



Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 71/2020
HALA PRODUCTIE SERE
Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **HALA PRODUCTIE SERE**
- Amplasament : Jud. Hunedoara , Loc. Santuhalm, FN
- Beneficiar : SC SODERO SERE SRL
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: IULIE 2021

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in extravilanul localitatii Santuhalm, FN, in scris in CF nr. 63280, nr cadastral 63280 in suprafata din acte de 1752 mp si masurata de 1768 mp, care are categoria de folosinta arabil si CF nr. 63290, nr cadastral 63290 in suprafata din acte de 2310 mp si masurata de 2342 mp, care are categoria de folosinta arabil.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o hala cu regim de inaltime parter si etaj partial, in care sa produca scheletele metalice pentru sere, sa imprejmuiasca terenul si sa realizeze racordul la utilitati.

Pe teren nu exista alte constructii.

Terenul este situat in extravilanul localitatii Santuhalm, o zona cu functiune preponderant agricola.

Cladirea va fi o constructie pe structura metalica cu inchideri din panouri termoizolante, sarpanta pe structura metalica si invelitoare din panouri termoizolante.

Accesul la teren se realizeaza din drumul judetean DJ686 care are latimea de 14.38 m in dreptul terenului studiat, drum cu patru benzi de circulatie si cu imbracaminte definitiva.

Imprejmuirea propusa este cu un soclu din beton, stalpi metalici si panourile de gard din sipci metalice asezate vertical. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate

În incinta, va fi amenajată o platformă betonată, unde vor fi amplasate 15 locuri de parcare, precum și aleea de acces din drumul județean.

Nu este necesară modernizarea drumului județean DJ686 și nu este necesară propunerea de amenajare de zone verzi și de trotuare, nefiind o zonă de locuințe.

În partea de sud terenul se învecinează cu o proprietate privată a d-nei Matasaru Zoita Felicia, în nord terenul se învecinează cu proprietatea privată a d-lui Igna Ioan și soției Igna Cornelia, în partea de est se învecinează cu un drum de pământ și în partea de vest se învecinează cu drumul județean DJ686.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr 149 din 1998 faza PUG aprobat prin HCJ/L Deva nr 223/1999 faza PUG, prelungit valabilitatea prin HCL nr 438/2015 modificată cu HCL nr 111/2016, modificată prin HCL nr 490/2018, imobilul teren proprietate particulară, este situat în extravilanul localității Santuhalm și este proprietatea privată a SC ROTCEREAL AGRICOLA VEST SRL, ca bun propriu.

- Intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actual 1/1

Acestei documentații se va atașa contractual de vânzare – cumpărare, prin care SC ROTCEREAL AGRICOLA VEST SRL, a vândut terenul către SC SODERO SERE SRL. Ca urmare a acestui proces, beneficiarul acestui proiect a devenit SC SODERO SERE SRL.

Toate reglementările de natură urbanistică (alinierea construcțiilor, retragerile față de drumurile publice, distanțele față de proprietățile vecine, înălțimea maximă, POT, CUT etc) se vor stabili prin PUZ.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ :

Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG pentru localitatea Santuhalm.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În ultimii ani s-a construit mai mult în zonă, ceea ce a dus la extinderea zonei de intravilan.

Zona este atractivă datorită peisajului, și a faptului că deține rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este în extravilanul localității Santuhal, FN, pe drumul județean DJ686.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Condițiile climatice și condițiile geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic atașat documentației.

Parcela de teren este situată într-o zonă preponderant agricolă, fără factori poluanți.

De la vest la est terenul urcă, având o diferență de nivel de cca 11.00 m.

2.4. Circulația

Accesul la teren se realizeaza din drumul judetean DJ686 care are latimea de 14.38 m in dreptul terenului studiat, drum cu patru benzi de circulatie si cu imbracaminte definitiva.

Nu este necesara modernizarea drumului judetean DJ686 si nu este necesara propunerea de amenajare de zone verzi si de trotuare, nefiind o zona de locuinte.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent agricola.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament nu exista constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta arabil pe intreaga suprafata de 4110 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati. In zona nu exista disfunctionalitati. Zona dispune de retele edilitare, drum de acces care nu necesita modernizare.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice, nu au rezultat observatii sau propuneri ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

-Nu au fost elaborate studii de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si architectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie Agricola – terenuri arabile.

Terenul are diferente de nivel de cca 11.00 m, urcand de la est la vest, partea cea joasa fiind inspre drumul judetean. Partea estica a terenului, unde va fi amenajata

platforma betonata pe care se va amplasa hala de productie sere, va fi nivelata, iar restul terenului isi va pastra forma naturala. Acest aspect nu va pune probleme in amenajarea teritoriului.

In aceste conditii, parcela de teren se va nivela in zona amplasarii halei de productie. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirii va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Nu se propune modernizarea circulatiei. Accesul la teren se realizeaza din drumul judetean DJ686 care are latimea de 14.38 m in dreptul terenului studiat, drum cu patru benzi de circulatie si cu imbracaminte definitiva.

Nu este necesara modernizarea drumului judetean DJ686 si nu este necesara propunerea de amenajare de zone verzi si de trotuare, nefiind o zona de locuinte.

3.5. Zonificarea functionala ,reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici

- Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a terenului din CF nr. 63280, nr cadastral 63280 in suprafata din acte de 1752 mp si masurata de 1768 mp, care are categoria de folosinta arabil si CF nr. 63290, nr cadastral 63290 in suprafata din acte de 2310 mp si masurata de 2342 mp, care are categoria de folosinta arabil.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiune industriala (productie sere metalice).

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1027.00 mp	24.99
2.	Alee acces si platforma betonata pt. parcare	-	-	1081.00 mp	26.30
3.	Zona verde amenajata	-	-	2444.70 mp	48.71
4.	Total	4110.00 mp	100,00	4110.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 4110.00 mp

- Suprafata construita: 1027.00 mp

- Suprafata construita desfasurata: 1027.00 mp +105.00 mp = 1132.00 mp

- POT existent = 0,00 %

- CUT existent = 0,00

- POT propus = 24,99 %
- CUT propus = 0,275
- POT maxim in zona = 35,00 %
- CUT maxim in zona = 0,70

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa ,prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la reseaua publica existenta in zona.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care, beneficiarul va incheia un contract de colaborare.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea industrial – productie sere metalice, constructia propusa nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi deversate in reseaua publica de canalizare existenta in zona
- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt obiective de utilitate publica. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de investitor .

CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in extravilanul localitatii Santuhalm.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, inasa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile. Zona in studiu are destinatia de zona industriala cu functiuni complementare, alee de acces si platforma betonata pentru amenajare parcare si zone verzi amenajate.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu



Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru