



Elaborare

Plan Urbanistic Zonal

Pentru modificare reglementări urbanistice în vederea construire linie de fabricație pentru hrană animale

elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind: construire linie de fabricație pentru hrană animale

Conform certificat de urbanism nr. 7 din 17.01.2025

Memoriu de Prezentare



Beneficiar: SC Transavia SA
Localizare: localitatea Drâmbar, comuna Ciugud, județul Alba





Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în PUG
2. Situația existentă
3. Reglementări urbanistice
4. Proprietatea asupra terenurilor
5. Rețele edilitare
6. Posibilități de mobilare urbanistică





Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

- 1.1.Date de recunoaștere a documentației. 7
- 1.2.Obiectul lucrării. 9
- 1.3.Surse documentare. 11

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1.Evoluția zonei. 12
- 2.2.Încadrare în localitate. 13
- 2.3.Elemente ale cadrului natural. 14
- 2.4.Circulația. 15
- 2.5.Ocuparea terenurilor. 16
- 2.6.Echipare edilitară. 17
- 2.7.Probleme de mediu. 17
- 2.8.Opțiuni ale populației. 18

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare. 19
- 3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General. 19
- 3.3.Valorificarea cadrului natural. 19
- 3.4.Modernizarea circulației. 20
- 3.5.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici. 21
- 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare. 35
- 3.7.Protecția mediului. 37
- 3.8.Obiective de utilitate publică. 43
- 3.9.Cadrul legal. 44

4. Concluzii, măsuri în continuare. 45

ANEXA 1 - Profile stradale propuse 46

ANEXA 2 - Ilustrații 3D 47

ANEXA 3 - Plan de acțiune 48





1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare **Plan Urbanistic Zonal** pentru modificare reglementări urbanistice în vederea construire linie de fabricație pentru hrană animale. *Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind: construire linie de fabricație pentru hrană animale*

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

intravilan, localitatea Drâmbar, comuna Ciugud, jud. Alba,
CF nr. 90968, 90969

BENEFICIAR:

SC TRANSAVIA SA
Strada Blajului Nr. 244D,
comuna Sântimbru, județul Alba
telefon: +40 740 175 195

PROIECTANT GENERAL

URBAN SYNAPSE SRL
Piața I.C. Brătianu nr. 16A, Alba Iulia, județul Alba
CUI RO 29930206
J01/215/2012
urbansynapse@gmail.com
www.urbansynapse.com
Tel: 0726 786 246

*Urb. Damian Laura,
atestat RUR*

Laura Damian Digitally signed by Laura Damian
Date: 2025.07.16 13:08:38 +03'00'

Februarie 2025





1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 7 din 17.01.2025 (eliberat de Primăria comunei Ciugud), are intenția de a elabora Plan Urbanistic Zonal pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este modificare reglementări urbanistice în vederea construire linie de fabricație pentru hrană animale și intenționează a detalia, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice și funcțiunilor admise, noua dezvoltare pentru zona industrială și de producție.

În plus, în temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de 112355 mp, aparținând zonei economice existente din localitatea Drâmbar, comuna Ciugud, și este situat la o distanță de aproximativ 4.3 km de centrul Ciugud, respectiv 3.3 km de centrul Alba Iulia.

Conform extraselor de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință curți construcții.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se identifică soluții pentru problemele identificate prin:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024 și cu concluziile investigațiilor de specialitate.



Planul de Urbanism Zonal (PUZ) supus reglementării de mediu își propune să creeze cadrul urbanistic necesar implementării proiectului de construcție “Construire linie de fabricație pentru hrană animale” pe amplasamentul cu suprafața de 112355 mp, situat în localitatea Drâmbar, comuna Ciugud. Scopul planului îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să faciliteze dezvoltarea economică a zonei și pregătirea/avizarea procesului de investiție prevăzut prin proiectul „Construire linie de fabricație pentru hrană animale”.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) presupune realizarea următoarelor obiective:

- 1. Stabilirea unor funcțiuni compatibile (zonificarea funcțională a amplasamentului) necesare încadrării zonei pentru desfășurarea proiectului de investiție “Construire linie de fabricație pentru hrană animale”;*
- 2. Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;*
- 3. Dezvoltarea activităților de producție în zonă prin realizarea construcțiilor, instalațiilor și respectiv punerea în funcțiune a instalațiilor necesare pentru desfășurarea fluxului tehnologic de fabricare a produselor ce constituie hrană pentru animale (pentru realizarea activităților de producție și depozitare);*
- 4. Realizarea infrastructurii conexe necesare pentru desfășurarea activității de producție și depozitare prevăzute prin proiect (anexe tehnice, administrative și sociale, drumuri și platforme, parcaje, împrejmuire, bransamente și utilități);*
- 5. Fabricarea și depozitarea produselor ce constituie hrană pentru animale în cadrul construcțiilor și instalațiilor prevăzute prin proiect;*
- 6. Promovarea unei producții sustenabile în conformitate cu obiectivele și politicile europene prin realizarea proiectului de investiții, prin reciclarea și recuperarea subproduselor care nu sunt destinate consumului uman, în conformitate cu cele mai bune tehnici disponibile existente;*
- 7. Promovarea/facilitarea dezvoltării economice a zonei prin asigurarea de locuri de muncă ca urmare a executării proiectului de investiție respectiv a punerii în funcțiune a instalațiilor prevăzute prin acesta.*



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, pentru zona de studiu se impune obligativitate de elaborare Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările pentru zonă, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Conform PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024, zona este reglementată ca UTR PS - Unități de producție și servicii mixte, zona funcțională PSm.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism **nr. 7 din 17.01.2025**
- Extras de carte funciară: CF nr. 90968 - intravilan, CF nr. 90969 - intravilan

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- *Plan Urbanistic General al comunei Ciugud 2020*, proiectant general Total Business Land SRL, proiectant de specialitate urbanism Urban Synapse SRL
- *Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice în vederea extinderii zonei economice cu unități de producție și servicii mixte Drâmbar. Operațiuni de parcelare și reglementare căi de comunicație*, aprobat prin HCL din 27.11.2024, proiectant de specialitate urbanism Urban Synapse SRL
- Documentație topografică
- Studiul geotehnic



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Zona pentru care se elaborează proiectul de față este situată la Nord de zona economică și de producție și servicii a comunei Ciugud din localitatea Drâmbar.

În prezent, terenul studiat este situat în intravilan, fiind utilizat ca curți construcții, conform Certificatului de Urbanism și categoriei de folosință din extrasele CF.

Extinderea zonei de producție și servicii mixte Drâmbar este unul dintre obiectivele principale ale administrației locale, aceasta reprezentând motorul de dezvoltare al comunei pentru activități din sectorul industrial (industrie, mică producție, industrie alimentară, depozitare, logistică, agro-industrie etc.)

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultimii ani o intensă dezvoltare economică, având mare potențial potrivit pentru această funcțiune.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra în caracterul general al zonei.

Terenul în studiu are o formă neregulată.

Conform PUG și RLU aprobate ale comunei, terenul e amplasat în intravilan, într-o zonă cu destinație **PS - Zonă unități de producție și servicii mixte**.

Conform PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024, zona este reglementată ca **UTR PS - Unități de producție și servicii mixte, zona funcțională PSm**.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei ample zone de producție și servicii mixte, cu funcțiuni de producție, industrie și servicii conexe și complementare acestora.

Noile funcțiuni propuse vor deservi comuna și localitățile înconjurătoare, și distribuția produselor va genera inters național, astfel creându-se noi locuri de muncă și extinzându-se motorul de dezvoltare a comunei.

Realizarea unei astfel de zone de producție și de servicii va fi benefică și va genera creștere economică pentru comună, noi locuri de muncă și va reprezenta o nouă etapă în extinderea zonelor cu astfel de activități economice pentru comuna Ciugud.

Zona prezintă potențial și datorită accesibilității ridicate date de autostradă.

Relieful plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni.

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.



2.2. Încadrarea în localitate

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan, conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General, PUZ-ului deja aprobat în zonă și extraselor de carte funciară, pe teritoriul administrativ al comunei Ciugud, localitatea Drâmbar.

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord și nord-est cu terenuri agricole - domeniu privat
- pe latura de sud cu drum local - domeniu public de interes local
- pe latura de est cu drum local - domeniu public de interes local
- pe latura de vest cu Autostrada A10 - domeniu public de interes național

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

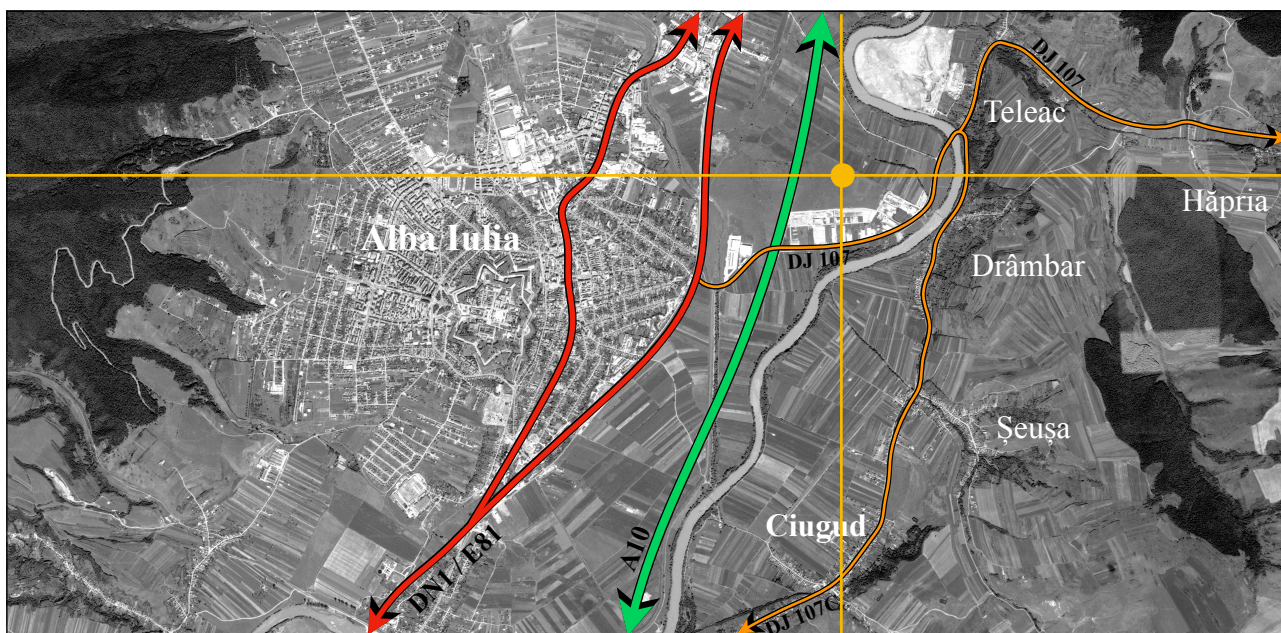
Relația terenului cu Ciugudul și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul drumurilor locale care fac legătura cu drumul județean 107.

Terenul are o accesibilitate foarte ridicată atât în interiorul comunei, cât și la nivel regional, fiind situat la o distanță de 2 km de șoseaua ocolitoare Alba Iulia (E81) și la ~5 km de nodul cu autostrada A10.

Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă sunt prezente toate rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), echiparea cu rețele edilitare urmând a se face conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legii.

Deservirea zonei cu alte servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Ciugud (distanță de ~4 km) și de municipiul Alba Iulia (~3 km).





2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief

Teritoriul comunei Ciugud este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte: Dealul Bilag la nord-vest și marginea de NV a podișului Secașelor, la est.

Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă bine individualizată a Mureșului.

Hidrografie

Teritoriul Ciugud face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la sud-est de terenul studiat, la o distanță de ~110m față de limita estică a acestuia.

Apa subterană, cantonată în pachetul aluvionar grosier din baza depozitelor de luncă, are caracter de pânză freatică cu nivel liber. Nivelul apei subterane este strâns legat de regimul pluviometric local și de variațiile de nivel și de debit ale râurilor Mureș și Ampoi și poate fi interceptat la o adâncime de -3,90m de la nivelul terenului natural cu posibilități de ridicare și stabilizare în jurul cotei -3,00-3,50m.

Terenul în studiu nu este traversat de niciun curs de apă.

Condiții geotehnice

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **$T_c = 0,7$**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.



Sursa: harti@geo-spatial.org

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

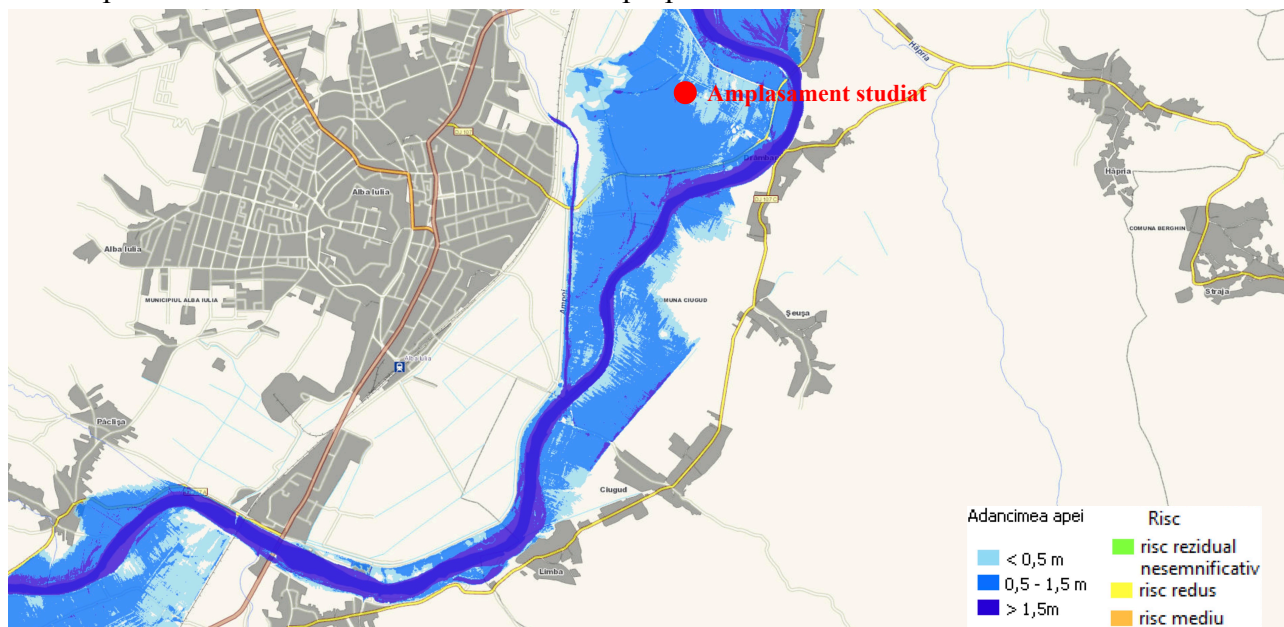
Riscuri naturale

Conform studiilor de inundabilitate elaborate anterior de administrația locală, locația este inundabilă în cazul unui debit asigurat de 5%. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în zona inundabilă a râului Mureș.



Amplasamentul se află în zona inundabilă, conform hartilor de hazard și risc la inundații și a avizului de gospodărire a apelor nr. 287/2024 emis de ABA Mureș pentru PUZ-ul aprobat prin HCL din 27.11.2024.

Aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Circulații carosabile și pietonale

Relația principală a terenului cu Ciugudul, cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul DJ 107 și DJ107C.

Terenul are o accesibilitate foarte ridicată atât în interiorul comunei, cât și la nivel regional, fiind situat la o distanță de 2.3 km de șoseaua ocolitoare Alba Iulia (E81) și la 4.2 km de cel mai apropiat nod cu autostrada A10.

Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o desfășurare optimă a activităților propuse pe terenul în studiu.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, s-a propus dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent prin intermediul PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile din zona de dezvoltare.



2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este ocupat în prezent de șantier în desfășurare pentru construire clădire depozitare (echipamente și utilaje), conform Autorizației de Construire nr. 108 din 17.12.2024.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 112355 mp

Relaționări între funcțiuni

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare în ceea ce privește funcțiunea de producție și servicii, având mare potențial potrivit pentru această funcțiune. Zonele adiacente ocupate deja cu funcțiuni de producție și servicii mixte au fost reglementate prin PUZ-uri elaborate anterior, prezentul document venind să solicite modificarea reglementărilor urbanistice și completeze și extindă zonele de producție și servicii mixte deja existente.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este ocupat în prezent de șantier în desfășurare pentru construire clădire depozitare (echipamente și utilaje), conform Autorizației de Construire nr. 108 din 17.12.2024, și se învecinează cu terenuri ocupate fie cu funcțiuni de producție sau servicii mixte, fie cu terenuri virane, pășuni sau terenuri agricole.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Ciugud (distanță de ~5 km) și de Alba Iulia (~4 km).

Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că terenul studiat se află într-o zonă cu profil de industrie, producție și servicii conexe, nu există multe spații verzi amenajate care să îl deservească, însă prin PUZ elaborat anterior și aprobat prin HCL din 27.11.2024, se propun noi areale ce vor fi ocupate cu spații verzi amenajate, dispuse adiacent terenului în studiu. De asemenea, la est de DJ 107, administrația locală are în plan realizarea unei vaste zone de agrement, adiacente râului Mureș, la care au început deja lucrările de execuție.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiilor de inundabilitate elaborate anterior de administrația locală, locația este inundabilă în cazul unui debit asigurat de 5%. Arealul este situat în zona inundabilă a râului Mureș.

Aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

Vezi subcapitolul 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa unui sistem de circulații care să deservească întregul teren în studiu, fiind necesară extinderea și restructurarea acestuia conform PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024 pentru a deservi funcțiunile propuse



- Lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de PUZ, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservi funcțiunile propuse
- Zona amplasamentului este prielnică depozitărilor necontrolate de deșeuri, în cazul neimplementării proiectului;
- *Amplasamentul se află în zona inundabilă, conform hartilor de hazard și risc la inundații și a avizului de gospodărire a apelor nr. 287/2024 emis de ABA Mureș pentru PUZ-ul aprobat prin HCL din 27.11.2024*
- *Zona amplasamentului poate facilita dezvoltarea vegetației spontane nedorite și a plantelor invasive.*

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz)

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zona economică Drâmbar sunt prezente toate rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), extinderea lor și racordarea la acestea urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este ocupată în prezent cu șantier în desfășurare pentru construire clădire depozitare (echipamente și utilaje), conform Autorizației de Construire nr. 108 din 17.12.2024. Având în vedere că terenul are în vecinătate directă funcțiuni similare de producție care se propun și prin PUG și PUZ aprobate anterior și terenuri virane sau agricole, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de pășuni și terenuri agricole. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate cu funcțiuni de producție și servicii mixte, similare cu ceea ce se propune prin prezentul PUZ. De aceea, impactul asupra cadrului natural va fi unul moderat, deoarece terenurile sunt deja afectate de activitățile antropice adiacente. Acest impact va consta în apariția unor noi clădiri, instalații, a unor noi străzi de interes local și a unor noi amenajări ale spațiilor verzi. Investiția va genera de asemenea o sporire a traficului cu autovehicule și TIR-uri.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

După cum s-a menționat în capitoul 2.3., locația este inundabilă în cazul unui debit asigurat de 5%. Arealul este situat în zona inundabilă a râului Mureș.

Aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea individuală pe terenuri rezultate din cadastrul agricol, cu forme neregulate, și fără un masterplan de dezvoltare general, dar și depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri. Rețelele tehnico-edilitare care traversează zona au desemnat zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

După cum am menționat la capitolul 2.5, fondul natural și construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, s-a solicitat de către administrația locală elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, necesar pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind construirea unei linii de fabricație pentru hrana animale. Intenția de a adăuga funcțiuni noi în lista de funcțiuni admise a necesitat reglementări urbanistice specifice pentru zona în studiu și a făcut necesară elaborarea pentru aceasta a unui set de prevederi specifice detaliate și reguli de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.

În zonă există o cerere foarte mare pentru dezvoltarea de astfel de zone economice, zone de producție și servicii complementare.

Terenul fiind un teren cu declivități reduse și cu o formă cât de cât regulată, este facil dezvoltat și construit pe el de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal stabilește:

- Funcțiunea dominantă a zonei ca zonă de producție și servicii mixte complementare - construirea unei linii de fabricație pentru hrana animale;
- Reglementări de urbanism specifice, detaliate, permisiuni/restricții pentru controlul dezvoltărilor viitoare; organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.);
- Extinderea de noi căi de acces, modernizarea căilor de acces existente și reglementarea profilelor stradale pentru zonă;
- Propuneri pentru extinderea infrastructurii edilitare în arealul studiat;
- Măsuri de protecție a mediului
- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora pe viitor; obiectivele de utilitate publică;
- Crearea unui ansamblu coerent și plăcut;



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Acestea au fost prezentate la capitolul 1.2. **Obiectul lucrării - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

Construibilitate și spații libere de construcții

Se dorește ca procentul de ocupare cu activități de producție/servicii pentru întreaga propunere să fie de minim 40%, maxim de 70%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.6.

În plus, parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor nou propuse, piste de biciclete, o zonă de recreere, și o zonă verde cu funcțiuni de sport-agrement care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

Condiții de fundare

Terenul destinat construcțiilor nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *ag* cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T_c = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural.

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.



3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)

Organizarea circulației rutiere

Relația terenului cu Ciugudul, cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul DJ 107 ce reprezintă parțial limita de est a terenului în studiu.

Terenul are o accesibilitate foarte ridicată atât în interiorul comunei, cât și la nivel regional, fiind situat la o distanță de 2.3 km de șoseaua ocolitoare Alba Iulia (E81) și la 4.2 km de cel mai apropiat nod cu autostrada A10.

Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu.

Se vor prelua reglementările pentru circulațiile adiacente terenurilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024.

Profilele stradale reglementate prin PUZ sunt prezentate în planșa desenată "Reglementări Urbanistice" și anexate prezentului Memoriu.

Sistemul carosabil propus este recordat la străzile deja existente în zonele adiacente ocupate cu funcțiuni de producție și servicii mixte, astfel încât circulația în întreaga zonă economică Drâmbar să fie cât mai optimizată.

Racordările dintre circulațiile carosabile se propune a fi realizate utilizând o **rază de minim 14 metri**.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 10 metri** (se va consulta planșa de Reglementări Urbanistice pentru a identifica dimensiunile acceselor).

Străzile propuse vor respecta **dimensiunile, gabaritele și profilele stradale** de pe planșa de Reglementări și din Anexa prezentului Memoriu. Acestea vor cuprinde zone carosabile, zone verzi cu aliniament de copaci, piste de biciclete, trotuar pietonal, spații de parcare/staționare, stații pentru transport în comun.

Pe toate terenurile care sunt ocupate cu sistemul de circulație propus în planșa de Reglementări (atât carosabil cât și pietonal) se instituie **interdicție definitivă de construire**.

Scurgerea apelor meteorice de pe zonele carosabile și pietonale se va realiza prin gurile prevăzute la limita dintre carosabil și pietonal, ce vor duce apa către sistemul centralizat de colectare a apelor pluviale / canalizare.

Dirijarea circulației și reglementările de prioritate pentru circulația rutieră se vor realiza prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

***NOTĂ** La dimensionarea căilor de circulație pentru autospecialele de intervenție, se va ține seama de respectarea prevederilor art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul ministerului administrației și internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.



Staționarea autovehiculelor

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să își amenajeze spații de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată și necesitățile de funcționare.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse în planșa de Reglementări Urbanistice. Zona studiată va fi racordată, din punct de vedere a circulațiilor pietonale, la rețeaua existentă în comună și în zonele adiacente (unele dintre acestea reprezentând puncte de atracție pentru utilizatori, unde circulațiile pietonale nu au doar rol funcțional, ci și **recreativ**).

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici –

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare ale localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor funcțiuni care să extindă polul de dezvoltare economică existent deja în localitatea Drâmbăr.

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv modificarea reglementărilor urbanistice și realizarea pe terenul în studiu a unei zone economice, cu funcțiuni de producție, industrie și servicii conexe și complementare acestora, care să vină în completarea celei deja existente, ce funcționează ca motor de dezvoltare pentru întreaga comună.

Sistemul parcelar respectă reglementările PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024.

Bilanț teritorial - Situația existentă				
Extras de Carte funciară	Intravilan / Extravilan conform PUG aprobat	Categorie de folosință	Proprietate	Suprafață (mp)
90968	Intravilan	curți construcții	Domeniu privat al comunei Ciugud - cu concesiune pe 49 ani către SC Transavia SA	30.540
90969	Intravilan	curți construcții	Domeniu privat al comunei Ciugud - cu concesiune pe 49 ani către SC Transavia SA	81.815
TOTAL				112.355

Bilanț teritorial - Situația propusă		
Funcțiuni propuse	Suprafață (mp)	% din total
Zonă unități de producție și servicii mixte	112.355	100,00%
TOTAL	112.355	100%



Indicatori urbanistici

**Notă Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta geometriile și amplasamentele de pe planșa de Reglementări Urbanistice.*

PS - Zonă unități de producție și servicii mixte

- **Regimul maxim de înălțime este de:**
 - Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (pentru hale), specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 17 m. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior.
 - Sunt permise structuri/echipamente tehnologice ce pot depăși înălțimea maximă reglementată a construcțiilor, dacă acestea sunt necesare în cadrul proceselor tehnologice și pentru buna funcționare a unităților de producție.
 - Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+3, dar nu mai mult de 17 m la coamă/atic, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii și pentru funcțiunile *admise cu condiționări* (conform RLU)
- **Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:**
 - Procentul minim de ocupare a terenului va fi de 40%
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 70%
 - Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- **Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.6.
 - Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta geometriile de pe planșa de Reglementări Urbanistice.



Detalierea funcțiunilor propuse

Pe amplasamentul PUZ-ului din punct de vedere constructiv se vor executa linii de producție, pentru hrana animalelor, amplasate în interiorul clădirii depozit compuse din 9 corpuri alipite, C1-C9.

Constructia principală se compune din 9 corpuri alipite, C1-C9. În exteriorul halei principale, independent de aceasta, se propune construirea mai multor clădiri anexe, de dimensiuni reduse, având funcțiuni de: spații tehnice, posturi trafo, casa poarta, stație epurare, rezervoare apă, camera de pompe. Se va prevedea, asemenea, un bazin de retenție apă pluvială

Din punct de vedere funcțional, clădirea principală propusă va avea următoarea organizare:

*C1 - Depozit materie primă hrana uscată: 2.449,45 mp;
C2 - Instalatie tehnologica hrana uscată: 1.516,41 mp/nivel;
C3- Ambalare hrana uscată: 2.453,99 mp;
C4 - Depozit ambalaje pentru hrana uscată: 2.983,5 mp;
C5 - Depozit comun produse finite – uscat și umed: 8.433,01 mp;
C6 – Producție hrana umedă: 16.872,29 mp;
C7 – Producție confecționare conserve: 1.734,3 mp;
C8 – Depozit conserve goale: 2.419,59 mp;
C9 - Depozit ambalaje hrana umedă: 3.475,83 mp.
Suprafață construită a corpului principal va fi de: **42.338,37 mp.***

În exteriorul halei principale, independent de aceasta clădirele propuse vor fi următoarele:

*C10 – Depozit: **3.175,56 mp;***

Clădiri anexe:

Camera baterii 1:	100,24 mp;
Post Trafo 1:	183,06 mp;
Post Trafo 3:	129,36 mp;
Post Trafo 2:	129,36 mp;
Centrala de abur:	320,61 mp;
Camera baterii 2:	100,24 mp;
Camera pompe:	144 mp;
Stație epurare:	268,21 mp;
Bazin suprateran deschis:	560,49 mp;
Casa poarta:	41,61 mp;
Post Trafo parcare :	51,2 mp.

*Suprafața construită a clădirilor anexe va fi de **2.028,38 mp.***

Linie tehnologica 20 to/h fabricatie hrana uscata:

- Instalatie tehnologica fabricatie hrana uscata cu o capacitate de 20 to/h cu o functionare medie de 22 h/zi, capacitate de productie de cca. 440 to/zi;

Linie tehnologica 18,4 to/h fabricatie hrana umeda:

- Instalatie tehnologica fabricatie hrana umeda cu o capacitate de 18,4 to/h cu o functionare medie de 22 h/zi, capacitate de productie de cca. 404,8 to/zi;



Coefficienti urbanistici propuși:

Denumire	Suprafata
Suprafata teren	112.355,15 mp
Suprafata construita totala	47.542,31 mp
Suprafata desfasurata totala	48.894,16 mp
POT	40.97%
CUT	0.42
H maxim cladiri	1. 17 m
1. Hale ; 2. echipamente/instalații tehnologice	2. 43 m
Suprafata spatii verzi totale	38.180.00 mp
Suprafata spatii verzi	36.980.00 mp
Bazin retentie apa pluviala	1200.00 mp
Suprafete minerale total	26.655,05 mp
Circulatii auto	20.738,52 mp
Drum balastat	2.068,83 mp
Circulatii pietonale	3.847,66 mp
Locuri parcare tiruri (in afara incintei imprejmuite)	15
Locuri parcare tiruri (in incinta imprejmuita)	10
Locuri parcare autoturisme (inafara incintei imprejmuite)	40
Locuri parcare autoturisme (in incinta imprejmuita)	22
Locuri parcare microbuze (inafara incintei imprejmuite)	3

Ariile construite și desfășurate, regimul de inaltime si principalele destinații ale construcțiilor propuse:

Denumire	SUPRAFATA CONSTRUITA mp	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA mp
HALA PRINCIPALA		
Compartiment de incendiu 1		
DEPOZIT MATERIE PRIMA HRANA USCATA	2449,45	2621,09
Compartiment de incendiu 2		
INSTALATIE TEHNOLOGICA HRANA USCATA - MIXING	1516,41	1516,41
Compartiment de incendiu 3		
DEPOZIT AMBALARE HRANA USCATA	2453,99	2453,99
Compartiment de incendiu 4		
DEPOZIT AMBALARE HRANA USCATA	2983,5	2983,5
Compartiment de incendiu 5		
DEPOZIT COMUN PRODUSE FINIT	8433,01	9079,34
Compartiment de incendiu 6		
PRODUCȚIE HRANA UMEDĂ	16872,29	17406,17
Compartiment de incendiu 7		
PRODUCTIE - CONFECTIONARE CONSERVE	1734,3	1734,3



Compartiment de incendiu 8		
DEPOZIT CONSERVE GOALE	2419,59	2419,59
Compartiment de incendiu 9		
DEPOZIT AMBALAJE HRANA UMEDA	3475,83	3475,83
TOTAL HALA	42338,37	43690,22
DEPOZIT EXTERIOR		
Compartiment de incendiu 10		
DEPOZIT	3175,56	3175,56
ANEXE TEHNOLOGICE		
Camera baterii 1	100,24	100,24
Post Trafo 1	183,06	183,06
Post Trafo 3	129,36	129,36
Post Trafo 2	129,36	129,36
Centrala de abur	320,61	320,61
Camera baterii 2	100,24	100,24
Camera pompe	144	144
Statie epurare	268,21	268,21
Bazin suprateran deschis	560,49	560,49
Casa poarta	41,61	41,61
Post Trafo parcare	51,2	51,2
TOTAL ANEXE	2028,38	2028,38
TOTAL GENERAL	47542,31	48894,16

Amplasarea construcțiilor fata de limita de proprietate:

- Spre Nord: min. 10.00m
- Spre Sud: min 18.60m
- Spre Vest: min 43.30m
- Spre Est: min 87.36m

Drumuri si imprejmuire:

Accesele pe parcela sudiata se vor realiza din strazile prevazute prin PUZ, ce delimiteaza terenul pe laturile sudica si nord-estica.

Amenajarea exterioara propusa, realizata exclusiv pe terenul studiat, include urmatoarele zone:

- parcare autoturisme pentru vizitatori, situata inafara zonei imprejmuite, in coltul de sud-est al parcelei;
- parcare tiruri, situata inafara zonei imprejmuite, in coltul de sud-est al parcelei;
- parcare microbuze, situata inafara zonei imprejmuite, in proximitatea accesului pe parcela si a casei poarta;
- parcare autoturisme pentru personal, situata in interiorul zonei imprejmuite, in proximitatea spatiilor administrative;
- parcare tiruri, situata in interiorul zonei imprejmuite, in partea de est a parcelei;

Pe lângă parcarile amenajate, pe parcela au mai fost prevazute platforme pavate, drumuri de incintă, alei pietonale, instalații tehnologice și edilitare, platforme pentru andocare.

Imprejmuirea se face cu gard din panouri zincate bordurate cu inaltimea de 2,15m



Descriere functionala, solutii constructive si finisaje

Cladirea are ca functiuni principale productia si depozitare. Anexele tehnice, sociale si administrative sunt organizate in mai multe corpuri de constructii interioare sau alaturate cu structuri independente adaptate procesului tehnologic si logistic.

Clasa de importanta "III" - conform P100-1/2013

Categoria de importanta "C" - conform HG 766-97

Gradul de rezistenta la foc "II" - conform P118-99

Categoria pericol de incendiu "C" - conform P118-99

Descriere functionala

Hala de productie si depozitare, pentru hrana animalelor de companie, va avea doua sectoare principale: hrana uscata si hrana umeda.

Ariile utile ale spatiilor sunt descrise in tabelul de mai jos:

	Localizare	Nivel	Denumire incapere/ Room	Cod Incapere/ Room ID	Arie/ Area mp	Înălțime/Height m
Compartiment de incendiu 1						
	-	Parter	DEPOZIT MATERIE PRIMA HRANA USCATA	H01	2226,08	7
1	Anexa 4	Parter	WINDFANG	A4-P01	4,75	2,65
2	Anexa 4	Parter	HOL	A4-P02	21,08	2,65
3	Anexa 4	Parter	OF. CURATENIE	A4-P03	2,34	3,77
4	Anexa 4	Parter	SALA DE MESE PERSONAL TESA	A4-P04	13,84	2,65
5	Anexa 4	Parter	OFICIU CATERING	A4-P05	10,8	2,65
6	Anexa 4	Parter	FILTRU VIZITATORI	A4-P06	13,35	2,65
7	Anexa 4	Parter	HOL	A4-P07	3,66	2,65
8	Anexa 4	Parter	CENTRALA TERMICA	A4-P08	3,43	3,77
9	Anexa 4	Parter	VESTIAR MURDAR B.	A4-P09	12,44	2,65
10	Anexa 4	Parter	G.S.	A4-P10	2,5	2,65
11	Anexa 4	Parter	DUSURI B.	A4-P11	3,8	2,65
12	Anexa 4	Parter	VESTIAR CURAT B.	A4-P12	13,07	2,65
13	Anexa 4	Parter	HOL CURAT	A4-P13	9,64	2,65
14	Anexa 4	Parter	G.S. B.	A4-P14	8,32	2,65
15	Anexa 4	Parter	FILTRU DEZINFECTANT	A4-P15	6,31	2,65
16	Anexa 4	Parter	SALA DE MESE PERSONAL FABRICA	A4-P16	18,12	2,65
	Anexa 4	Etaj	HOL	A4-E01	14,39	2,7



	Anexa 4	Etaj	ZONA LOUNGE	A4-E02	8,6	2,7
	Anexa 4	Etaj	BIROU	A4-E03	19,89	2,7
	Anexa 4	Etaj	BIROU	A4-E04	18,87	2,7
	Anexa 4	Etaj	BIROU	A4-E05	18,91	2,7
	Anexa 4	Etaj	SALA DE SEDINTE	A4-E06	21,29	2,7
	Anexa 4	Etaj	BIROU	A4-E07	20,55	2,7
	Anexa 4	Etaj	HOL	A4-E08	4,16	2,7
	Anexa 4	Etaj	G.S. B.	A4-E09	7,75	2,7
	Anexa 4	Etaj	G.S. F.	A4-E10	7,14	2,7
Compartiment de incendiu 2						
	-	Parter	INSTALATIE TEHNOLOGICA HRANA USCATA - MIXING	H02	1462,63	43
Compartiment de incendiu 3						
	-	Parter	AMBALARE HRANA USCATA	H03	2423,99	7
Compartiment de incendiu 4						
	-	Parter	DEPOZIT AMBALARE HRANA USCATA	H04	2940,3	7
	-	Parter	ACS 1	H04.1	9,3	2,8
Compartiment de incendiu 5						
	-	Parter	DEPOZIT COMUN PRODUSE FINITE	H05	7701,93	7
	Anexa 2	Parter	WINDFANG	A2-P01	7,5	2,65
	Anexa 2	Parter	HOL	A2-P02	25,53	2,65
	Anexa 2	Parter	CONTRAPROBE LABORATOR 1	A2-P03	19,02	3,77
	Anexa 2	Parter	CAMERA ACCES GHENA DESEURI	A2-P04	8,6	3,77
	Anexa 2	Parter	BIROU GESTIUNE MARFA	A2-P05	25,99	2,65
	Anexa 2	Parter	CONTRAPROBE LABORATOR 2	A2-P06	60,13	3,77
	Anexa 2	Parter	PIESE DE SCHIMB	A2-P07	148,91	3,77
	Anexa 2	Etaj	HOL	A2-E01	12,16	2,7
	Anexa 2	Etaj	BIROU SEF LABORATOR	A2-E02	17,59	2,7
	Anexa 2	Etaj	VESTIAR MURDAR	A2-E03	10,16	2,7
	Anexa 2	Etaj	GRUP SANITAR	A2-E04	5,13	2,7
	Anexa 2	Etaj	DUSURI	A2-E05	3,45	2,7
	Anexa 2	Etaj	VESTIAR CURAT	A2-E06	10	2,7
	Anexa 2	Etaj	HOL CURAT	A2-E07	10,65	2,7
	Anexa 2	Etaj	GRUP SANITAR	A2-E08	4,76	2,7
	Anexa 2	Etaj	SALA MESE	A2-E09	26,64	2,7
	Anexa 2	Etaj	CORIDOR	A2-E10	12,71	2,7
	Anexa 2	Etaj	ANALIZE	A2-E11	16,41	2,7
	Anexa 2	Etaj	MINERALIZARE	A2-E12	12,09	2,7
	Anexa 2	Etaj	BALANTE	A2-E13	12,09	2,7
	Anexa 2	Etaj	BIROU NIR	A2-E14	15,44	2,7
	Anexa 2	Etaj	REACTIVI	A2-E15	8,01	2,7
	Anexa 2	Etaj	MACINARE/PREGATIRE PROBE	A2-E16	9,75	2,7
	Anexa 2	Etaj	CAMERA PRIMIRE PROBE	A2-E17	18,35	2,7
	Anexa 2	Etaj	INSAMANTARI	A2-E18	9,5	2,7



	Anexa 2	Etaj	CORIDOR LABORATOR MICROBIOLOGIE	A2-E19	12,71	2,7
	Anexa 2	Etaj	PREPARARE + PASTRARE MEDII CULTURA	A2-E20	13,54	2,7
	Anexa 2	Etaj	STERILIZARE	A2-E21	6,83	2,7
	Anexa 2	Etaj	TERMOSTATARE	A2-E22	17,06	2,7
	Anexa 2	Etaj	DECONTAMINARE	A2-E23	11,3	2,7
	Anexa 3	Parter	WINDFANG	A3-P01	9,97	2,65
	Anexa 3	Parter	RECEPTIE SI SECRETARIAT	A3-P02	41,61	2,65
	Anexa 3	Parter	SALA DE MESE	A3-P02	45,84	2,65
	Anexa 3	Parter	OFICIU CATERING	A3-P03	9,24	2,65
	Anexa 3	Parter	FILTRU VIZITATOR	A3-P04	8,59	2,65
	Anexa 3	Parter	WINDFANG	A3-P05	8,77	2,65
	Anexa 3	Parter	VESTIAR MURDAR F.	A3-P06	15,08	2,65
	Anexa 3	Parter	G.S. F.	A3-P07	4,27	2,65
	Anexa 3	Parter	DUSURI F.	A3-P08	2,97	2,65
	Anexa 3	Parter	VESTIAR CURAT F.	A3-P09	12,49	2,65
	Anexa 3	Parter	VESTIAR MURDAR B.	A3-P10	17,94	2,65
	Anexa 3	Parter	G.S. B.	A3-P11	3,18	2,65
	Anexa 3	Parter	VESTIAR CURAT B.	A3-P12	18,51	2,65
	Anexa 3	Parter	DUSURI B.	A3-P13	4,93	2,65
	Anexa 3	Parter	CORIDOR	A3-P14	16,63	2,65
	Anexa 3	Parter	ZONA FILTRU DEZINFECTANT	A3-P15	22,48	2,65
	Anexa 3	Parter	SAS	A3-P16	3,28	2,65
	Anexa 3	Parter	GRUP SANITAR B.	A3-P17	19,55	2,65
	Anexa 3	Parter	OF. CURATENIE	A3-P18	2,66	2,65
	Anexa 3	Parter	GRUP SANITAR F.	A3-P19	15,43	2,65
	Anexa 3	Etaj	CORIDOR	A3-E01	40,88	2,7
	Anexa 3	Etaj	BIROU 1	A3-E02	26,16	2,7
	Anexa 3	Etaj	BIROU 2	A3-E03	17,54	2,7
	Anexa 3	Etaj	BIROU 3	A3-E04	26,1	2,7
	Anexa 3	Etaj	CAMERA SERVER	A3-E05	9,81	2,7
	Anexa 3	Etaj	ARHIVA	A3-E06	9,53	2,7
	Anexa 3	Etaj	CAMERA ELECTRICE	A3-E07	4,82	2,7
	Anexa 3	Etaj	BIROU 5	A3-E08	9,87	2,7
	Anexa 3	Etaj	BIROU 6	A3-E09	40,76	2,7
	Anexa 3	Etaj	SALA DE SEDINTE 1	A3-E10	26,39	2,7
	Anexa 3	Etaj	BIROU 7	A3-E11	12,88	2,7
	Anexa 3	Etaj	SAS	A3-E12	2,52	2,8
	Anexa 3	Etaj	G.S. F.	A3-E13	11,31	2,8
	Anexa 3	Etaj	G.S. B.	A3-E14	11,74	2,8
	Anexa 3	Etaj	OFICIU	A3-E15	27,54	2,7
Compartiment de incendiu 6 PRODUCȚIE HRANĂ UMEDĂ						
	-	Parter	AMBALARE FINALA 1	H06.1	3527,11	7
	-	Parter	AMBALARE FINALA 2	H06.2	2626,49	7



-	Parter	LINIE PRODUCTIE	H06.3	4731,12	7
-	Parter	MAGAZIE SOSURI	H06.4	624,63	7
-	Parter	SAS	H06.5	149,26	7
-	Parter	MAGAZIE FAINA	H06.6	143,23	7
-	Parter	DEPOZITE FRIGORIFICE	H06.7	1300,61	7
-	Parter	LINIE PREGATIRE	H06.8	1288,99	7
-	Parter	SAS	H06.9	85,72	7
-	Parter	DEPOZITE FRIGORIFICE	H06.10	1069,82	7
-	Parter	SAS	H06.11	202,28	7
-	Parter	FRESH AREA	H06.12	219,76	7
-	Parter	SPALATORIE	H06.13	213,55	7
Anexa 1	Parter	MAGAZIE	A1-P01	40,47	3,77
Anexa 1	Parter	CORIDOR	A1-P02	13,89	2,65
Anexa 1	Parter	CASA SCARII	A1-P03	19,58	2,65
Anexa 1	Parter	FILTRU DEZINFECTANT	A1-P04	10,92	2,65
Anexa 1	Parter	MAGAZIE	A1-P05	124,15	3,77
Anexa 1	Parter	HOL ACCES	A1-P06	22,24	2,65
Anexa 1	Parter	SPALATORIE	A1-P07	68,37	3,77
Anexa 1	Parter	SPATIU TEHNIC	A1-P08	4,38	2,65
Anexa 1	Parter	DEPOZITARE	A1-P09	3,1	2,65
Anexa 1	Parter	BIROU	A1-P10	34,06	2,65
Anexa 1	Parter	BIROU	A1-P11	9,46	2,65
Anexa 1	Parter	BIROU	A1-P12	9,74	2,65
Anexa 1	Parter	SAS	A1-P13	3,51	2,65
Anexa 1	Parter	VESTIAR VIZ. F	A1-P14	8,25	2,65
Anexa 1	Parter	VESTIAR VIZ. B	A1-P15	12,07	2,65
Anexa 1	Parter	HOL	A1-P15	4,98	2,65
Anexa 1	Parter	GS VIZITATORI	A1-P16	2,36	2,65
Anexa 1	Parter	FILTRU DEZINFECTANT	A1-P17	5,87	2,65
Anexa 1	Parter	CASA SCARII	A1-P18	15,03	2,65
Anexa 1	Parter	CORIDOR	A1-P19	18,74	2,65
Anexa 1	Parter	BIROU	A1-P20	12,77	2,65
Anexa 1	Parter	OFICIU	A1-P21	13,73	2,65
Anexa 1	Parter	GS B	A1-P22	8,05	2,65
Anexa 1	Parter	OFICIU CURATENIE	A1-P23	2,21	2,65
Anexa 1	Parter	GS F	A1-P24	7,87	2,65
Anexa 1	Parter	ANEXA 5	A5-P01	132,67	2,65
Anexa 1	Parter	WINDFANG	H-P01	8,98	2,65
Anexa 1	Parter	BIROU GESTIUNE MARFA	H-P02	9,2	2,65
Anexa 1	Parter	CORIDOR	H-P03	5,4	2,65
Anexa 1	Parter	OFICIU	H-P03	6,56	2,65
Anexa 1	Parter	VESTIAR B.	H-P04	14,95	2,65
Anexa 1	Parter	SALA DE MESE	H-P04	16,49	2,65
Anexa 1	Parter	VESTIAR F.	H-P05	12,37	2,65



	Anexa 1	Parter	CORIDOR	H-P06	9,9	2,65
	Anexa 1	Parter	G.S. B.	H-P07	8,23	2,65
	Anexa 1	Parter	G.S. F.	H-P08	8,23	2,65
	Anexa 1	Parter	SALA DE MESE	H-P09	24,2	2,65
	Anexa 1	Etaj	CASA SCARII	A1-E01	6,45	2,7
	Anexa 1	Etaj	CORIDOR	A1-E02	11,76	2,7
	Anexa 1	Etaj	GRUP SANITAR B.	A1-E03	17,78	2,7
	Anexa 1	Etaj	GRUP SANITAR F.	A1-E04	19,54	2,7
	Anexa 1	Etaj	CORIDOR	A1-E05	13,6	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR CURAT B.	A1-E06	23,16	2,7
	Anexa 1	Etaj	DUSURI B.	A1-E07	5,58	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR MURDAR B.	A1-E08	31,76	2,7
	Anexa 1	Etaj	G.S. B.	A1-E09	4,41	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR CURAT F.	A1-E10	14,91	2,7
	Anexa 1	Etaj	DUSURI F.	A1-E11	3,78	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR MURDAR F.	A1-E12	12,65	2,7
	Anexa 1	Etaj	G.S. F.	A1-E13	2,97	2,7
	Anexa 1	Etaj	HOL	A1-E14	30,54	2,7
	Anexa 1	Etaj	OFICIU	A1-E15	18,19	2,7
	Anexa 1	Etaj	SALA DE MESE	A1-E16	24,39	2,7
	Anexa 1	Etaj	SALA DE MESE	A1-E17	24,39	2,7
	Anexa 1	Etaj	CASA SCARII	A1-E18	4,33	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR MURDAR F.	A1-E19	9,87	2,7
	Anexa 1	Etaj	G.S. F.	A1-E20	3,74	2,7
	Anexa 1	Etaj	DUSURI F.	A1-E21	3,06	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR CURAT F.	A1-E22	15,39	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR MURDAR B.	A1-E23	23,97	2,7
	Anexa 1	Etaj	G.S. B.	A1-E24	4,41	2,7
	Anexa 1	Etaj	DUSURI F.	A1-E25	5,4	2,7
	Anexa 1	Etaj	VESTIAR CURAT B.	A1-E26	21,39	2,7
	Anexa 1	Etaj	CORIDOR	A1-E27	11,41	2,7
	Anexa 1	Etaj	CASA SCARII	A1-E28	8,48	2,7
	Anexa 1	Etaj	CORIDOR	A1-E29	8,08	2,7
	Anexa 1	Etaj	GRUP SANITAR F.	A1-E30	18,92	2,7
	Anexa 1	Etaj	GRUP SANITAR B.	A1-E31	19,9	2,7
	Anexa 1	Etaj	Prod. curatenie	A1-E32	1,29	2,7
Compartiment de incendiu 7						
	-	Parter	PRODUCTIE - CONFECTIONARE CONSERVE	H07	1710,94	7
Compartiment de incendiu 8						
	-	Parter	DEPOZIT CONSERVE GOALE	H08.1	1679,94	7
	-	Parter	SPATIU TEHNIC RECUPERARE CALDURA	H08.2	571,06	7
	-	Parter	ANEXA 5	H08.3	132,67	7
Compartiment de incendiu 9						



	-	Parter	DEPOZIT AMBALAJE HRANA UMEDA	H09.1	3418,48	7
	-	Parter	ACS 2	H09.2	8,88	2,8
Compartiment de incendiu 10						
	Depozit	Parter	DEPOZIT METAL D1.1	H10.1	215,38	7
	Depozit	Parter	ATELIER D1.2	H10.2	214,99	7
	Depozit	Parter	DEPOZIT D2	H10.3	433,04	7
	Depozit	Parter	DEPOZIT D3	H10.4	871,99	7
	Depozit	Parter	DEPOZIT D4	H10.5	1343,22	7
TOTAL					46.128,09	

Cladirea de productie si logistica este dezvoltata pe parter si are o inaltime maxima de 10m, cu exceptia turnului (compartiment de incendiu 2) care are o cota de maximă de 43m.

Structura principala a halei este realizata cu stalpi, grinzi si pane din beton prefabricat, placa din beton armat si fundatii izolate. Este definita pe directia Vest - Est de axele 1-22 (6 deschideri de 24m si 12 deschideri de 12m) si pe directia Nord - Sud de axele A - T (16 travei de 24m).

Nivelul placii de beton este la cota +0.00m, inaltimea libera sub grinda este de 7.50 si acoperisul are o panta de 3 %.

Compartimentele de productie si depozitare sunt separate prin pereti rezistenti la foc din panouri sandwich rezistent la foc montate orizontal pe structura metalica protejata la foc.

Finisaje

- Sistem invelitoare Hidroizolatie membrana TPO
- Termoizolatie vata minerala 20mm,
- Bariera vapori.
- Tabla trapezoidala zincata conform proiect structuri

Inchideri perimetrale:

- Perete din panouri sandwich vata minerala 100mm, C0 (A1) A2-s1-d0, EI 15', montaj orizontal cu prinderi ascunse
- RAL 9006 exterior / RAL 9002 interior
- Perete din panouri sandwich vata minerala 100mm, C0 (A1) A2-s1-d0, EI 15', montaj orizontal cu prinderi ascunse
- RAL 9007 exterior / RAL 9002 interior
- Perete din panouri sandwich vata minerala 100mm, C0 (A1) A2-s1-d0, EI 15', montaj orizontal cu prinderi ascunse
- RAL 9007 exterior / RAL 9002 interior
- Pe conturul de inchidere al halei este prevazut un soclu prefabricat tristrat de (beton – polistiren extrudat - beton).

Tamplaria exterioara

- Tamplarie exterioara din aluminiu, cu rupere de punte termica- profile al si geam termoizolant, securizat si clar,
- RAL 7016 toate accesoriile incluse



Usi si porti industrial exterioare

- *Usa metalica simpla de evacuare spre exterior, cu autoinchidere, cu toc tip "L", bara antipanica, toate accesoriile*
- *incluse RAL 7016*
- *Usa metalica, dubla, cu sau fara grile de ventilatii, cu sau fara autoinchidere, toate accesoriile incluse RAL 7016*
- *Porti sectionale industriale cu panouri din profile din aluminiu izolate si neizolate, actionare manuala si cu automatizare, RAL 7016*

Finisaje Pardoseli

- *Finisaj pardoseli industriale beton armat elicopterizat cu strat de uzura din granule de quart*
- *Finisaj pardoseli industriale beton armat cu sistem epoxy, pardoselile tratate cu rasini epoxidice vor avea proprietatile de rezistenta la substante chimice si utilizare conform cerintelor tehnologice specifice pentru fiecare zona de productie;*
- *Finisaj pardoseli industriale beton armat cu sistem pardoseala antistatic ESD finisaj rasina epoxidica antistatica. Sistemul va avea straturile conform specificatie producatorului*
- *Finisaj pardoseli industriale beton armat cu sistem epoxy, pardoselile tratate cu rasini epoxidice;*
- *Pardoseli ceramice - gresie portelanata antiderapanta, plinta din gresie, adeziv, hidroizolatie, sapa autonivelanta*

Finisaje pereti

- *Tencuieli interioare aplicate la pereti din beton si zidarie, mortar si vopsitorii*
- *Vopsitorii interioare lavabile aplicate in 2 straturi pe pereti din gips carton*
- *Placare ceramica pereti, adeziv rosturi siliconice anti-mucegai, profile de colt*
- *Vopsitorii interioare lavabile aplicate in 2 straturi pe pereti din gips carton*

Finisaje tavane pentru spatiile anexelor sanitare si sociale:

- *Tavan suspendat casetat 60x60 cm/60X120 cm*
- *Tavan suspendat gips-carton, pe structura metalica galvaniza*

Procesul tehnologic

Prin prezentul proiect se propune constuirea a doua linii de productie, pentru hrana animalelor, avand doua sectoare principale: hrana uscata si hrana umeda impreuna cu toate cladiririle si utilitatile necesare bunei functionari (centrala termica, posturi de transformare, statie de epurare cu bazinele aferente, magazine pentru piese de schimb si ambalaje, centrala de frig, cladire poarta acces, statie incarcat acumulatori, bransamente de apa, gaz si energie electrica).

Din punct de vedere constructiv liniile se amplaseaza in interiorul cladirii depozit compuse din 9 corpuri alipite, C1-C9.

Din punct de vedere functional, cladirea propusa va avea urmatoarea organizare:

- *C1 - Depozit materie prima hrana uscata: 2.449,45 mp;*
- *C2 - Instalatie tehnologica hrana uscata: 1.516,41 mp/nivel;*
- *C3- Ambalare hrana uscata: 2.453,99 mp;*
- *C4 - Depozit ambalaje pentru hrana uscata: 2.983,5 mp;*
- *C5 - Depozit comun produse finite – uscat si umed: 8.433,01 mp;*
- *C6 – Producție hrana umedă: 16.872,29 mp;*



- C7 – Producție confecționare conserve: 1.734,3 mp;
 - C8 – Depozit conserve goale: 2.419,59 mp;
 - C9 - Depozit ambalaje hrana umeda: 3.475,83 mp.
- Suprafață construită a corpului principal va fi de: 42.338,37 mp.

Linie tehnologica 20 to/h fabricatie hrana uscata:

Instalatie tehnologica fabricatie Dry Petfood cu o capacitate de 20 to/h cu o functionare medie de 22 h/zi, capacitate de productie de cca. 440 to/zi;

Instalatia ca si flux de productie este intercalata intre o magazie de primire si stocare materii prime instalatia tehnologica propriu-zisa si instalatia de ambalare cu magazia de ambalaje si depozitul de produse finite.

Magazia de materii prime are o suprafata de cca. 3000 mp, permite accesul in hala cu autocamioanele si este destinata stocarii materiilor prime care vin ambalate – cum sunt premix-urile, carbonatul de calciu, fosfatul monocalcic, aminoacizi – lizina, metionina si treonina, clorura de sodiu, concentrate proteice de soia, spartura de orez, digestat, etc. Tot in magazie este un spatiu dedicat si izolat celor 6 rezervoare pentru ulei de soia, de floarea soarelui si de grasime. Fiecare rezervor are capacitatea de 28 mc.

Instalatia de productie este complet automatizata si cuprinde mai multe sectii, procesul desfășurându-se pe verticala.

Prima sectie este zona de preluare materii prime in vrac, si cuprinde o rampa de descarcare autobasculante, elevatoare, transportoare, un sistem de cernere si stocare in buncare metalice, 24 buncare cu capacitatea de cca. 50 to. fiecare. Aici se stocheaza porumbul, faina de porumb, graul, orezul, fainuri animale, etc.

A doua sectie este cea de medie si microcomponente – o rampa aflata in magazia de materii prime de unde cu transportoare si elevatoare materiile prime ajung in cele 12 buncare metalice de medie componente cu capacitatea de cca. 20 to fiecare si 16 buncarase de inox de microcomponente cu capacitatea de cca. 500 kg/ buncaras.

Urmatoarea sectie este cea de dozare si pre-amestec, unde din cele 54 de buncare de materii prime prin intermediul unor transportoare cu melc (snec) ingredientele sunt dirijate catre cele 6 cantare de sarja de capacitati diferite si de unde dupa cantarire ajung intr-un amestecator de sarja, sarja fiind de 3 to. Din amestecator cu ajutorul unui elevator si transportoare este dirijat spre o cuva metalica inainte de macinare.

Sectia de macinare si amestec final cuprinde 2 mori cu ciocane, transportoare cu melci, o sita de cernere – macinarea trebuie sa fie foarte fina sub 1 mm dimensiunea particulelor si dirijarea catre amestecatorul final, sarja fiind tot de 3 to. Dupa omogenizare amestecul este stocat in 4 cuve intermediare pentru sectia urmatoare.

Sectia de extrudare cuprinde 2 extrudere pentru a realiza expandarea amidonului din cereale si formarea pastilei de hrana. Transportul intre diferitele echipamente se face cu ajutorul transportoarelor cu melc. Sectia cuprinde cuve de alimentare, snec-uri de conditionare, extruderele, 2 uscatoare de pastile cu banda si transportoare cu cupe pentru manipularea fina a produsului final care sectia urmatoare.

Dupa realizarea pastilei urmeaza acoperirea cu ulei si/sau grasime si aplicarea unui digestat pentru paletabilitate urmata de racirea finala la temperatura ambientala in racitoare verticale gravitationale.

Pastilele sunt apoi transportate catre buncarele de produse finite. Distributia se face cu ajutorul unor carucioare pe sine, tot pentru manipularea cat mai atenta fara sa conduca la



faramitarea acestora. Aceste buncare de finite sunt in numar de 32 si au capacitatea de cca. 40 to fiecare.

Instalatie de ambalare este compusa din 4 linii de ambalare:

- Linia 1 si Linia 2 pentru pungi intre 300 gr. si 2,0 kg (include umplerea, etichetarea, ambalarea sacilor in cutii de carton, paletizarea acestora si infolierea paletilor).
- Linia 3 pentru saci intre 1kg si 6kg (include umplerea, etichetarea, ambalarea sacilor in pachete infoliate, paletizarea acestora si infolierea paletilor).
- Linia 4 pentru saci intre 5kg si 20kg (include umplerea, etichetarea, paletizarea acestora si infolierea paletilor).

Linie tehnologica 18,4 to/h fabricatie hrana umeda:

Instalatie tehnologica fabricatie Wet Petfood cu o capacitate de 18,4 to/h cu o functionare medie de 22 h/zi, capacitate de productie de cca. 404,8 to/zi;

Instalatia ca si flux de productie este intercalata intre o magazie de primire si stocare materii prime instalatia tehnologica propriu-zisa si instalatia de ambalare cu magazia de ambalaje si depozitul de produse finite.

Instalatia de productie este complet automatizata si cuprinde mai multe sectii, procesul desfășurându-se pe orizontala, produsul final fiind bucati de carne in sos ambalate in conserve de tabla de diferite dimensiuni si gramaje destinate hranirii cainilor si pisicilor; respectiv pungulite de polietilena umplute cu bucati de carne in sos in special destinate hranirii pisicilor. Hrana este ambalata si pasteurizata in ambalaj inainte de a fi trimisa in piata.

Materia prima provine din abatoarele proprii si sunt carcase de pasari si piese transate cu defecte care nu sunt pretabile consumului uman si provine in stare pre-macinata. Depozitarea se face in depozite de carne congelata – frigul se asigura printr-o centrala de frig pe amoniac aplsata in vecinătatea cladirii principale. O parte de pina la 20% este constituita din faina de grau cu adaos de premix vitamino-mineral.

Carnea pre-macinata se macina si se aduce la final la starea de emulsie dupa ce in prealabil a fost realizata reteta, se amesteca cu faina si se preformeaza, se coace si se taie in bucati, se umple conservele sau pungulitele si se completeaza cu sos. Sunt 3 tunele de coacere – unul pentru linia de 73 mm, unul pentru linia de 93 mm si unul pentru pliculete.

Pe urma intra in sterilizatoare unde se pasteurizeaza, se racesc si se ambaleaza in cutii. Sunt 9 sterilizatoare in total, cate 3 sterilizatoare pentru fiecare din sortimente.

Cutiile se ambaleaza pe paleti si se depoziteaza pentru a fi comercializate.

Sunt prevazute doua linii de conserve pe diametru de 73 mm si 99 mm – cu capacitati de 100 gr., 200 gr. si 400 gr. pentru diametrul de 73 mm si capacitate de 800gr. si 1240 gr. pentru linia de 99 mm.

Fiecare linie are o capacitate maxima de 8 to/h din care cca. 50 % o reprezinta bucatile de carne si diferenta o reprezinta sos-ul.

In ceea ce priveste linia de pungulite acestea se realizeaza pe doua capacitati de 85 gr. si 100 gr. Amestecul este similar 50% carne si diferenta este sos-ul.

Capacitatea liniei de pungulite pe doua linii de umplere este de 2,4 to/h.

Pentru a putea asigura si un mix de diferite arome – cerute in piata – mai sunt suplimentar inca doua linii de ambalare mixuri, una pentru conserve de 73 mm pentru max. 4 arome diferite si similar pentru pliculete, tot pentru 4 arome diferite.

In total sunt 5 linii de produse finale distincte ce ajung la roboti de paletizare.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

***NOTĂ** În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelilor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu

Branșarea la rețelele centralizate se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentare cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă și a celei de hidranți exteriori se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Alimentarea cu apa se realizeaza din rețeaua publica existenta in zona, in baza contractului pentru furnizare /prestare serviciului de alimentare cu apa si de canalizare. Rețeaua de incinta se va realiza ingropat sub cota de inghet din conducta PEHD 110 mm pentru alimentarea consumatorilor igienico-sanitari, a rezervei de incendiu si a camerei de pompe.

Apa alimentata va fi folosita in urmatoarele scopuri:

- apa potabila si menajera;
- apa de incendiu
- apa pentru procesul tehnologic

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua centralizată de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Evacuarea apelor uzate

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Investiția va beneficia de o stație proprie de epurare a apelor uzate.

In zona amplasamentului se vor identifica separatoare de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale, pentru respectarea NTPA 001 la descarcarea in mediul natural.

Apele uzate care rezulta din functionarea obiectivului sunt:

- Apa uzata menajera;
- Apa uzata tehnologica;
- Apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor;
- Apa pluviala de pe platforme auto si parcare

Apele menajere se vor colecta in rețeaua din incinta si transportata la statia de epurare, urmand ca mai apoi sa fie preluate in bazinul de retentie. De aici se va deversa controlat in emisar natural.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua centralizată de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Evacuarea apelor pluviale

- *Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate prin intermediul receptoarelor de tip terasă. Se vor utiliza sisteme vacumatice tip Geberit cu conducte HDPE montate sub acoperiș si colectate in bazinul de retentie.*
- *Apele pluviale provenite de pe parcare exterioare, platforme auto, se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere stradale. Dupa colectare, acestea vor fi trecute printr filtrele separatoare de hidrocarburi de tip subteran si preluate in bazinul de retentie. Apele menajere se vor colecta in rețeaua din incinta si transportata la statia de epurare, urmand ca mai apoi sa fie*



preluate în bazinul de retenție. De aici se va deversa controlat în emisar natural.

- Evacuarea apelor pluviale în interiorul parcelelor:
 - Nu este permisă scurgerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Racordarea burlanelor clădirilor la canalizarea pluvială din incintă se va face pe sub zonele pietonale sau trotuare, pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimumul necesar (cu accese, alei, trotuare etc.)
 - Se vor amenaja rezervoare de retenție a apelor meteorice în funcție de necesarul funcțional, de suprafețele parcelelor și de zona climaterică în care se află investiția.
 - Dacă viitorii beneficiari se vor racorda la rețeaua de evacuare a apelor pluviale (cu acordul prealabil al administrației publice locale), pentru eliminarea parțială a apelor pluviale, toate cheltuielile de branșare vor fi responsabilitatea lor.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică: panouri fotovoltaice, mini turbine eoliene etc.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza pe doua ramuri dupa cum urmeaza:

- *Linia de fabricatie hrana uscata se alimenteaza printr-un post de transformare 20/0,4 KV avind in componenta patru celule de medie tensiune cu tehnologie in vid, doua transformatoare de 1250 KVA si tablou general de distributie ce alimenteaza linia tehnologica;*
Putere electrica instalata 2MW.
- *Linia de fabricatie hrana umeda se alimenteaza prin doua posturi de transformare 20/0,4 KV avind in componenta cinci respectiv trei celule medie tensiune ambele avind cate doua transformatoare de 1250 KVA transformatoare ce alimenteaza liniile tehnologice;*
Putere electrica instalata 5 MW.

Distributia pe joasa tensiune se realizeaza pe cabluri ce nu propaga flacara si nu degaja compusi toxici in contact cu flacara.

Celulele de medie tensiune cu tehnologie in vid sunt adaptate ultimelor normative de poluare in domeniu adoptate de CE.

Transformatoarele sunt in ulei cu pierderi reduse de energie.

Telecomunicații

Beneficiarul are posibilitatea să se racordeze la rețeaua centralizată de alimentare cu curenți slabi, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Alimentare cu gaz

Rețeaua de alimentare cu gaz se va realiza conform unui proiect tehnic.



Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua centralizată de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Alimentarea cu gaz se va realiza din rețeaua de distribuție locală prin realizarea unui bransament și a unei stații de reglare măsură cu capacitatea de 2000 mc/h.

Gospodărire comunală

Beneficiarul este obligat să aibă amenajate în interiorul parcelelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

Colectarea deșeurilor se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii realizat între beneficiar, administrația publică, și firma respectivă.

3.7. Protecția mediului

A se consulta avizul Agenției de Mediu aferent prezentului PUZ pentru mai multe detalii.

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată predominant cu funcțiuni similare sau terenuri virane ce sunt propuse a deveni tot zone de activități productive, economice, industriale și de servicii.

Tipul activităților care se vor desfășura în urma implementării proiectului e posibil să genereze emisii poluante din punct de vedere olfactiv.

Cadrul natural al zonei nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de pășuni / terenuri agricole, învecinat cu zone de producție/servicii și un canal de retenție ape pluviale ANIF. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate de construcții. Astfel, impactul asupra cadrului natural va consta în apariția unor noi străzi, noi clădiri, zone verzi amenajate și alte dotări complementare de interes pentru zona de producție.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

Schimbarea folosinței terenurilor propusă prin PUZ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, a apelor uzate menajere, a apelor pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, emisii, noxe etc.

Politica de mediu implementată în cadrul societății prevede adoptarea măsurilor de reducere a cantității de deseuri generate prin minimizarea consumului de materiale și utilități. Pentru materiile prime (produsele din carne) care se vor utiliza în proces se va aplica principiul ”primul intrat - primul iese”. Din depozite, aprovizionarea se va face în funcție de cerințele producției zilnice. Pentru reducerea emisiilor generate din cadrul instalației vor fi aplicate măsuri în conformitate cu cerințele BAT, pentru factorii de mediu: apă, aer, sol, miros, zgomot și deșeuri.



Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitizează în nici un fel arealul de intervenție.

În ceea ce privește riscurile naturale, se va consulta avizul Apele Române aferent Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice în vederea extinderii zonei economice cu unități de producție și servicii mixte Drâmbar. Operațiuni de parcelare și reglementare căi de comunicație, PUZ aprobat prin HCL din 27.11.2024.

Protecția calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002

*** Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, beneficiarul va fi obligat să se racordeze și la rețeaua de evacuare a apelor uzate.

*** Evacuarea apelor uzate**

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Investiția presupune realizarea pe teren a unei stații proprii de epurare a apelor uzate.

Apele uzate se vor colecta în rețeaua din incinta și transportate la stația de epurare. Se vor respecta nivelurile de emisie asociate cu BAT (BAT-AEL-uri) pentru evacuările directe. (Best Available Techniques (BAT) Reference Document for the Slaughterhouses, Animal By-products and/or Edible Co-products Industries.)

Se vor respecta prevederile Legii 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Pentru protecția apelor de suprafață și subterane se prevăd următoarele măsuri:

- depozitarea materiilor prime și produselor finite se va realiza numai în incinte închise (spații frigorifice);*
- Deșeurile generate se vor stoca pe amplasament în spații special amenajate pe categorii și tipuri de deșeuri, etichetate corepunzător și vor fi stocate în containere/pubele/rastele;*
- sunt prevăzute prin proiect instalații de preepurare locală (separatoare de grăsimi și separator de produse petroliere pentru zona de parcare și staționare mașini) .*
- Clădirile (hale industriale) în care se vor desfășura aceste activități sunt executate din fundații continue de beton, planșee din beton armat, zidărie din cărămidă.*
- Toate căile de acces vor fi betonate.*
- Zona verde va fi întreținută corespunzător.*

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.



Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de producția propriu-zisă, de traficul rutier și de drumuri neasfaltate.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Posibile surse fixe rezultate din procesul de producție, pe amplasament fiind propusă construirea unei linii de fabricație pentru hrana animale.
 - ▶ *Limite la emisie aplicabile pentru poluanții atmosferici și cei din apele uzate evacuate vor respecta limite la emisie stabilite prin legislația națională (Legea 104/2012 privind calitatea aerului înconjurător), precum și niveluri de emisii asociate aplicării BAT specifice. Utilajele cu potențial de poluare a aerului vor fi racordate la instalații performante de captare și retenție a noxelor. Pentru reducerea/preîntâmpinarea eventualelor mirosuri se va realiza conservarea subproduselor de origine animală și/sau a coproduselor comestibile în timpul transportului, recepției, încărcării/ descărcării și depozitării. Zonele de încărcare/descărcare și de recepție vor fi situate în clădiri ventilate închise. Pentru transportul și depozitarea subproduselor de origine animală și/sau a coproduselor comestibile se va utiliza echipamente adecvate.*
- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.
- Surse specifice perioadei de execuție
 - În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.
 - Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
 - Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor.
 - Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalaje originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea împrăștierei acestora în aer.
 - Se va uda pământul pe perioada de șantier pentru a diminua contaminarea cu praf a aerului
 - Utilajele ce părăsesc șantierul vor traversa o zonă de spălare, pentru a nu transporta pe pneuri sau în alt mod pământ sau noroi pe drumurile publice asfaltate, generând astfel poluare indirectă cu praf.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de



producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

Având în vedere sursele de poluare a zonei, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local. De asemenea pentru fiecare lot se impune realizarea de zone verzi de protecție cu plantații de talie mare (arbori) dispuse perimetral.

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

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

* Surse specifice perioadei de execuție

- În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.
- Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
- Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.
- Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.
- Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.
- O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.
- Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimbările de lubrifianti să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

* În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spații adecvate pe fiecare parcelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor, și de asemenea dotarea spațiilor publice și cu acces public cu pubele și coșuri de gunoi.

Pentru protecția solului și subsolului se vor respecta prevederile Ord. 756/1997. Se vor aplica o serie de măsuri precum:

- *Respectarea strictă a instrucțiunilor de lucru la fiecare loc de muncă;*



- *Respectarea strictă a programului de revizii și întreținere a instalațiilor, rețelelor de apă și canalizare;*
- *Respectarea planificărilor privind aprovizionarea cu materii prime, materiale auxiliare, combustibili;*
- *Gestionarea corectă a deșeurilor;*
- *Funcționarea corespunzătoare a sistemului de pază a obiectivului;*
- *Efectuarea în siguranță a transportului de deșeuri*
- *Verificarea integrității mijloacelor de transport;*
- *Interzicerea descărcării deșeurilor în afara zonelor special prevăzute.*

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

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, deoarece terenul studiat nu se află în vecinătatea vreunei zone de locuit (pe o rază de minim 1 km), ceea ce nu impune realizarea unor planuri de acțiune specifice.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu consolidările ulterioare, cea mai recentă fiind din 22.01.2025.

Obiectivul conceput pentru desfășurarea activității se situează în afara zonelor de locuite. Nivelul de zgomot și de vibrații nu este semnificativ.

Activitatea se desfășoară în hale închise. Instalațiile propuse spre achiziționare care vor face obiectul activității sunt conforme cu cele mai bune tehnici disponibile, și nu vor genera efecte perturbatoare/poluarea zgomotului. In instructiunile de lucru ale echipamentelor/utilajelor/liniilor tehnologice se va specifica modul de reparatii și intretinere, in vederea urmariri, prevenirii si minimizarii zgomotului si vibratiei la utilajele in functiune. Contribuția activităților desfășurate la poluarea fonică va fi ne semnificativă. Vor fi respectate limitele BAT pentru reducerea nivelurilor de zgomot. Echipamentele și instalațiile nu vor produce un nivel de vibrații perceptibil.

Sursele de generare a zgomotelor precum circulația auto, încărcarea și descărcarea materiilor prime și a produselor, funcționarea ventilatoarelor și a pompelor sunt discontinue și nu se vor înregistra depășiri ale limitelor maxime admisibile pentru zgomot, prevăzute de legislația aplicabilă.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între beneficiar și o firmă specializată de salubritate)



- Deșeuri aparținând proceselor de producție (vor fi depozitate și gestionate de beneficiar, conform legislației de mediu și normelor în vigoare, acestea fiind colectate prin realizarea unui contract între beneficiar și o firmă specializată de salubritate)
- Deșeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între beneficiar și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005, cu consolidările ulterioare.

Deșeurile se vor colecta în recipiente închise, pe tipuri și coduri de deșeuri cu respectarea prevederilor Decizie 955/2014 e stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului coraborate cu prevederile Hotărârii 856/2002 privind vidența gestiunii deșeurilor și a OUG 92 din 2021 privind regimul deșeurilor.

Se va urmări încă de la faza de proiect minimizarea cantităților de deșeuri prin selectarea echipamentelor și a tehnologiilor de fabricare astfel încât să se reducă la minimum deșeurile provenite din procesul tehnologic, Se va realiza:

- *utilizarea de sisteme închise pentru stocarea și manevrarea materiilor prime si auxiliare;*
- *operarea corectă a echipamentelor tehnologice și respectarea strictă a rețetelor de fabricație, precum și aplicarea unui program de întreținere preventivă a echipamentelor și instalațiilor tehnologice în vederea diminuării rebuturilor.*
- *Recuperarea și valorificarea deșeurilor din cadrul fluxului tehnologic prin valorificarea prin terți a deșeurilor de ambalaje din material plastic, din hârtie și carton, precum și a uleiurilor uzate și a deșeurilor metalice feroase și neferoase.*

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă reziduri de substanțe toxice și periculoase.

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.
- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul



ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *conform Avizului de Mediu aferent PUZ-ului.*
- Folosirea terenului în mod intensiv
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 20% din propuneri constau în zone verzi, unde nu se realizează construcții sau circulații.

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate și fâșii verzi de protecție cu aliniament de arbori de talie mare dispuși perimetral acolo unde spațiul o permite.

De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta aliniamente de arbori, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi, se propune plantarea de arbori de talie mare care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):*
 - *Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice*
- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Regimul juridic

- Identificare imobil:
 - Extras de plan cadastral, extras de carte funciara CF nr. 90968, 90969 - curți construcții, intravilan;
- Imobil: teren în suprafață totală de 112355 mp, aflat în intravilanul localității Drâmbar;
- Amplasament: intravilan, comuna Ciugud, sat Drâmbar, județul Alba;
- Drept de proprietate: Comuna Ciugud, conform extras CF;
- Servituți/sarcini: drept de concesiune pe durata de 49 ani SC Transavia SA, conform extrase CF;
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru **modernizarea și extinderea căilor de circulație** pietonală, și pentru autovehicule. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

De asemenea, mai reprezintă obiective de utilitate publică rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări.

Alte obiective de utilitate publică sunt constituite din zonele verzi amenajate pe domeniul public.



3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.



4. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere necesitatea autorizării executării lucrărilor de construcții privind construire linie de fabricație pentru hrana animale a beneficiarului, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să modifice reglementările urbanistice în vederea construirii linie de fabricație pentru hrană animale.

Caracteristicile terenului în ceea ce privește regimul juridic și economic relevă potențialul de dezvoltare al zonei.

Accesibilitatea sporită și tendința de dezvoltare a zonelor adiacente ca zone de producție, servicii, industrie și alte activități economice similare, fac din această locație una propice pentru funcțiunile propuse.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop modificare reglementări urbanistice în vederea construire linie de fabricație pentru hrană animale și detalierea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, pentru a dirija dezvoltarea urbană pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Dezvoltarea propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren cu accesibilitate sporită, care să dirijeze dezvoltarea economică în zonă.

De asemenea, dezvoltarea unui teren care este situat în intravilan, în detrimentul introducerii de noi suprafețe în intravilan este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile conturate prin prezentul proiect trasează o bază de implementare pentru un proiect de complexitate mare care este necesar a fi bine organizat și etapizat, pentru a permite realizarea lui cât mai facilă.

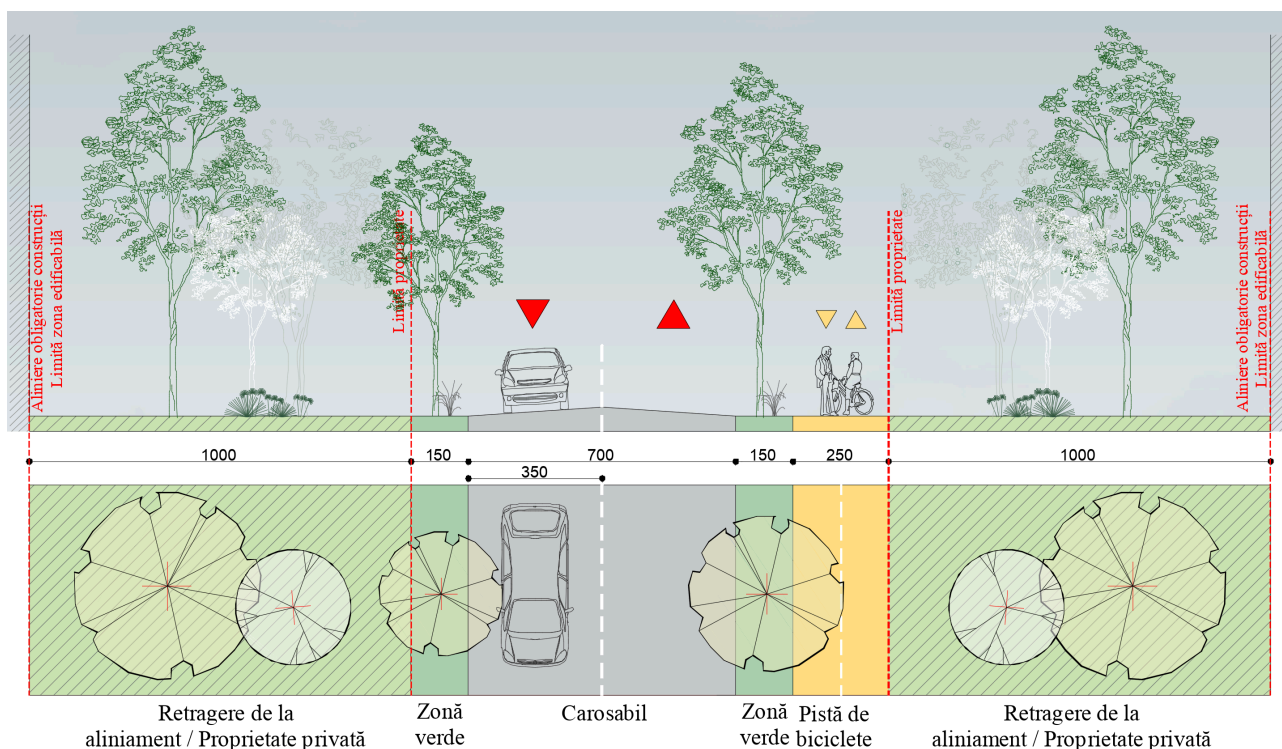
Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MdP) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original, sau cu semnături digitale acreditate conform legii.

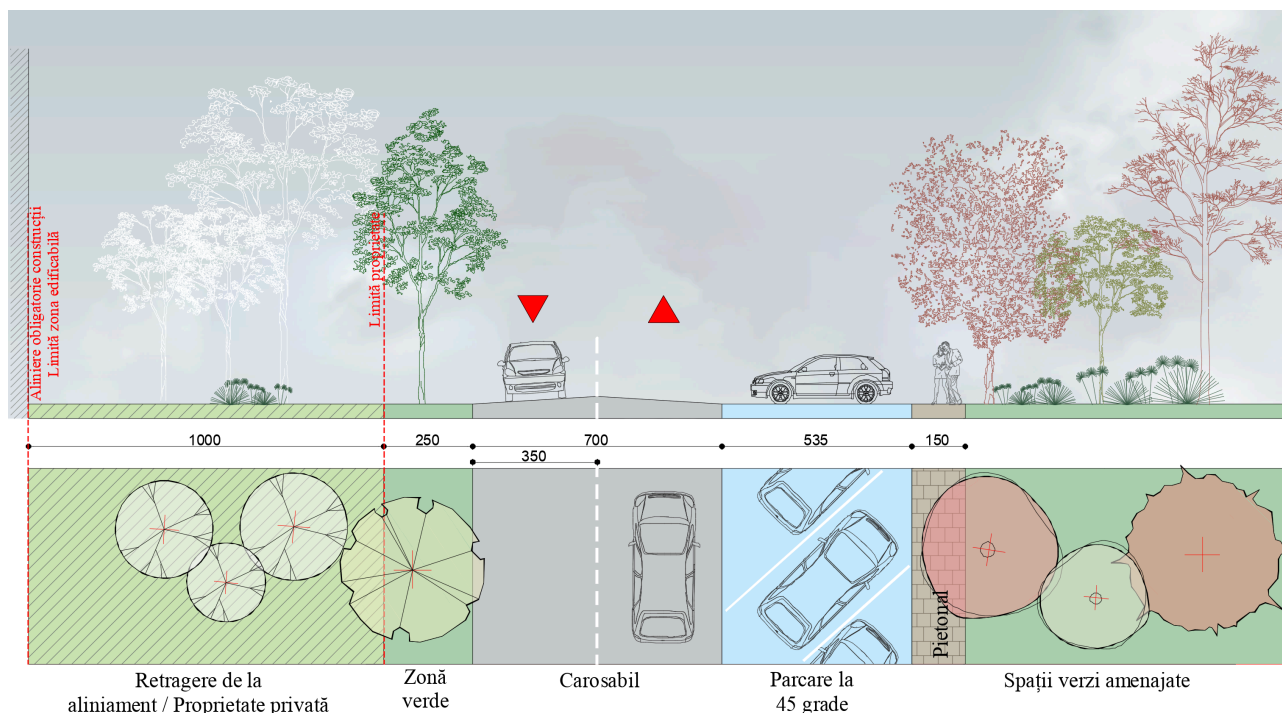


ANEXA 1

Profile stradale propuse



Profil 6 1:200



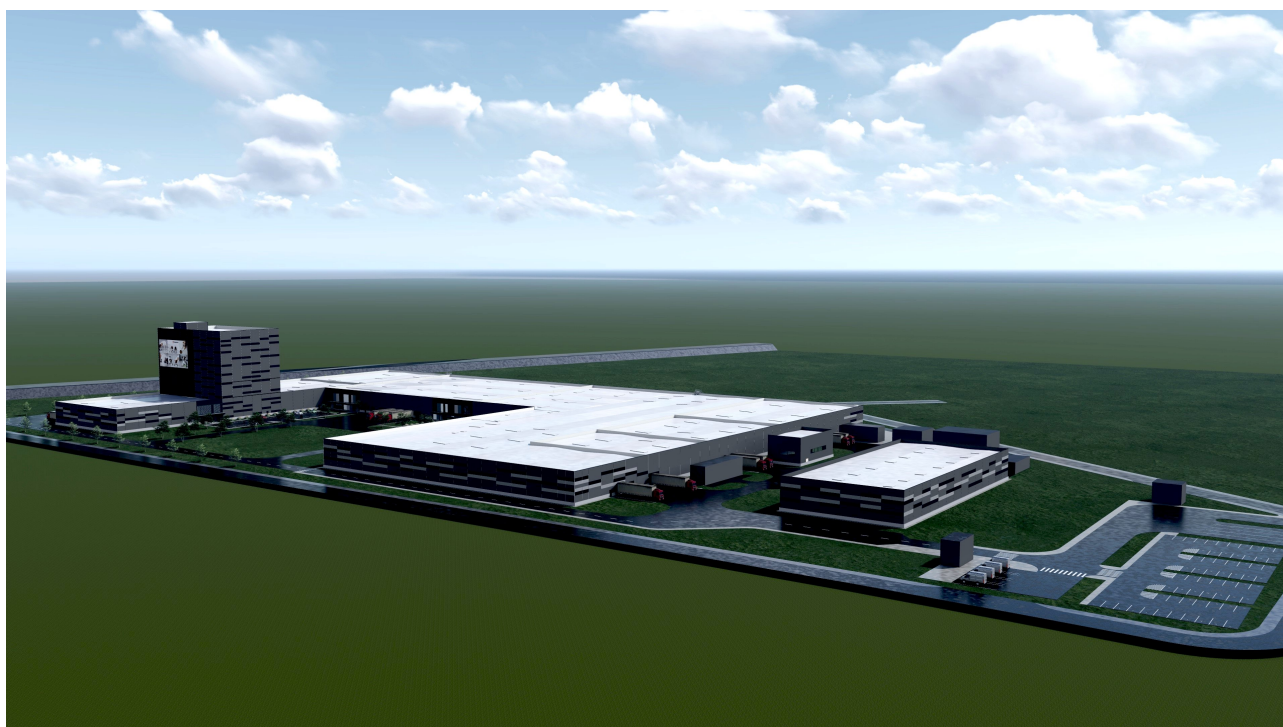
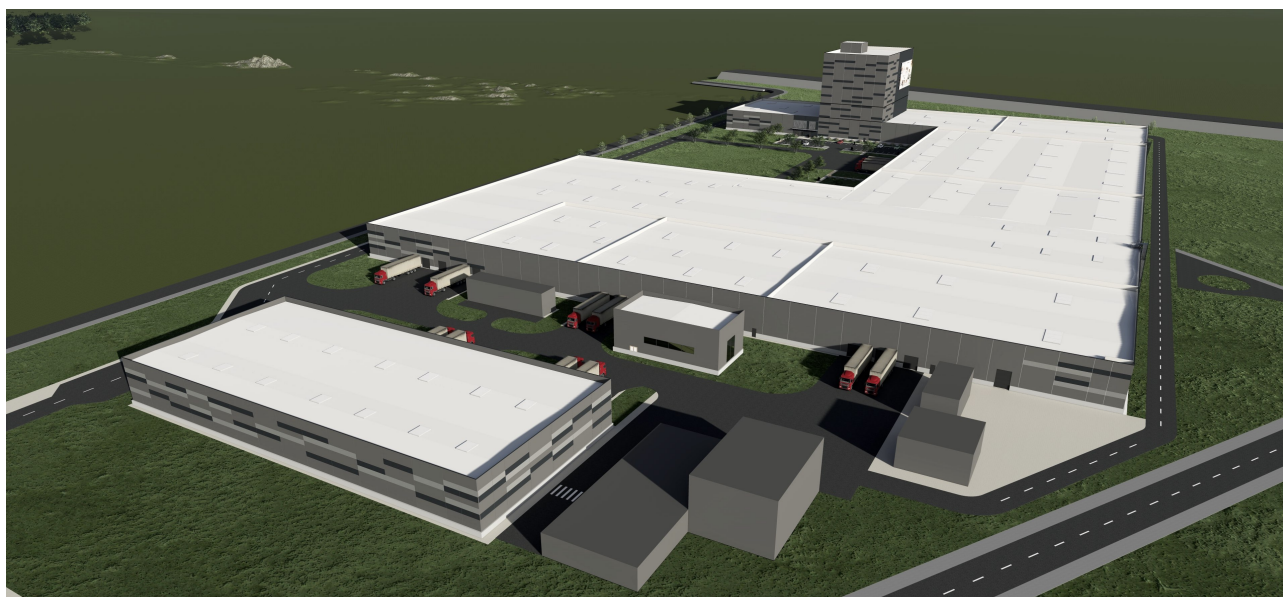
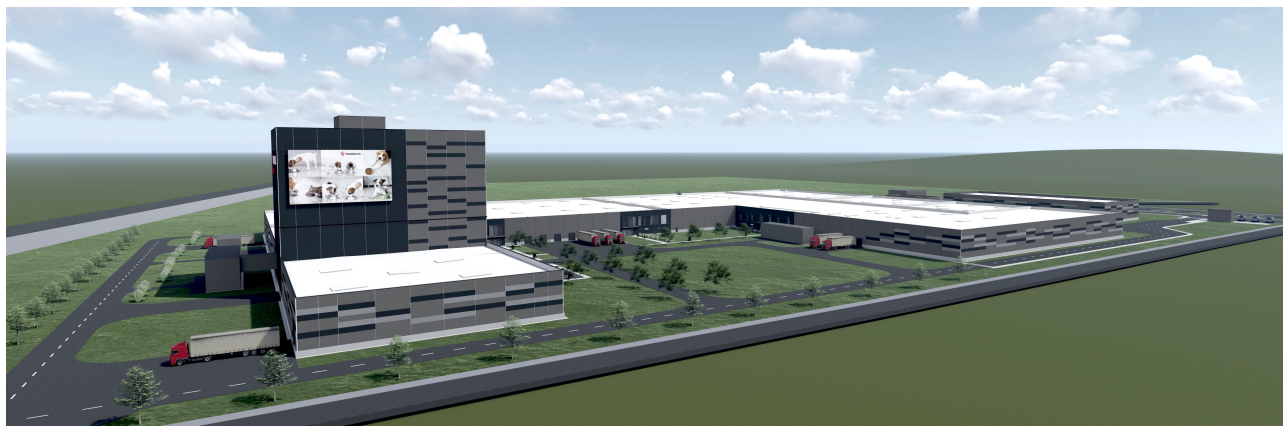
Profil 7 1:200

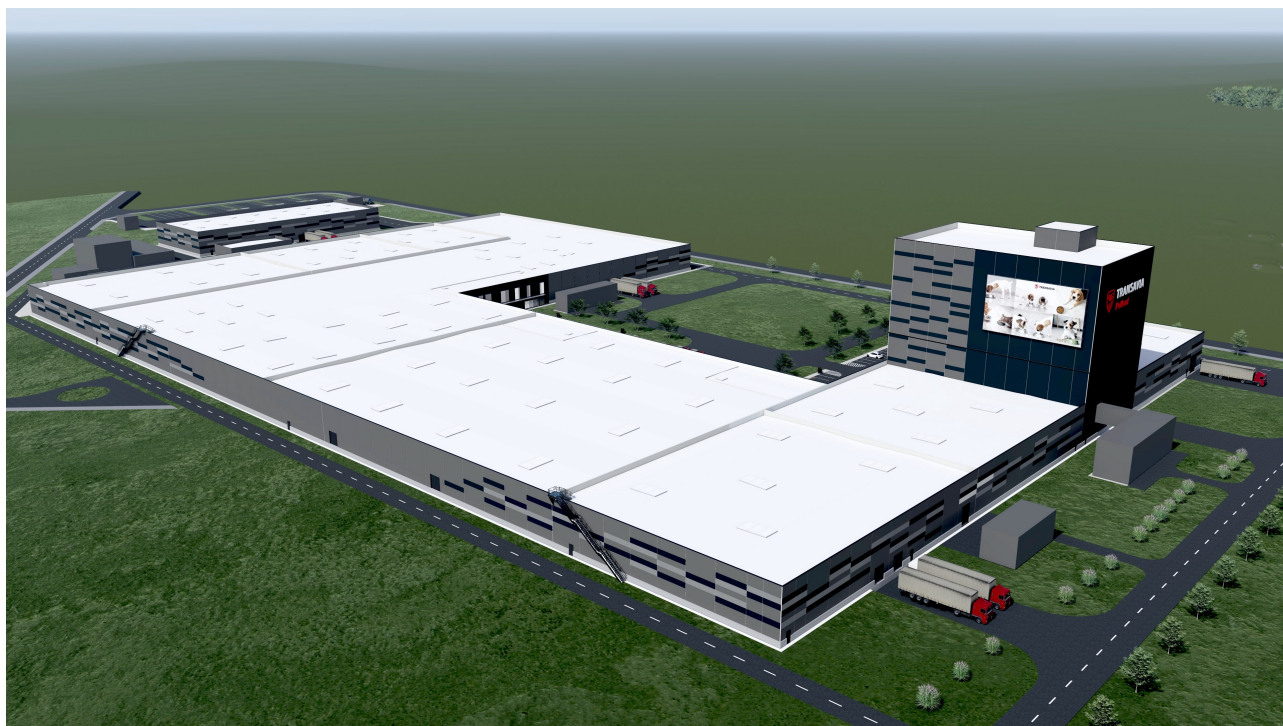


ANEXA 2

Ilustrații 3D









ANEXA 3

Plan de acțiune pentru implementarea proiectului

PLAN DE ACȚIUNE pentru implementarea investițiilor propuse prin *Plan Urbanistic Zonal pentru elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind: construire linie de fabricație pentru hrană animale, Sat Drâmbar, Comuna Ciugud, județul Alba*, beneficiar: SC Transavia SA

Etapa OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE		
	Denumirea obiectivelor, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea obiectivului propus	3000	SC Transavia SA	(1 lună) după aprobarea P.U.Z.
2	- Elaborare D.T.A.C. pentru schimbul de destinație - Obținere Autorizație de construire pentru schimbul de destinație - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	Valoarea se va calcula conform devizului de lucrări	SC Transavia SA	(3 luni) după aprobarea P.U.Z.
3	- Obținere Autorizație de construire pentru schimbul de destinație - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	Taxe de autorizare se vor calcula în funcție de devizul de lucrări	Autoritatea Publică Locală	Maxim 30 de zile de la depunerea documentației complete
4	Operațiuni cadastrale de înscriere în cartea funciară a Autorizației de Construire pentru noua destinație a imobilelor	1500	SC Transavia SA	Maxim 30 de zile de la eliberarea Autorizației de construire
5	Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism	Valoarea se calculează la fiecare obiectiv în parte	SC Transavia SA	(6 luni) după emiterea AC
6	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	-	Primăria Ciugud și SC Transavia SA	Maxim 10 zile de la convocarea comitetului de recepție

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
SC TRANSAVIA SA

PRIMĂRIA CIUGUD
Primar,
DAMIAN Gheorghe

Întocmit,
Proiectant general:
Urban Synapse SRL

Laura
Damian

Digitally signed by Laura
Damian
Date: 2025.07.16
13:09:16 +03'00'