

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire documentație; **PUZ - " Hala depozitare si amenajari exterioare"**
Mun. Deva, Calea Zarandului, nr. 66, jud. Hunedoara

Inițiator: **sc DRILL ROCK TOOLS srl**

Proiectant general: **Birou de Arhitectură Pop Oliviu Marius S.R.L., Deva,**

Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic; Imobilul (teren si constructii) proprietate privată a persoanei juridice inregistrat in C.F. 63232, nr. CAD. 63232, situat in intravilanul municipiului Deva.

Regimul economic; Conform PUG imobilul se află în UTR 11; LMup 11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Regimul tehnic; Realizare hala depozitare si amenajari exterioare.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie in faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Deva privind realizarea în intravilanul localității Deva a unui hale de depozitare cu regimul de înălțime parter si etaj partial cu funcțiunea specifica de depozitare a produselor industriale si vanzarea lor.

Hala de depozitare. Va fi principala clădire din incintă în regim parter si etaj partial, cu dimensiunile în plan 30,00 x 10,00 m și cu o înălțime maximă la streasina de 7,00 m.

Se propune o constructie mixta cu doua deschideri cu închidere din zidarie sau din panouri sandwich.

Partea de birouri din cadrul halei se creează în partea din față, unde vor fi adăpostite si vestiare si grupurile sanitare.

Compartimentările se propun a se face cu panouri din gips carton rezistent la foc (dupa caz).

Pentru securitatea muncii unde este nevoie se vor realiza zidării.

În incintă se vor crea platforme auto pentru descărcarea mărfurilor, parcarei destinate clienților precum și trotuare realizate din dale autoblocante.

Accesul destinat clientilor si aprovizionarii se realizeaza pe latura de nord-vest.

Denumire proiect: HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE

Numărul de persoane ce se estimează a lucra și deservii această incintă va fi în jur de 5 persoane.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentului PUZ, s-au utilizat ca sursa de informare actualul PUG aprobat și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015, modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații situat în intravilanul municipiului Deva, având o funcțiune complexă de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de servicii.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Deva, orașul de la poalele Cetatii, este una dintre cele mai vechi așezări din țara noastră, fiind atestat documentar din 1269. În zilele noastre, Deva ocupă un prim loc ca importanță între cele cinci municipii ale județului Hunedoara, fiind un important centru politic, administrativ și cultural, precum și localitatea de reședință a județului.

Este situat în partea centrală a județului, la 45°53' latitudine nordică și 22°54' longitudine estică, la o înălțime de 187 m față de nivelul mării, între Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Orașul, s-a dezvoltat într-un cadru natural pitoresc, pe malul stâng al râului Mureș, beneficiind de mănoasa luncă a acestuia precum și de bogatele resurse minerale ale munților metaliferi și munților auriferi care îl înconjoară. Așezat la o altitudine relativ scăzută, într-o mică depresiune, beneficiind de cea mai temperata climă din întreg Ardealul, ferit de curenți, orașul Deva este un autentic centru turistic, odihnitor și reconfortant.

Municipiul Deva cuprinde, în afara orașului Deva, localitatea componenta Sântuhalm și satele aparținătoare Cristur, Bârcea-Mica și Archia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul PUZ se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului municipiului Deva, UTR 11, funcțiuni complementare admise ale zonei: instituii și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al municipiului Deva unitatea teritorială este cuprinsă între Calea Zarandului și proprietati private

Vecinătăți;

- Spre nord-est, Calea Zarandului
- Spre sud-est, proprietati private (locuintele aflandu-se la peste 70 de m de limita de prop)
- Spre sud-vest, proprietati private (locuintele aflandu-se la peste 115 de m de limita de prop)
- Spre nord-vest proprietati private (pe latura aceasta nu sunt locuintele).

Investitia se va realiza pe partea dreapta a liniei Ilia - Deva, între Km CFR, aprox.: 483+300.

Între investitia propusa și Calea ferata Ilia - Deva exista centura ocolitoare a municipiului Deva.

Investitia propusa "HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE", nu incalca teren CFR si nici zona de siguranta feroviara asa cum este ea definita de OUG nr. 12/1998. Distantele de la axul liniei CFR (cea mai apropiata linie) pana la parcela pe care se va realiza investitia sunt

Denumire proiect: HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE

urmatoarele:

- Km 483+300 / 37,00 m

Viitoarele construcții vor respecta distanțele obligatorii față de proprietățile învecinate impuse prin art.23-24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996.

Înălțimea construcțiilor în zona nu vor depăși condițiile impuse de art.31 din RLU, construcția propusă va avea la streșina max 7,00 m.

Procentul propus de ocupare a terenului este $POT_{propus} = 26,07\%$, $CUT_{propus} = 0,26$.

Procentul maxim de ocupare a terenului este $POT_{max permis} = 35,00\%$, $CUT_{max permis} = 0,70$.

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza în număr de 5 pentru autoturisme.

Asigurarea de zone verzi se vor asigura pe suprafețele din proprietate conform art. 34 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/repUBLICATA.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Deva, pe un teren cu o forma geometrica regulata. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea si stratificatia terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificatia terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geo la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Deva se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ si $T_c=0,7sec$ (perioada de colt) conform Normativ P100-93 si gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minima 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături si contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotata cu un singur tip de drum; Calea Zarandului drum de categoria II care tranziteaza municipiul.

Accesul carosabil se va realiza din Calea Zarandului, prin realizarea unui racord în conformitate cu legislația în vigoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata de prezentul PUZ are funcții urbanistice normale (drumuri asfaltate de categoria a II-a și a III-a, spații verzi și utilități), fiind un teren cu construcții avand functiunea de locuire si servicii.

$POT_{existent}=3,40\%$, $CUT=0,03$

Denumire proiect: HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitara de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotata cu rețele edilitare de gaz metan iar locația studiată va fi bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitara de energie electrica; in proximitatea amplasamentului se afla o rețea edilitara aeriana de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, iar viitoarea unitate se va bransa printr-un transformator propriu 0,4kv sau al regiei de electricitate.

Rețea edilitara de apa potabila si canalizare; in prezent localitatea este dotata cu o rețea de apa si canalizare, apa necesara pentru magazinul propus se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât si proprietarului.

Canalizarea existentă este mixtă, astfel se vor prelua atât apele menajere cât si apele pluviale, într-un sistem unitar de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor si activităților propuse ce se vor realiza in viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul deja existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului existent și PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va ridica mai ales nivelul de dezvoltare urbană a zonei dar și a localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Condițiile de fundare sunt bune, regimul de înălțime al construcțiilor propuse este pe parter. Evidențierea altor concluzii nu este cazul.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

PUG-ul aprobat prevede in zona prezentului PUZ, zona intravilan cu construcții industriale si locuinte individuale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei in studiu din zona destinata activităților cu locuințe sau funcțiuni complementare, in condițiile afectării la minimum admis al mediului.

Denumire proiect: HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația rutiera și pietonală nu poate fi reglementată de prezentul PUZ, problema va trebui reglementată de viitorul PUG sau de o altă documentație PUZ care să ia în studiu o zonă mai amplă care să relaționeze zona cu actualele artere de circulație a localității Deva. În prezenta documentație s-a studiat zona pentru care este acceptul proprietarului.

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

Zona propusă în prezentul PUZ, potrivit PUG aprobat va fi o subzonă a UTR 11; LMup 11 subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Bilant teritorial existent

Categorie de suprafață	Existent	
	Suprafață (mp)	%
Suprafață teren sc DRILL ROCK TOOLS srl	1323,00	100,00
Construcții	45,00	3,40
Circulații pietonale și auto	735,49	55,59
Spații verzi amenajate	542,51	41,01

$$POT_{\text{existent}} = 3,40\%, \quad CUT_{\text{existent}} = 0,03$$

$$POT_{\text{admis}} = 35,00\%, \quad CUT_{\text{existent}} = 0,07$$

Bilant teritorial propus

Categorie de suprafață	Propus	
	Suprafață (mp)	%
Suprafață teren sc DRILL ROCK TOOLS srl	1323,00	100,00
Construcții	345,00	26,07
Circulații pietonale și auto	692,72	52,37
Spații verzi amenajate	285,28	21,56

$$POT_{\text{propus}} = 26,07\%, \quad CUT_{\text{propus}} = 0,26$$

$$POT_{\text{maxim}} = 35,00\%, \quad CUT_{\text{maxim}} = 1,00$$

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orașenești.

În apropiere se află în plină dezvoltare o zonă de comerț și depozitare racordată la rețelele edilitare și de unde se dorește extinderea acestor rețele la amplasamentul studiat.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, respectiv a unității comerciale, se vor prevedea;

Denumire proiect: HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE

- Racord la rețelele publice de apă potabilă
- Racord la rețelele publice de energie electrică pentru buna funcționare a halei.
- Racord la rețelele publice de canalizare
- Incalzirea se va realiza cu centrala termica pe combustibili gazos, gaz metan sau climatizare cu chiller, sistem care poate asigura atat încălzirea cat și răcirea halei.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitatile ce se vor efectua in cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da nastere unor surse de poluare;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona ce studiază prezentul PUZ prezintă doua forme de proprietate a terenurilor de utilitate publica asupra cărora nu se vor opera modificări de proprietate sau suprafețe si proprietate privata.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie urbanistica faza PUZ - " Hala depozitare si amenajari exterioare" se propune inscrierea zonei studiate ca subfunctie a UTR 11.

Racordarea zonei prezentului PUZ la rețele edilitare si cai de comunicatie este reglementata in actuala documentatie urbanistica.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului municipiului Deva se vor aplica prezentului PUZ cu privire la prevederile generale emise de partile scrise sau desenate ale PUG-ului .

4.1. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Cheltuielile venite din realizarea investitiei vor fi suportate de catre investitor. Acestea provin din realizarea constructiei, si amenajarilor exterioare si racordarile la drumurile existente.

4.2. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE LOCALE

Nu este cazul.

Intocmit:

arh. Pop Oliviu-Marius



Coordonator RUR:

arh. Armasescu Dumitru



Denumire proiect: HALA DEPOZITARE SI AMENAJARI EXTERIOARE