

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

AVIZ OPORTUNITATE

1.INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

1.1.DENUMIRE LUCRARE: **"Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire"**

1.2.AMPLASAMENT:

Localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, jud. Hunedoara

1.3.BENEFICIAR: NEGRILA SORIN CLAUDIU si NEGRILA ANCA

Din localitatea Ilia, sat Bacea, nr. 37, jud. Hunedoara

1.4.PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROSTIL ART PROIECT S.R.L. DEVA;

1.5.FAZA DE PROIECTARE: **Aviz de Oportunitate**

1.6.DATA ELABORARII: decembrie 2024

2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE:

Prin prezenta documentatie elaborata in faza A.O., Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca, in calitate de beneficiar, solicita realizarea unui spatiu de servicii de vulcanizare autovehicule si un spatiu de depozitare anvelope – in spatiu inchis si spatiu deschis pe terenul situat in localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, jud. Hunedoara. Terenul reglementat se afla in proprietatea familiei Negrila conform extras CF 71975 si cad./topo. 71975, teren intravilan cu folosinta arabil.

Mentionam faptul ca, portiunea de strada din vecinatatea terenului reglementat este deja ocupata de cladiri cu alta functiune decat locuirea si anume: stanga service auto, dreapta cladire de locuit in vanzare pentru a fi transformata in spatii comerciale si de servicii si urmatoarea este pensiune.

Terenul este marginit pe doua laturi de drumuri de acces, respectiv Soseaua Hunedoarei / DJ687 pe latura de est si drum de exploatare agricola pe latura de vest.

Vecinatati:

Nord: proprietate persoana fizica locuinta in vanzare Doba Dorel

Est: proprietate domeniul public – Soseaua Hunedoarei / DJ687

Sud: proprietate persoana fizica servcie auto Mijea Stefan

Vest: proprietate domeniul public – drum de exploatare agricola

ADRESA AMPLASAMENT:

jud. Hunedoara, loc. Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A;

CF 71975, nr. cad./topo. 71975; Suprafata teren conf. CF: 944,00mp;

Conform CF: teren intravilan; folosinta - arabil;

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat in UTR 27; LMr27, subzona rezidentiala cu cladiri de locuit de tip rural, unde functiunea dominanta a zonei este compusa din locuinte individuale, existente, cu regim de inaltime P-P+2, majoritar parter cu caracter rural; functiuni complementare admise alei zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje. Functiunea propusa pe terenul reglementat este de prestari servicii si comert, functiune ce se incadreaza in reglementarile PUGului. Din punct de vedere a orientarii fata de punctele cardinale cladirea service vulcanizare va fi amplasata pe directia Nord-Sud, iar cladirea spatiului comercial si de depozitare anvelope pe directia Vest-Est.

Cladirea principala va fi amplasata paralela cu Soseaua Hunedoarei, la o distanta de 11,00m fata de limita de proprietate, in aliniament cu cladirea vecina din partea de Nord, iar cladirea secundara este amplasata in planul doi al incintei.

Sunt permise in zona activitati care nu genereaza emisii poluante si pentru a demonstra acest lucru a fost intocmit un Studiu de Impact asupra strarii de sanatate a populatiei in relatie cu propunerea de construire vulcanizare, magazie si imprejmuire in

satul Cristur, jud. Hunedoara, intocmit de Cabinet Medical de Medicina Mediului dr. Gurzau E. Eugen Stelian – Cluj Napoca.

Accesul in incinta, in suprafata de 944,00mp, cu forma relativ rectangulara in plan, se realizeaza in principal din Soseaua Hunedoarei si in secundar din drumul de exploatare agricola. Incinta va fi amenajata cu alee carosabila, realizata din pavele de beton pline sau inierbate, ce strabate incinta pe lungime, cu doua locuri de parcare la intrare si trei locuri de parcare in fata spatiului de depozitare. Doua zone amenajate de zona verde ce vor fi plantate cu tuia cilindrica ca protectie fonica spre cladirea vecina amplasata la o distanta de 90cm fata de limita de proprietate. Intre cele doua cladiri va fi realizata o boza izolata fonic pentru compresor. Zona de depozitare a deseurilor selective va fi partea de sud a incintei, langa porta de acces pentru a fi mai usor colectate. Zona aceasta se prelungeste cu o plantatie de tuia cilindrica pentru a realiza o bariera spre cladirea principala.

3. INDICATORII PROPUȘI

Cladirile ce urmeaza a fi realizate cu regim de inaltime P, vor cuprinde spatii conforme cu buna desfasurare a procesului tehnologic, formate din:

Cladire vulcanizare: spatiu vulcanizare cu doua posturi S=90,25mp; hol acces S=18,27mp; birou S=14,36mp; birou S=16,17mp; hol S=6,18mp; g.s.1 S=3,55 mp; g.s.2 S=5,49mp; sp. tehnic S=3,99mp;

Cladire depozitare: spatiu depozitare inchis S=36,47mp; spatiu depozitare deschis tip pergola S=39,28mp.

TABLOUL ARIILOR - SITUATIE PROPUSA:

Suprafata teren studiat: 944,00 mp

Vulcanizare = 185,64 mp

Magazie = 78,00 mp

SC total = 263,64 mp

SCD total = 263,64 mp

Regim de inaltime: P

INDICI DE CONTROL PROPUȘI:

Procentul de ocupare teren studiat (P.O.T. propus) este :

$P.O.T. \text{ propus} = \frac{Ac}{ST} \times 100 = \frac{263,64}{944,00} \times 100 = 27,92\%$

Coeficientul de utilizare al terenului studiat(C.U.T. propus) este :

$C.U.T. \text{ propus} = \frac{Ad}{ST} = \frac{263,64}{944,00} = 0,28$

Indici de control maximali UTR 27: POT 30%, CUT 1,05.

Cladirile propuse au forma rectangulara in plan cu dimensiunile de: 18,20m x 10,20m si respectiv de: 15,00m x 5,20m.

Sistemul constructiv va fi urmatorul:

Cladire vulcanizare:

-fundatii din beton armat sub peretii portanti, realizati din zidarie de BCA si cadre ortogonale din beton armat monolit cu o deschideri variabile;

- plansee din beton armat;

- terasa necirculabila;

- peretii interiori se vor realiza din placi de gipscarton montete pe structura metalica proprie.

Din punct de vedere finisajelor: la exterior se propune tamplarie PVC profile cinci camere, cu rupere de punte termica si geam termopan tristrat, usi de garaj rabatabile pentru acces in vulcanizare, si finisaj termosistem polistiren expandat 10cm finisat cu tencuiala structurata.

Din punct de vedere al tamplariilor de la interior se propun usi din lemn pline sau PVC la spatiile comune si camere, si usi din lemn cu geam cu geam ornament la spatiile umede – bai, spatii comune, pardoseli gresie portelanata in spatiile de acces.

Ca finisaje interioare la pereti si tavane se va folosi vopsea lavabila culoare alba.

Pentru persoanele cu dizabilitati va fi montata o rampa de acces.

Cladire magazine depozitare:

- fundatii beton armat tip radier general, structura metalica, inchideri perimetrare cu panouri metalice termoizolate;

- sarpanta metalica cu invelitoare din panouri metalice termoizolante;

- tamplarie PVC cu geam termopan.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Prin prezenta documentatie elaborata in faza A.O., beneficiarii, solicita, realizarea unor cladiri de prestari servicii pe terenul proprietate in localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, intr-o zona de locuire si functiuni complementare.

In proiectarea viitoareii cladiri se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare si a regulamentelor locale de urbanism, privind:

-modul de amplasare a retelelor edilitare si a echipamentelor aferente acestora;

-reglementarea si administratia spatiilor verzi din intravilanul comuna Cristur;

-cladirea va respecta normativul pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap (pentru persoane cu dizabilitati a fost prevazuta o rampa de acces);

-constructia va respecta normele privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu;

-au fost respectate in proiectarea constructiei normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

-respectarea Codului Civil;

-s-a tinut cont de faptul ca aspectul exterior al cladirii sa nu contravina functiunii acesteia si sa nu deprecieze aspectul general al zonei si valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Lucrari de instalatii:

-alimentarea cu apa a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu apa existenta pe Soseaua Hunedoarei;

-incalzirea spatiilor va fi realizata prin intermediul unui cazan pe combustibil gaz-metan;

- colectarea apelor uzate menajere se realizeaza printr-o retea de canalizare menajera propusa, ce se va bransa la reseaua existenta de pe Soseaua Hunedoarei prin intermediul unui separator de hidrocarburi;

- alimentarea cu energie electrica a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta pe Soseaua Hunedoarei;

- alimentarea cu gaz-metan a cladirii, se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare cu gaz-metan existenta de pe Soseaua Hunedoarei;

- colectarea apelor meteorice se realizeaza printr-o retea de canalizare pluviala propusa, ce se va bransa la reseaua existenta pe Soseaua Hunedoarei;

- telecomunicatii : pentru telecomunicatii se vor utiliza retelele de telefonie mobila – tip wireless.

In baza C.U. eliberat de Primaria Municipiului Deva cu nr. 384 din 17.10.2024, se elaboreaza documentatia urbanistica solicitata, faza P.U.Z., pentru realizarea "Construire vulcanizare, magazie si imprejmuire" in Localitatea Cristur, Soseaua Hunedoarei / DJ687, nr. 54A, judet Hunedoara.

Planul Urbanistic Zonal prezent isi propune respectarea functiunii propuse prin PUG avizat si stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal pe teren;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului:
alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarilor;

- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de utilizare a terenului, retragerea cladiilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Avantajele realizarii investitiei de mai sus:

- amenajarea si refunctionalizarea unei zone neutilizate in prezent din localitatea Cristur, aflata in UTR 27;
- asigurarea unui spatiu adecvat desfasurarii activitatii de prestari servicii vulcanizare si depozitare anvelope;

In conformitate cu O.M. nr. 860/2005, anexa 1, lucrarea ce se executa face parte dintre lucrarile cu impact nesemnificativ asupra mediului.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile ce presupun realizarea investitiilor pe terenul identificat cu C.F. 71975, in suprafata studiata totala de 944,00mp, intra in sarcina proprietarului privat Negrila Sorin Claudiu si Negrila Anca, si anume: costurile de intocmire si avizare a PUZ, ridicari topografice, studii geotehnice, obtinere Certificat de Urbanism , obtinere Autorizatie de Construire, realizare retele si bransamente utilitati la cladirea propusa, realizare drumuri de acces si sistematizarea verticala a terenului, realizarea investitiei propuse, respectiv cladire servicii vulcanizare si cladire depozitare anvelope.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia