



**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. 45/2021

HALE

Faza: PUZ

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului : **HALE**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Loc. Deva, Str. Haraului, Nr. 27
- Beneficiar : AVRAM IOAN si AVRAM MARIA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: IULIE 2021

#### **1.2 Obiectul PUZ**

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, o parcela de teren, in intravilanul localitatii Deva, inscrisa in CF nr. 67735, nr cadastral 67735 in suprafata de 6600 mp care are categoria de folosinta arabil. Beneficiarul doreste sa construiasca 4 hale de depozitare, cu regim de inaltime parter. In hale se va amenaja un magazin de prezentare ansamble auto pentru masini de offroad si spatii de depozitare pentru acestea. In prima etapa se va realiza o singura hala si, in cazul in care necesarul de spatiu de depozitare va fi in crestere in anii urmasori, in decursul a trei ani se vor mai construi si celelalte hale. Vor fi construite cate doua hale lipite intre ele cu un perete comun rezistent la foc.

Pe langa magazinul de prezentare, vor fi desfasurate activitati de depozitare ansamble auto care nu sunt poluante si care presupun un volum mic de transporturi. Functia de depozitare a acestor hale nu implica riscuri tehnologice, poluarea aerului, a apei sau a solului si nici nu produc discomfort din punct de vedere al securitatii si al salubritatii zonei in care se propune amplasarea lor.

Pe latura vistica, inspre locuintele existente, se propune amplasarea unei zone verzi de protectie cu latimea de 2.00 m.

Pe teren nu exista alte constructii.

Terenul este situat in intravilanul localitatii Deva, strada Haraului, o zona cu constructii administrative si destinate depozitarii.

Accesul pe teren se realizeaza din strada Haraului, care are un profil ce corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi de circulatie, trotuare si zone verzi.

Cele 4 hale se vor construi pe parcela de teren cu CF nr 67735 in suprafata de 6600 mp, care are categoria de folosinta arabil. Accesul la fiecare hala se va realiza din incinta de pe platforma betonata propusa.

Halele vor fi o construite pe cadre metalice cu inchideri din panouri termoizolante. Fundatiile vor fi continuate din beton armat. Sarpantele vor fi tot pe structura metalica in doua ape, iar invelitorile vor fi din panouri termoizolante.

Imprejmuirea propusa este cu un soclu din beton, stalpi metalici si panouri din elemente din fier. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate. Nu se va realiza imprejmuire pe latura estica.

Din parcela existenta se va ceda o suprafata de 791 mp pentru largirea si modernizarea drumului de exploatare existent pe latura estica. Calculat ca o medie, pe toata lungimea terenului se cedeaza o latime de 4 m din terenul beneficiarului. Acest drum se afla in inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Deva prin H.G. nr. 196/1999 inscris in Registrul Cadastral al Parcelelor la pozitia 150, conform Monitorului Oficial al Romaniei nr. 634 bis din 28.08.2002. Drumul este inscris ca fiind Parcela nr. 244, avand lungimea de 825 m si latimea de 4 m. Drumul se propune a avea doua benzi de circulatie de cate 3.50 m latime fiecare, de o parte si de alta se va amenaja cate o banda de zona verde si trotuare. Drumul propus va avea o latime totala de 12.00m, conform PUG aflat in actualizare.

De asemenea, se va amenaja o platforma betonata pentru circulatia pietonala si auto.

In partea sudica a parcelei va fi amenajata o platforma de intoarcere pentru autovehicule si o parcare cu 14 locuri. De asemenea, se va amenaja o platforma de intoarcere pentru autovehicule, cam pe la mijlocul parcelei, intre primele doua hale si urmatoarele doua din spate.

Pe laturile nordica si sudica va fi amenajata cate o suprafata de zona verde.

In partea de sud terenul se invecineaza cu Strada Haraului, in partea de nord terenul se invecineaza cu proprietatea privata a d-lui Savu Mihail, in partea de est se invecineaza cu drumul de exploatare si cu proprietatea privata a d-lui Belendea Sorin si in partea de vest se invecineaza cu proprietatea privata a d-unei Catrimiu Jaroslava.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiei 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 modificata cu HCL nr 111/2016, modificata prin HCL nr 490/2018, imobilul teren proprietate particulara, este situat in intravilanul municipiului Deva si este proprietatea privata a d-lui Avram Ioan si a d-unei Avram Maria, ca bun propriu.

- Intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actual 1/1
- Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Toate reglementarile de natura urbanistica (alinierea constructiilor, retragerile fata de drumurile publice, distantele fata de proprietatile vecine, inaltimea maxima, POT, CUT etc) se vor stabili prin PUZ.

Folosinta actuala a terenului este cea de teren arabil.

### **1.3 Surse de documentare**

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Deva.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

In ultimii ani s-a construit mai mult in zona, ceea ce a dus la extinderea zonelor construite si amenajate.

Zona este atractiva datorita faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare, retea de alimentare cu gaze naturale.

### **2.2. Incadrea in localitate**

- Terenul care face obiectul PUZ este in intravilanul localitatii Deva, pe strada Haraului, la nr. 27.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Conditiiile climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei.

Parcela de teren este situata intr-o zona de locuinte, fara factori poluanti. Activitatea de magazin de prezentare si de depozitare ansamble auto care nu sunt poluante si care presupun un volum mic de transporturi, nu implica riscuri tehnologice, poluarea aerului, a apei sau a solului si nici nu produc disconfort din punct de vedere al securitatii si al salubritatii zonei in care se propune amplasarea lor.

De la sud la nord terenul coboara, avand o diferenta de nivel de cca 1.25 m.

### **2.4. Circulatia**

Terenul este accesibil din strada Haraului, care are un profil ce corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi de circulatie, trotuare si zone verzi. Nu este necesara propunerea de modernizare a acestei strazi.

Se propune modernizarea drumului de exploatare existent pe latura estica si care este accesibil tot din strada Haraului. Se va largi drumul existent inspre partea aferenta terenului studiat prin PUZ. Din axul drumului existent, spre parcela beneficiarului, va fi amenajata o banda de circulatie de 3.50 m, o zona verde de 1.00 m si un trotuar de 1.50 m latime. Pentru modernizarea acestui drum, beneficiarul acestei documentatii va ceda o suprafata de teren de 791 mp.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici functionale.* Zona este preponderent zona de locuinte.

*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 6600 mp.

*Principalele disfunctionalitati.* In zona nu exista disfunctionalitati.

### **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 dezbaterea publica, 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 arhitectural, 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 zona de unitati agricole si zone de locuinte cu regim mic/mediu de inaltime.

De la sud la nord terenul coboara, avand o diferenta de nivel de cca 1.25 m. Aceasta diferenta de nivel, fiind pe o lungime de 205.95 m, este insesizabila. Terenul isi va pastra forma naturala.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirilor 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**

Terenul este accesibil din strada Haraului, care are un profil ce corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi de circulatie, trotuare si zone verzi. Nu este necesara propunerea de modernizare a acestei strazi.

Se propune modernizarea si largirea drumului de exploatare existent pe latura estica si care este accesibil tot din strada Haraului. Se va largi drumul existent inspre partea aferenta terenului studiat prin PUZ. Din axul drumului existent, spre parcela beneficiarului, va fi amenajata o banda de circulatie de 3.50 m, o zona verde de 1.00 m si un trotuar de 1.50 m latime. Pentru modernizarea acestui drum, beneficiarul acestei documentatii va ceda o suprafata de teren de 791 mp.

Drumul se propune a avea doua benzi de circulatie, una de 3.50 m inspre parcela studiata si cealalta ramane de 2.00 m latime, asa cum este in prezent.

In incinta beneficiarul va amenaja o platforma betonata pentru circulatia pietonala si auto, platforme de intoarcere pentru autovehicule si o parcare cu 14 locuri pentru parcare autovehiculelor.

### 3.5. Zonificarea teritoriala ,reglementari ,bilant teritorial, indici urbanistici

- Prin documentatie se propune schimbarea destinatiei terenului din CF nr 67735, in suprafata de 6600,00 mp.

Categoriile functionale propuse, ale dezvoltarii sunt hale pentru servicii si depozitare, accese carosabile si pietonale, parcare si zone verzi.

#### **BILANT TERITORIAL AL ZONEI:**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	2320.00 mp	35.00
2.	Platforma betonata pt. acces auto, pietonal si parcare	-	-	1831.00 mp	27.89
3.	Zona verde amenajata	-	-	1658.00 mp	25.12
4.	Teren care se va ceda pentru modernizare drum de exploatare	-	-	791.00 mp	11.99
5.	Teren agricol	6600.00 mp	100,00	-	-
6.	Teren curti constructii	-	-	6600.00 mp	100,00
<b>7.</b>	<b>Total</b>	<b>6600.00 mp</b>	<b>100,00</b>	<b>6600.00 mp</b>	<b>100.00</b>

- Suprafata terenului: 6600.00 mp
- Suprafata construita: 580.00 mp x 4 = 2320,00 mp
- Suprafata construita desfasurata: 580.00 mp x 4 = 2320,00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 35.00 %
- CUT propus = 0,35

- POT maxim admis = 35,00 %
- CUTmaxim admis = 1,00

### 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 – nu este necesara.
- Incalzirea se va face cu radiatoare electrice.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona.

### **3.7. Protectia mediului**

- Prin functiunea de magazine de prezentare si depozitare ,constructiile propuse nu produc 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 intravilanul localitatii Deva.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa 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.

Intocmit,  
arh. Pop Oliviu

Coordonator RUR,  
arh. Armasescu Dumitru