



B.I.A. ARMASESCU DUMITRU

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Deva (HD), Str. DEPOZITELOR Nr.2 B - Romania

Tel. 0254/210927

E-mail: bia.armasescu@yahoo.com

Proiect nr. 212/2017

CONSTRUIRE DEPOZIT CALEA ZARANDULUI

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoasterea documentatiei:

- Denumirea proiectului:CONSTRUIRE DEPOZIT
- Beneficiar :HAZULEA AUREL si HAZULEA ELI
- Proiectant general:B.I.A. Armasescu Dumitru
- Data elaborarii: februarie 2017

1.2.Obiectul PUZ

Beneficiarul detine in proprietate un teren in intravilanul municipiului Deva, inscris in CF 70553 nr topo 70553.Terenul are suprafata de 5400 mp si are categoria de folosinta , arabil.Terenul este liber de constructii.

Pe acest teren beneficiarul doreste sa construiasca un depozit pentru hrana pentru animale.

Conform PUG aprobat cu HCL 223/1999 , prelungit cu HCL 438/2015 , modificata cu HCL 111/2016 terenul este in UTR 11-LMu11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Zona in prezent este mobilata cu cladiri industriale si de depozitare.In aceste conditii perspectivele de dezvoltare a zonei este preponderent cu cladiri de depozitare sau productie industriala.

1.3 Surse documentare

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost consultate:

- PUG aprobat pentru municipiul Deva
- PUG in curs de aprobare pentru municipiul Deva

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt:studiul geotehnic si studiul topografic.

Nu sunt proiecte de investitii elaborate pentru aceasta zona.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLATRII

2.1.Evolutia zonei

In ultimii ani, in zona au fost construite mai multe cladiri de depozitare, vanzare en-gros, servicii, benzinarii, etc.

In aceste conditii , frontul la Calea Zarandului de la Manastirea Franciscana pana la benzinaria LUKOIL, are caracteristicile unei zone industriale si de servicii.

Circa 50 % din terenurile din zona sunt libere , ceea ce creaza premisele unei dezvoltari ulterioare ca zona industriala.

2.2. Incadrarea in zona

Terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilanul municipiului Deva, in partea de N-E.

Terenul este accesibil din Calea Zarandului de pe fluxul de intrare in Deva dinspre Mintia.

Toate utilitatile sunt asigurate in zona , nefiind necesare extinderi de retele.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona este dominata de dealul cetatii.Prin modul de amplasare si inaltimea cladirii propuse , nu este opturata vederea spre acest monument istoric.

Terenul este plat si nu are vegetatie de talie mare , care sa poata fi valorificate urbanistic.

2.4.Circulatia

Amplasamentul este pe sensul de intrare in oras dinspre Mintia .Calea Zarandului este o artera de ocolire a orasului , cu 4 benzi si o circulatie intensa.Principala disfunctionalitate consta in faptul ca accesul dinspre oras nu se poate face direct.

2.5.Ocuparea terenurilor

Funciunea principala a zonei este depozite si unitati industriale.

Gradul de ocupare al terenurilor din zona este redus.Toate cladirile sunt noi, cu regim de inaltime parter sau parter si un etaj.

In zona exista suprafete mari de zone verzi sau terenuri libere care au avut folosinta agricola.

Nu exista riscuri naturale –alunecari de teren, inundatii, etc.

Principalele disfunctionalitati a zonei este accesul indirect dinspre oras .Acesta se poate face ocolind pe str. Horea sau prin intoarcerea in sensul giratoriu amplasat la iesirea spre Mintia.

2.6.Echiparea edilitara

Zona dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare , alimentare cu energie electrică și gaze naturale .

Nu sunt necesare extinderi de rețele.

2.7.Probleme de mediu

Cladirile din zona, prin activitățile ce se desfășoară în acestea nu produc noxe .Toate incintele industriale și de servicii sunt racordate la rețelele edilitare ,nefiind utilizate surse locale pentru apă și canalizare.

Pentru deșeurile menajere sunt organizate platforme gospodărești cu pubele ecologice.

Nu există riscuri naturale sau antropice.

În zona nu sunt evidențiate valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Nu există potențial turistic sau balnear al zonei care face obiectul PUZ.

2.8.Optiuni ale populației

Din dezvoltare publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism.

Elaboratorul PUZ , apreciază că prin realizarea acestei investiții se dezvoltă această zonă industrială și de servicii.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul geotehnic, rezultă condiții de fundare normale, fără măsuri deosebite.

Nu au fost elaborate alte studii de fundamentare , investiția fiind de mică importanță.

3.2.Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat , funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire , cu locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2.Funcțiuni complementare admise în zonă sunt investiții și servicii publice , spații verzi amenajate , accese carosabile , pietonale și parcaje.

3.3.Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural care să fie valorificate.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat prin PUZ este accesibil din Calea Zarandului , care este o arteră majoră de circulație cu 4 benzi .Pe latura pe care se află parcela de teren , există bandă de biciclete și trotuar.

Nu sunt necesare lucrari de modernizare ale acestei artere de circulatie auto.

Accesul incinta se face printr-o bretea de 6.00 m latime cu relatia de dreapta .Zona verde mediana care separa cele doua sensuri de circulatie este continua pe tronsonul unde este situata parcela de teren si deci nu este posibila relatia de stanga.

In incinta sunt prevazute alei de circulatie auto , platforme de manevra si parcare .De asemeni sunt prevazute trotuare.

3.5.Zonificare functionala –reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici.

Prin proiect se propune ca functiunea parcelei de teren sa fie de depozitare.

Nu se propun subunitati teritoriale.

Pe parcela sunt urmatoarele:

-cladirea depozit cu regim de inaltime parter.Inaltimea la streasina este de 6.40 m iar la coama de 7.37 m

-aleea de acces , platforme de manevre si parcajul cu 4 locuri pentru camioane si 6 locuri pentru clienti si personal.

-trotuare

-platforma gospodareasca

-zone verzi

BILANT TERITORIAL:

Categoria de folosinta	Existent		Propus	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Constructii	-	-	1068,62	19,78
Platforme carosabile, alei pietonale	-	-	1721,00	31,87
Zone verzi amenajate	-	-	2610,38	48,35
Teren arabil	5400,00	100,00	-	-
Total	5400,00	100,00	5400,00	100,00

INDICI TERITORIALI:

• POT : existent - 0,00 %
 propus - 19,78 %

• CUT : existent - 0,00
 propus - 0,20

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica se va face pe joasa tensiune din reseaua publica existenta in zona, in lungul Carii Zarandului .

Alimentarea cu apa si canalizarea menajera se racordeaza la retelele existente pe Calea Zarandului.

Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera este furnizat de o centrala termica pe gaze naturale.

Nu sunt necesare extinderi sau devieri de retele.

Pentru colectarea gunoiului menajer este prevazuta o platforma gospodareasca cu pubele ecologice.

3.7. Protectia mediului

Activitatea de depozitare si vanzare de materiale si echipamente electrice , nu produce noxe.

Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea publica a orasului.

Pe suprafetele neocupate de constructii sau alei carosabile si pietonale vor fi amenajate zone verzi.

Nu exista riscuri naturale.

Nu exista valori de patrimoniu care sa fie puse in valoare.

Nu exista potential turistic sau balnear care sa fie valorificat.

3.8.Obiecte de utilitate publica

Pentru realizarea investitiei nu sunt necesare investitii din fonduri publice .Toate costurile vor fi suportate de investitor.

Terenul care face obiectul PUZ este in proprietatea investitorului si nu este grevat de sarcini.

Nu sunt necesare terenuri aflate in domeniul public pentru realizarea investitiei.

4.CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Investitia , fiind de mica amploare va fi realizata intr-o singura etapa, fara a fi necesara o etapizare a lucrarilor.

Dupa aprobarea documentatiei , prevederile acesteia vor fi preluate in PUG Deva .

Nota:

Se precizeaza faptul ca, in timpul realizarii proiectului, beneficiarul dl. Hazulea Aurel, a decedat, terenul pe care urmeaza a se amplasa depozitul in discutie, trecand prin actul de mostenire, sotiei acestuia, d-na Hazulea Eli si fiului sau, dl Hazulea Cosmin. Se vor anexa acestei documentatii, Certificatul de deces al d-lui Hazulea Aurel, precum si Certificatul de mostenitor si actele de identitate ale sotiei si fiului acestuia.

Coordonator RUR
arh. Armasescu Dumitru