• **Realizarea rețelele edilitare -Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor,** presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

• **Apele pluviale** - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

• **Energie electrică** - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;

• **Instalații și echipamente** - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

Spatii verzi:

• Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

• se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de speciilor exogene, plantarea arborilor se va

face în concordanță cu prevederile Codului Civil;

- Latura parcelei care se învecinează cu un drum de importanță județeană, comunală, locală va fi obligatoriu plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim un pom la 10 metri liniari.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Zona studiată prin prezenta documentație este identificată cu CF nr. 53099 Iara, în suprafața de 1400 mp, teren intravilan, categoria de folosință arabil, în proprietatea beneficiarului.

Traseul drumurilor DC 103, identificat cu nr. CAD 56195 și DJ 107M, identificat cu nr. CAD 51960, aparțin domeniului public.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Nu e cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c):

Gradul de rezistență la foc – III

Zona seismică – F

Domeniul de verificare – A

Categoria de importanță – C

Clasa de importanță III

Perioada de colt : $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc):

Parcela vecină la est, identificată cu nr CAD 53101, este încadrată în PUG comuna Iara, în UTR GC - zona de gospodărie comună, teren împrejmuit cu panouri de beton, pe care este edificat un cimitir.

Parcela vecină la vest, identificată cu nr CAD 53097, este încadrată în PUG comuna Iara, în UTR UID - zona unităților industriale și de depozitare, teren neîmprejmuit, liber de construcții.

Echiparea existentă:

În zona există rețele edilitare de alimentare cu apă-canal, energie electrică.

Construcția nou propusă se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice - și anume la rețeaua de apă-canal și la rețeaua electrică.

Se va asigura conducerea apelor meteorice exclusiv pe parcelă, și nu înspre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădire. Dispunerea cablurilor de orice fel se va face îngropat și ascuns, nu aerian.

4. Reglementări

Obiectivele noi solicitate:

Se solicită amplasarea pe parcelă a unei spalatorii auto cu 3 boxe, din care 1 descoperită, cu montaj în container tehnic, cu regim de înălțime Parter.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Noua construcție propusă va respecta amplasarea pe parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG comuna Iara.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Cladirea propusa va avea destinatia de spalatorie auto.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Cladirea propusa va avea un aspect arhitectural modern, ingrijit si urmeaza sa se integreze in ansamblul arhitectural existent in zona, in particularitatile zonei si sa se armonizeze cu vecinatatile imediate. Regimul de înălțime propus va respecta intrutotul regimul de înălțime maximal specificat pentru UTR UID - zona unitatilor industriale si de depozitare, respectiv Perter.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea noii constructii se face prin adaptarea acesteia la relieful zonei, pamantul rezultat din sapatura va fi reutilizat in umpluturi, si pentru amenajarea proprietatii respectiv surplusul va fi evacuat conform normelor în vigoare.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

- se va utiliza pe cat de mult posibil vegetația specifică locală; se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de speciilor exogene, plantarea arborilor se va face în concordanță cu prevederile Codului Civil

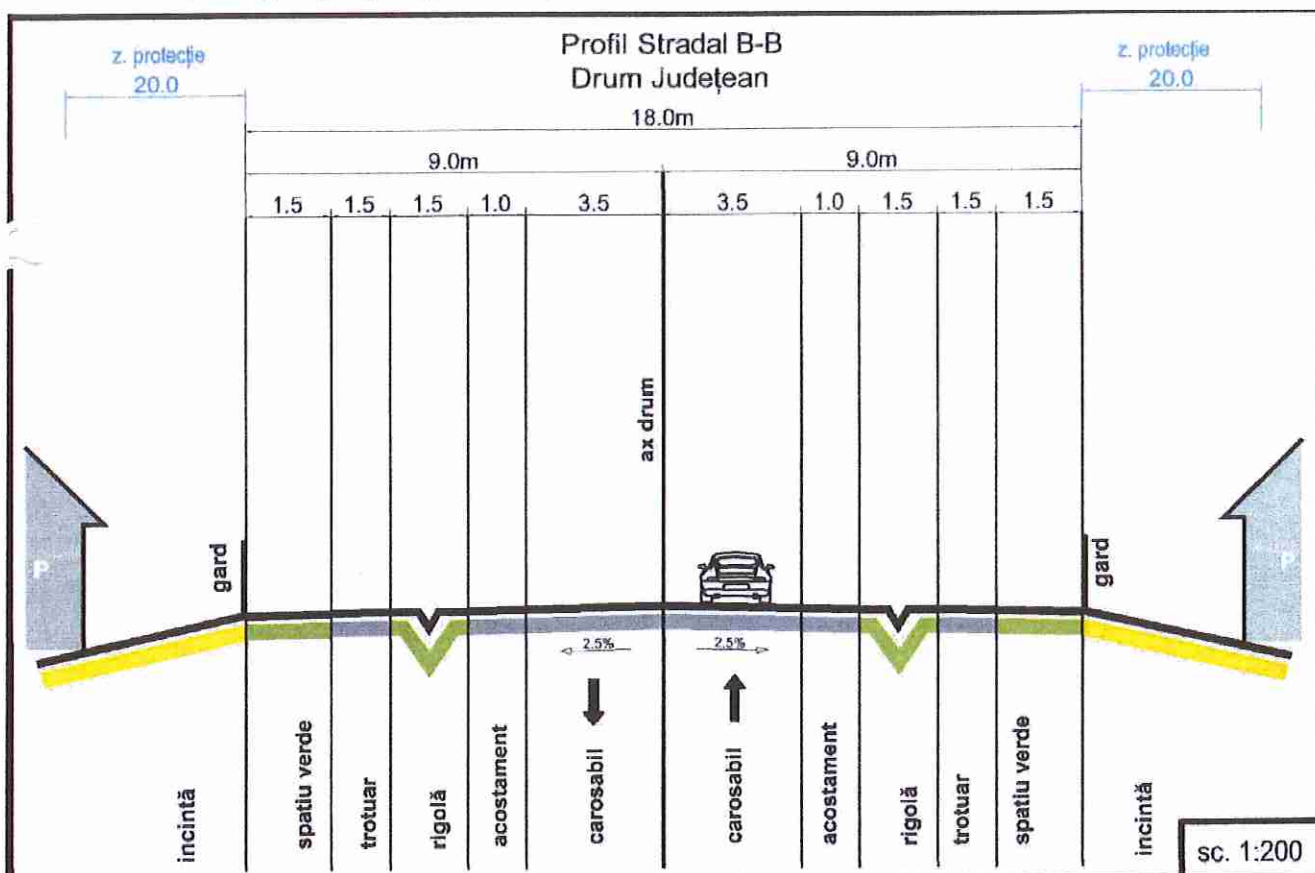
- Latura parcelei care se învecinează cu un drum de importanță județeană, comună, locală va fi obligatoriu plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim un pom la 10 metri liniari.

Prin prezenta documentatie se propune o suprafata verde de 463 mp, ce reprezinta 33% din suprafata totala de teren.

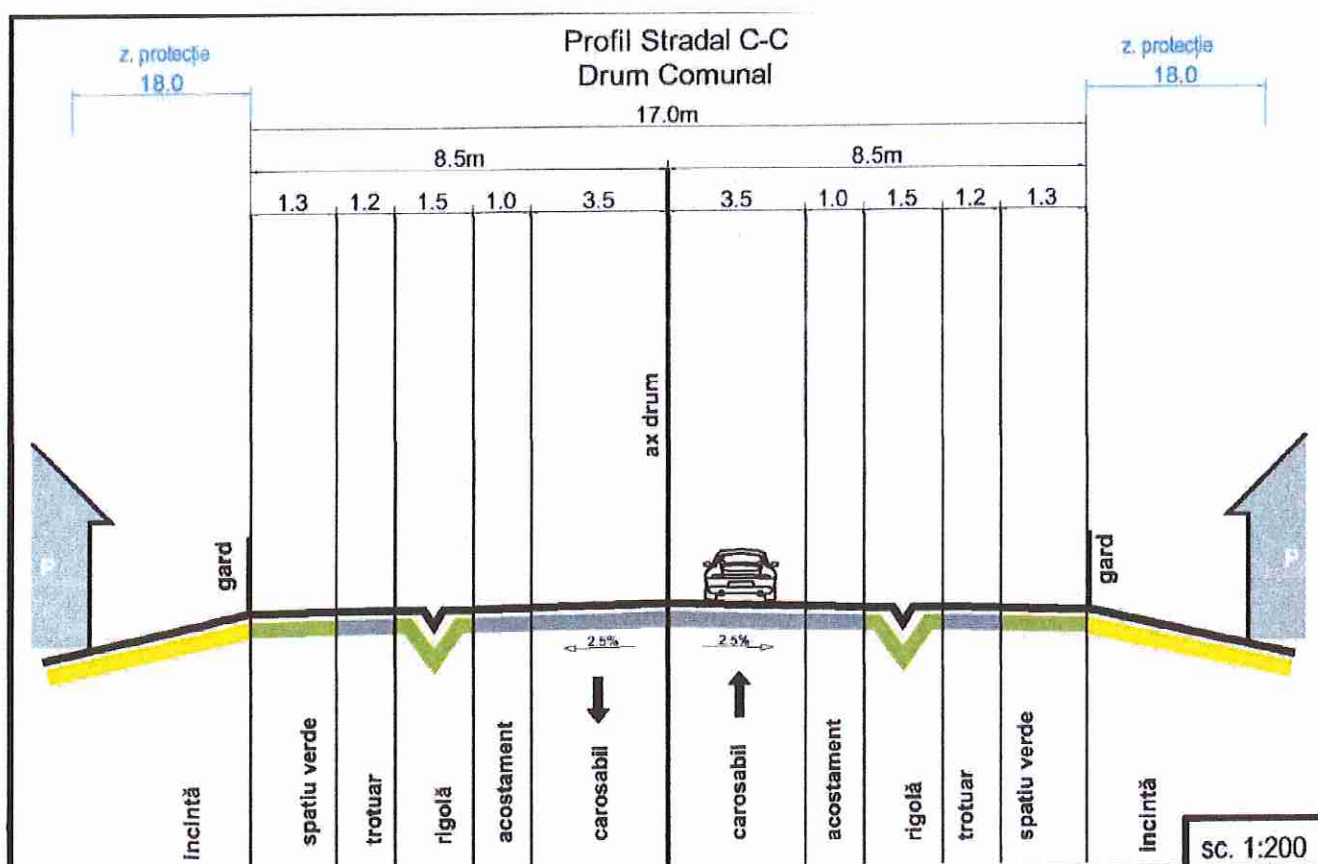
Pe faziile de teren adiacente drumurilor comunale si judetean, se vor realiza perdele verzi, prin cheltuiala exclusiva a proprietarului, prin plantarea de arbori de talie inalta de provenienta locala si arbusti locali. Intre aleea de incinta si limita de proprietate estica, pe lungimea acesteia, se va realiza o fasie de spatiu verde cu o latime de 1,50m, pe care se vor planta arbori de talie inalta de provenienta locala si arbusti locali, realizandu-se astfel o perdea verde.

Profiluri transversale caracteristice:

DJ 107M - profil propus conf. PUG Comuna Iara



DC 103 - profil propus conf. PUG Comuna Iara



Coefficientul de utilizare a terenului:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max admis = 65%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT max admis = 1.3

Bilant teritorial:

	BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren	1400	100	1400	100
2	Teren propus spre dezmembrare	--	--	120	8,57
3	Suprafata constructii	--	--	160,5	11,47
4	Alei auto/ pietonale/ parcar	--	--	656,5	46,89
5	Spatiu verde	1400	100	463	33,07

Influenta constructiei asupra mediului (natural si amenajat)

Protecția solului: Surse de poluanți pentru sol - Nu este cazul; Lucrări și dotări pentru protecția solului - Nu este cazul;

Protecția pânzei de apă freatică – nu se desfasoara activitati care pot determina contaminări ale apei freatice.

Protecția calității aerului exterior – nu exista activități, substanțe, reziduuri care pot determina degajări de mirosuri, gaze de ardere, substanțe nocive viabile sau neviabile, radiații

Pe toată durata de viață a clădirii, construcțiile și amenajările învecinate vor fi protejate prin respectarea normelor Codului Civil și desfășurarea activităților specifice în interiorul incintei. Finalizarea lucrărilor va contribui la ridicarea gradului de confort, civilizație și peisagistică a zonei.

Protecția florei, faunei și reliefului - Poluanți și activitățile ce pot afecta ecosistemele terestre și acvatice - Nu este cazul; Lucrări și dotări pentru protecția faunei și florei terestre și acvatice - Nu este cazul;

Protecția acustică - Izolarea la zgomot exterior și aerian este asigurată concomitent cu măsurile de la Sănătatea Oamenilor și de Izolare Termică.

Construcțiile rezultate urmare a realizării investiției vor respecta atât pe perioada execuției lucrărilor, cât și ulterior pe perioada desfasurării activității specifice de intretinere și reparații autovehicule prevederile legale din domeniul protecției mediului.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, prin proiect se propune ca gestionarea deșeurilor să fie făcută fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediul. A fost prevăzută amenajarea pe latura de nord a parcelei a unui punct gospodăresc care să permită colectarea separată pe categorii de deșuri – hârtie, metal, plastic și sticlă, și să nu amestece aceste deșuri. Gestionarea deșeurilor se va face fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol sau flora, fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor, fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

Se va asigura respectarea prevederilor HG nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate. Se asigura colectarea separată a uleiurilor uzate, precum și stocarea acestora în condiții de siguranță pentru sănătatea populației și protecția mediului. Uleiul uzat va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de valorificare sau eliminare a acestuia. Colectarea, stocarea și transportul uleiurilor uzate nu se va face în comun cu al altor tipuri de deșuri. Prin proiect se prevede montarea unui separator de hidrocarburi pentru apele uzate rezultate din activitatea de spălare autovehicule, pentru a asigura inclusiv de pe platforme separarea uleiurilor și materialelor similare. Construcția se va racorda la rețeaua

publica de canalizare existenta in vederea eliminarii apelor uzate in conformitate cu reglementarile in vigoare

Referitor la baterii, acumulatori și deseuri de baterii și acumulatori, colectarea acestora se va face în conformitate cu prevederile HG nr. 1132/2008, în sensul ca deseurile de baterii, acumulatori auto și industriali care prezinta deteriorari ale carcaselor sau pierderi de electrolit vor fi colectate separat pentru a fi predate operatorilor economici ce desfășoară activități de tratare și/sau reciclare.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Se vor respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările completărilor ulterioare și ale ordinului MMDD nr. 1798/2007 cu modificările și completările ulterioare, titularul de activitate fiind direct răspunzător în caz de prejudiciere a mediului, a stării de sănătate și confort a populației datorate activității obiectivului.

Se vor lua toate măsurile cu privire la:

- prevenirea eficientă a poluării și evitarea oricărui risc de poluare;
- asigurarea ca nici o poluare importantă nu va fi cauzată;
- evitarea producerii de deseuri și, în cazul în care aceasta nu poate fi evitată, valorificarea lor, iar în caz de imposibilitate tehnică și economică, luarea măsurilor pentru neutralizarea și eliminarea acestora, evitându-se sau reducându-se impactul asupra mediului;
- utilizarea eficientă a energiei;
- prevenirea accidentelor și limitarea consecințelor acestora; asigurarea unui stoc minim de materiale și mijloace pentru intervenție în caz de accidente;
- menținerea în stare de funcționare a mijloacelor existente de prevenire și stingere a incendiilor;
- evitarea oricărui risc de poluare și aducerea ampalsamentului și a zonelor afectate într-o stare care să permită reutilizarea acestora, în cazul încetării definitive a activității;
- respectarea ordinii, curăteniei și liniștii publice în perimetrul obiectivului.

Pentru desfășurarea activității se va avea în vedere:

- manipularea substanțelor astfel încât să nu polueze ecosistemul terestru și mediul acvatic, îndepărtarea poluanților și refacerea terenului în caz de accident;
- desfășurarea activității numai în interiorul spațiului de producție destinat acestui scop, fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului, în special:
 - a) fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
 - b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor;
 - c) fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special;
- solicitarea de la furnizor și detinerea pe ampalsament a fișelor tehnice de securitate pentru substanțe și preparate chimice utilizate, editate în limba română conform Regulamentului 1907/2006 privind înregistrarea, evaluarea, autorizarea și restricționarea substanțelor chimice (REACH); punerea la dispoziția clienților a fișei tehnice de securitate a produselor comercializate;
- respectarea cerințelor minime pentru protecția lucrătorilor împotriva riscurilor pentru sănătatea și siguranța lor, conform HG nr. 1218/2006 privind stabilirea cerințelor minime de securitate și sănătate în muncă pentru asigurarea protecției lucrătorilor împotriva riscurilor legate de prezenta agenților chimici;
- întreținerea echipamentelor de climatizare/refrigerare se va face doar cu operatori autorizați conform Regulamentului (CE) nr. 303/2008 al Comisiei, de stabilire, în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 842/2006 al Parlamentului European și al Consiliului, a cerințelor minime și a condițiilor de recunoaștere reciprocă în vederea certificării societăților comerciale și a personalului în ceea ce privește echipamentele staționare de refrigerare, de climatizare și pentru pompe de caldura care conține anumite gaze fluorurate cu efect de seră;

- luarea masurilor necesare pentru protectia mediului inconjurator, a sanatatii populatiei si pentru asigurarea securitatii la locul de munca prin aplicarea prevederilor fiselor tehnice de securitate a substantelor sau preparatelor utilizate pe amplasament;
- luarea masurilor necesare pentru a nu produce disconfort pentru populatiei (zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc), prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare;
- detinerea de materiale absorbante si de neutralizare a eventualelor scurgeri de substante/preparate chimice periculoase si/sau deseurilor periculoase; detinerea de mijloace tehnice si materiale necesare ambalarii/supraambalarii substantelor si preparatelor detinute/transportate/depozitate in caz de deteriorare a ambalajelor in timpul manipularii, transportului si/sau depozitarii;
- nu se vor descarca nici o categorie de substante/preparate periculoase direct pe sol sau pe structuri din beton;
- realizarea de operatii generatoare de emisii doar in locurile special amenajate;
- intretinerea echipamentelor de retinere, evacuare si dispersie a poluantilor in stare optima de functionare;
- nu se vor evacua gaze reziduale fara retinere si sau dispersie;
- se vor lua masuri specifice in cazul functionarii necorespunzatoare sau a defectarii echipamentelor de reducere a emisiilor prin sistarea functionarii instalatiei, inregistrarea incidentelor, si reluarea activitatii doar dupa remediere
- colectarea selectiva si controlata a deseurilor pe categorii, valorificarea celor reciclabile si eliminarea celor nerecuperabile prin firme specializate si autorizate, mentinerea in stare de curatenie a spatiului din incinta, fara depozitari necontrolate de deseuri;
- nu se va deversa electrolitul din acumulatorii uzati pe sol in apele de suprafata, apele subterane sau in sistemele de canalizare;
- uleiul uzat se va stoca in recipiente etansi, rezistenti la soc mecanic si termic, iar stocarea se va face in spatii amenajate corespunzator, imprejmuite si securizate, pentru prevenirea surgerilor necontrolate;
- uleiul uzat nu se foloseste pentru producerea de caldura in sobe sau centrale termice; colectarea acumulatorilor auto uzati se va face doar in cuve anticorozive;
- transportul deseurilor periculoase de pe amplasament, pe drumurile publice, se va efectua in conformitate cu prevederile legale specifice;
- se vor utiliza doar detergenti omologati pentru punerea pe piata nationala;
- nu se vor elimina DEEE/deseuri provenite din surse luminoase (tuburi fluorescente, becuri economice, becuri iluminat exterior) ca deseuri municipale nesortate si se vor colecta selectiv aceste tipuri de deseuri;
- eliminarea si/sau valorificarea deseurilor sortate se va face doar catre operatori autorizati, pe baza de contracte incheiate cu acestia.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2101 din 02.12.2024 s-a cerut intocmirea prezentului P.U.D., in vederea construirii unei spalatorii auto, imprejmuire teren si amenajari exterioare.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu reglementarile Planului Urbanistic General al comunei Iara si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Intocmit: Arh. Urb. Daniela M. Tamas

