

S.C. TRIPEXPERT S.R.L. DEVA	Denumire proiect: CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva	PR. NR. 424
	Beneficiar : S.C. PREMIUM AUTOMOTIVE ENGINEERING S.R.L.	Faza : Aviz oportunitate

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1 Prezentarea investitiei propuse

Beneficiarul doreste sa construiasca o cladire pe structura metalica, tip hala, care sa adaposteasca activitatea de asigurare a inspectiei tehnice periodice a autovehiculelor si verificare tahografe.

Terenul pe care se va amplasa constructia este in proprietatea persoanelor fizice Teodorescu Alina Ioana si sotul Teodorescu Carol Octav. Intre proprietari si titularul investitiei este incheiat un contract de superficie.

Situatia existenta

Imobilul identificat la cartea funciara cu CF 81734 Deva, cu o suprafata de 3928 mp se afla in intravilanul municipiului Deva, iar categoria de folosinta este „arabil”. Schimbarea categoriei de folosinta, avand in vedere ca terenul este situat in intravilan se va face automat, odata cu autorizarea lucrarilor de construire. Terenul studiat este imprejmuit pe 3 laturi, cu imprejmuire din panouri prefabricate de beton, cu inaltimea de 2 m, iar accesul este asigurat printr-o poarta metalica culisanta cu latimea de 6 m, situata in coltul de SV al amplasamentului.

Terenul studiat este liber de constructii, situat in zona Santuhalm, la limita intravilanului (latura de nord a terenului coincide cu limita spre extravilan). Spre aceasta latura nu exista imprejmuire, pentru ca initial terenurile aici aveau portiuni in intravilan si in extravilan. In cazul acestei parcele s-au facut lucrari topografice de dezmembrare separandu-se terenul aflat in intravilan de cel situat in extravilan.

Accesul in incinta se poate face pe Aleea Fermierilor, care este un drum public de categoria a IV-a , nemodernizat, cu o latime a carosabilului de 6m, fara trotuare amenajate.

Terenul studiat se invecineaza:

- spre est cu teren aflat in proprietatea persoanelor fizice sau juridice - liber de constructii
- spre nord cu terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice, - liber de constructii si aflat in extravilan
- spre est cu un teren aflat in proprietatea persoanelor fizice sau juridice - liber de constructii
- spre sud cu teren aflat in domeniul public si administratia UAT Deva, - Aleea Fermierilor

Cele mai apropiate constructii sunt cele situate spre sud de terenul studiat, pe partea cealalta a Aleii Fermierilor, la o distanta de:

- 11,60m – pana la un depozit de piese auto de schimb apartinand unei alte entitati juridice
- 15,65m – pana la cladirea „Bliss Events” – sala de evenimente apartinand unei alte entitati juridice

Situatia propusa

Se propune construirea unei hale cu suprafata construita la sol de $A_c = 336.6$ mp, cu regim de inaltime P, P+1(partial), rezultand o suprafata desfasurata de $A_d = 417.7$ mp.

Forma cladirii va fi dreptunghiulara, cu dimensiunile de 11.0 m x 30.6 m, cu o inaltime la streasina de 5,75m

Cladirea se va dispune paralel cu latura de NV a incintei si la 5 m de aceasta. Retragera fata de aliniament va fi de minim 24.4 m.

S.C. TRIPERTE S.R.L. DEVA	Denumire proiect: CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva	PR. NR. 424
	Beneficiar : S.C. PREMIUM AUTOMOTIVE ENGINEERING S.R.L.	Faza : Aviz oportunitate

Distanța față de alte clădiri existente în jurul amplasamentului va fi de peste 15 m, asigurându-se înscrierea clădirii propuse într-un compartiment de incendiu independent.

Acesul în incintă se va face din Aleea Fermierilor, iar pentru autovehiculele mari, din giratoriul de pe DN7, pe o arteră publică a cărei pornire a fost executată odată cu sensul giratoriu cu trecere prin incintă identificată la cartea funciara prin CF68823.

În cadrul acestui PUZ :

- se va modifica „zona rezidențială cu locuințe individuale” în „zona nuclee de servicii, activități comerciale și birouri” așa cum este prevăzut să devină prin puz-ul care e în curs de aprobare. Zona cuprinde activitățile economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Serviciul de asigurare a verificării tehnice periodice a autovehiculelor se adresează atât persoanelor fizice, detinatoare de autoturisme, cât și transportatorilor care detin flote de autovehicule de transport.
- se vor stabili suprafețele de teren de pe parcelele CF 68823 și CF 62855 care vor trebui cedate spre domeniul public pentru realizarea arterei ce porneste spre nord, din giratoriu.
- vor fi prezentate acordurile notariale ale proprietarilor celor 2 loturi menționate anterior, ca sunt dispuși să cedeze terenul necesar realizării arterei de circulație publică atunci când această investiție publică va fi realizată. Cedarea de teren se va face doar odată cu celelalte terenuri proprietate ale persoanelor fizice și juridice, situate pe traseul acestei artere, în momentul în care proiectul de realizare a acestei artere va fi pe lista de investiții publice a primăriei.

Până la momentul în care primăria poate investi în executarea acestei artere de circulație, accesul la Stația ITP propusă se poate face prin incintă de pe CF 68823, pe baza acordării unui drept de servitute de trecere și de racord la utilități.

POT maxim propus, conform RGU pentru zone mixte este 70%. CUT maxim propus este 1,00. Regimul de înălțime maxim admis în zona va fi P+2, iar înălțimea maximă la atic sau streșină va fi de 12m.

Profilul stradal va fi cel deja conturat din giratoriu, cu câte o bandă pe sens de 3,5m lățime și cu trotuare și zone verzi adiacente, care duc la un prospect total de 10 m.

Asigurarea utilitatilor

1. Alimentarea cu apă

Există rețea de alimentare cu apă pe Aleea Fermierilor dar la o distanță de circa 150 m de amplasamentul studiat, ceea ce presupune o extindere a rețelei până în dreptul amplasamentului. De asemenea, există rețea de apă în lungul DN și se poate face bransamentul prin incintă Autogrup cu acordul notarial al acesteia. Soluția se va alege în funcție de condițiile impuse de furnizorul de apă în zona.

2. Canalizarea menajeră

Există rețea de canalizare pe Aleea Fermierilor. Se va face racordarea rețelei de incintă la rețeaua de canalizare publică de pe această arteră.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădire și platforme vor fi conduse spre zonele verzi din incintă. Platforma rutieră va fi din balast compactat, stabilizat și piatră spartă, care asigură o drenare și absorbție parțială a apelor pluviale.

3. Alimentarea cu energie electrică

Există rețea de joasă tensiune în lungul Aleii Fermierilor din care se va putea realiza bransamentul la obiectivul nou propus.

S.C. TRIP EXPERT S.R.L. DEVA	Denunire proiect: CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva	PR. NR. 424
	Beneficiar : S.C. PREMIUM AUTOMOTIVE ENGINEERING S.R.L.	Faza : Aviz oportunitate

2. Indicatori urbanistici propusi

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUS			
		SUPRAFATA		PROCENT		SUPRAFATA		PROCENT	
IS	INSTITUTII SI SERVICII	3928	mp	100.00	%	3928	mp	100.00	%
	din care - cladiri	0	mp	0.00	%	336.6	mp	8.57	%
	- alei si platforme	0	mp	0.00	%	2638	mp	67.17	%
	- zone verzi	3928	mp	100.00	%	953	mp	24.26	%
SUPRAFATA TEREN		3928	mp	100	%	3928	mp	100.00	%
	P.O.T.	0.00			%			8.57	%
	C.U.T.	0.00						0.11	
P.O.T. MAXIM PROPUS									35.00 %
C.U.T. MAXIM PROPUS									1.00

S.C. TRIP EXPERT S.R.L. DEVA	Denumire proiect: CONSTRUIRE SI DOTARE STATIE ITP clasele II si III SI VERIFICARI TAHOGRAFE Aleea Fermierilor nr. 49. CF 81734 Deva	PR. NR. 424
	Beneficiar : S.C. PREMIUM AUTOMOTIVE ENGINEERING S.R.L.	Faza : Aviz oportunitate

înțelege nevoile specifice ale acestui segment, are un potențial ridicat de a construi relații pe termen lung cu clienții.

Având în vedere numărul limitat de stații ITP specializate pe categoria III în Deva (doar 5), se poate anticipa o cerere constantă și potențial în creștere pentru astfel de servicii. Justificarea se bazează pe următoarele:

- Cerere nesatisfăcută: Cu doar 5 stații pentru un număr semnificativ de vehicule grele (presupunând o activitate economică relevantă), este probabil ca stațiile existente să opereze la capacitate maximă sau clienții să se confrunte cu timpi de așteptare. O nouă stație ar putea prelua o parte din această cerere.
- Potențial de creștere: Dacă economia locală continuă să se dezvolte sau dacă apar noi investiții care necesită transport greu, cererea pentru ITP categoria III ar putea crește.
- Stabilitatea cererii: Inspekția tehnică periodică este o necesitate legală, asigurând o cerere constantă, indiferent de fluctuațiile economice pe termen scurt.
- Oportunitatea de a oferi servicii superioare: O nouă stație modernă, cu echipamente performante și personal specializat, ar putea atrage clienți oferind servicii mai rapide, mai eficiente și potențial mai complete decât concurența.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si cele care vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Se propun ca obiective de utilitate publica urmatoarele:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
1	artera publica de circulatie – giratoriu-Aleea Fermierilor	325	41	UAT DEVA	UAT DEVA
2	realizare trotuare in lungul arterei susmentionate	125	85	UAT DEVA	UAT DEVA
3	extindere retea de alimentare cu apa *	diam 90 mm	250	initiatorul PUZ	Apa prod Deva

* daca furnizorul de apa impune extinderea retelei in lungul Aleii Fermierilor (in caz contrar acest obiectiv nu se va face, bransamentul putand fi realizat pe un traseu prin incinta CF 68823

Dupa avizarea prezentului PUZ se vor parcurge urmatoarele etape:

- Autorizarea constructiei Statie ITP
- cedarea catre UAT Deva a terenului aferent caii publice de circulatie Giratoriu-Aleea Fermierilor – odata ce obiectivul acesta va fi inclus pe lista obiectivelor de utilitate publica finantate de primarie.

La prezentul memoriu se anexeaza

piese desenate, constând în

- încadrarea în zonă,
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu,
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Intocmit
Arh. Anca Vulcan