

P.U.D.

Generat de investitia

SPATIU COMERCIAL (DESFACERE, PREZENTARE SI COMERCIALIZARE)

str. Dr. Victor Suiaga, nr. 1B, CF 79736, Deva, jud Hunedoara

MEMORIU JUSTIFICATIV

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiție:

SPATIU COMERCIAL (DESFACERE, PREZENTARE SI COMERCIALIZARE)

Amplasament:

str. Dr. Victor Suiaga, nr. 1B, CF 79736, Deva, jud Hunedoara

Beneficiari:

S.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L.

Adresa: Simeria, str. 1 Decembrie , bl. 103, parter, ap. 25,
jud. Hunedoara
J20/1183/1994 C.U.I. 6325370

Proiectant PUD:

S.C. TRIPEXPERT S.R.L. Deva

Adresa: Deva, str. Aleea Trandafirilor bl. 1 , ap. 5-6

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul proiectului îl constituie studierea modului de amplasare pe terenul disponibil, si in contextul urban existent, a unui spatiu comercial pe parter, destinat prezentarii si comercializarii unor produse din categoria panourilor fotovoltaice. Cladirea propusa va avea o forma simpla, rectangulara, cu dimensiunile maxime de 25,1m x13m , inaltime maxima de 7 m, cu o suprafata construita si desfasurata de circa 323mp. Categoria de importanta a constructiei va fi C-Normala, iar clasa de importanta III – Normala.

Din punct de vedere al sistemului constructiv si materialelor utilizate la aceasta constructie ea se va incadra la gradul II rezistenta la foc. Datorita functiunii (comerciale) riscul de incendiu va fi mare.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform certificatului de urbanism pentru faza PUD, eliberat de primaria Deva nr. 513 din 29.11.2022, terenul de amplasament se afla in UTR 14 subzona functionala I14, subzona cu constructii administrative, subzona unitatilor industriale, unde functiunea dominanta a zonei o reprezinta intraprinderile industriale. Functiuni complementare admise ale zonei sunt: constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii, cai de comunicatie rutiera, feroviare si constructii aferente, constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare, servicii compatibile functiunilor zonei. In aceasta ultima categorie s-ar inscrie si serviciile comerciale, care sunt compatibile cu zona in

discutie atata timp cat in imediata apropiere a amplasamentului este functional magazinul Dedeman.

Din punct de vedere economic, imobilul este situat in zona C.

Regimul tehnic ce guverneaza terenul de studiu are urmatoarele aspecte relevante extrase din certificatul de urbanism:

- Amplasarea fata de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protectie a drumului
- Amplasarea fata de aliniament – se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si si a caracterului general al strazii. In privinta procentului de ocupare POT pentru zona in cauza nu se impune o valoare maxima.
- Amplasarea in interiorul parcelei – constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale o distanta de minim $H/2$, dar nu mai putin de 4m. Prin PUD se pot modifica regulile referitoare la distantele cladirii noi fata de limitele incintei.
- Se vor prevedea spatii verzi in incinta , dar nu mai mult de 20% din suprafata terenului

Conform extrasului de carte funciara, CF 79736 Deva, suprafata terenului studiat este in intravilan, are 715 mp, cu categoria de folosinta : curti constructii. Terenul se afla in domeniul privat al statului – Municipiul Deva si concesionat pentru o perioada de 25 de ani catre S.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L. care detine terenul invecinat CF 64906.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru prezentul PUD s-au elaborat documentatii topografice si geotehnice care atesta ca terenul pe care se propune realizarea propunerii este favorabil acestei utilizari. Terenul este aproape plan si partial imprejmuit si anume pe latura de NV (spre incinta Dedeman) un gard din plasa zincata cu inaltimea de 2 m pe o portiune de circa 10 m, in apropierea accesului, si in continuare o imprejmuire din tabla cutata de aceeasi inaltime. Pe celelalte laturi terenul este nedelimitat de proprietatile invecinate.

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

In prezent pe terenul studiat este o platforma betonata care a constituit spatiu de parcare pentru autoturisme. Accesul pe aceasta platforma se face din str. Victor Suiaga, iar iesirea se face tot pe aceeasi strada, la circa 35m spre intersectia cu Calea Zarandului.

Terenul are o forma foarte apropiata de un dreptunghi cu laturile de 45,10 m x 15,90 m, cu latura lunga situata in lungul str. Victor Suiaga si una din laturile scurte spre o zona verde dincolo de care se afla aleea de acces in incinta magazinului Dedeman. Prin urmare accesul pe parcela este asigurat din domeniul public – str. Victor Suiaga.

In NE terenului studiat este construita o hala industrială, care este proprietatea S.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L., care a fost pana de curand inchiriată firmei InterCars, cu activitate de comercializare a pieselor auto.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de 715 mp.

Amplasamentul se invecineaza

- la NV cu terenul proprietate privata a S.C. DEDEMAN S.R.L.. (CF 71594)
- La NE cu teren proprietate privata a S.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L., dupa cum urmeaza:
- La SE si SV cu teren aflat in domeniul public in administrarea UAT Deva CF 79734

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In N si NE terenului studiat cladirile existente sunt cu aspect industrial, cu inchideri din panouri sandwich metalice cu miez termoizolant. Invelitorile sunt tot din panouri sandwich, cu panta mica, mascata sau nu de atice.

Imprejmuirile la strada pentru incinta magazinului Dedeman, cu functiune comerciala ca si cea propusa prin prezentul PUD, sunt inalte dar transparente, din plasa zincata pe un mic soclu de beton.

3.4. Destinatia cladirilor

Cladirile din preajma amplasamentului sunt magazin care comercializeaza produse legate de activitatea de constructii si amenajari interioare si exterioare. Cladirea din NE va avea functiunea de spatiu de depozitare a materialelor ce vor fi prezentate si comercializate in spatiul propus prin prezentul PUD. De asemenea, birourile administrative vor fi adapostite in hala existenta.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat – in suprafata de 715mp - se afla in domeniul privat al statului si a fost concesionat catre S.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L. pe o perioada de 25 de ani.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Concluziile studiului geotehnic arata ca fundarea se poate face la adancimea de 1,20 fata de CTN pentru locuinta si 0,80 pentru imprejmuire, iar calculul fundatiilor se vor face pentru o presiune conventionala de $P=260$ kPa.

3.7. Accidente de teren (cu precizarea pozitiei acestora) –

Terenul studiat nu prezinta accidente de teren, si este relativ plan cu cote variind intre. 188,08 (in coltul vestic) si 187,60 (in cel estic), ceea ce duce la o panta descendenta de 1%.

3.8. Adancimea apei subterane

Conform studiului geotehnic, apa subterana nu a fost interceptata.

3.9. Parametri caracteristici zonei (zona, grad seismic,)

Zona se incadreaza in zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2006 $A_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7sec$.

3.10. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie, conform extrasului de carte funciara. Pe terenurile invecinate , in partea de NV se afla cladirea magazinului

Dedeman, cu regim de inaltime P si cu o inaltime la atic de circa 10m. Hala din partea de NE a terenului, cu functiune de depozitare si de birouri, are o inaltime de 6 m la streasina si 7 m inaltime maxima. Pe celelalte laturi nu exista constructii decat dincolo de arterele publice corespunzatoare.

Starea celor doua cladiri mentionate este buna. Sistemul constructiv la ambele este unul care asigura gradul II rezistenta la foc.

3.11. Echiparea edilitara existenta

In zona exista retele de alimentare cu apa, cu gaze naturale si energie electrica, precum si retele de canalizare. Obiectivul se poate racorda la retelele existente pe str. Victor Suiaga.

4. Reglementari

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se doreste amplasarea unei cladiri cu functiune de spatiu comercial, cu regim de inaltime P care sa completeze functional cladirea de pe CF 64906. Dimensiunile maxime ale cladirii propuse vor fi 25,10m x 13,0m. Inaltimea maxima nu va depasi 7 m. Aspectul cladirii va fi mai atractiv pentru public prin prevederea unor suprafete vitrate mai ample si printr-o volumetrie putin mai dinamica. Cele doua cladiri vor functiona impreuna, astfel ca nu va exista o imprejmuire spre aceasta directie. Nici pe alte directii nu este recomandata imprejmuirea, avand in vedere functiunea orientata catre public a cladirii propuse.

Din punct de vedere al amplasarii pe parcela

Cladirea se va amplasa la 1,0m de limita de NV a proprietatii, astfel ca pana la cladirea magazinului Dedeman se va obtine o distanta de 8,0m > 6m cat este distanta de siguranta. Fata de limita din SV se va lasa o distanta de 1.5m suficienta pentru asigurarea unui trotuar de garda si o zona verde pana la spatiul verde aflat pe domeniul public, spre aleea de acces la Dedeman.

Avand in vedere dimensiunile cladirii, va rezulta o distanta de 18.5m fata de latura de NE a terenului si o distanta de 20.60m > 6m pana la hala de depozitare.

Din punct de vedere PSI, amplasarea propusa asigura respectarea distantelor de siguranta.

Din punct de vedere al accesului pe parcela

Incinta va fi accesibila din str. Victor Suiaga, pe zona pe care si in prezent se face accesul pe platforma betonata existenta. In dreptul acestei alei de acces in incinta se va amenaja o parcare cu 8 locuri din care 2 pentru persoane cu handicap si 2 prevazute cu statie de incarcare electrica.

Spatiul comercial propus nu depaseste 400 mp prin urmare se incadreaza in RGU la pct. 5.3.1. alin 1 cu minim 1 loc la 200mp, deci minim 2 locuri pentru clienti si 2 locuri pentru personal. Pentru zona de birouri din cladirea existenta se mai prevad inca 4 locuri, rezultand un total de 8 locuri de parcare.

4.2. Functionalitatea, amplasarea, conformarea constructiilor

Cladirea propusa va fi un spatiu comercial destinat desfacerii, prezentarii si comercializarii produselor de incalzire de tip autonom sau semiautonom: panouri fotovoltaice, panouri solare, pompe de caldura, ventilatoare cu schimb de caldura, etc. Amplasarea cladirii se va face la 1.0m de limita de NV a proprietatii si la 1.5 m de limita de SV, paralela cu latura de NV a proprietatii.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta este una unifamiliala si se preconizeaza ca va adaposti permanent un numar de maxim 6 persoane.

Ac = 326 mp; Ad = 326 mp; H maxim = 7m

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Desi accesul clientilor in cladire se va face dinspre parcare, fatada spre sensul giratoriu va avea un tratament agreabil, cu vitraje mai ample, care sa asigure vizibilitatea in spatiul de prezentare si dinspre artera de circulatie mai importanta.

Distantele limita ce trebuie pastrate intre constructia propusa si limitele proprietatii sunt :

- 1.5 m fata de limita de proprietate din SV
- 1.0 m fata de limita de proprietate din NV

Distantele dintre spatiul comercial propus si cladirile existente in zona sunt :

- 8,0m fata de cladirea magazinului Dedeman
- 20.60m fata de cladirea depozitului Instant International

Accesul rutier si pietonal se va face din str. Victor Suiaga.

In plansa de reglementari urbanistice este dat profilul stradal existent la str. Victor Suiaga, care este pentru moment satisfacator din punct de vedere al nivelului de trafic.

Deseurile vor fi colectate separat pe categorii, containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari servicii pe care le va incheia investitorul.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente, mentinute

Cladirea propusa se va incadra in volumetria si materialele de finisaj utilizate la cladirile din zona, mentionate anterior. Ea se va armoniza cu cladirile existente prin materiale de finisaj si culori.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu e cazul

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulatia carosabila este bine asigurata de profilul stradal existent la str. Victor Suiaga. Aportul de trafic adus de noua investitie va fi de circa 4 autoturisme pe ora, ceea ce e neglijabil in raport cu nivelul generat de intreaga zona industriala.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de adaptare la relieful zonei

Nu e cazul.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta – nu e cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz) – nu e cazul

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In incinta se propune amenajarea a unei suprafete de minim 112 mp (reprezentand un procent de 15.66%) cu zone verzi alcatuite din suprafete plantate cu gazon.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Terenul studiat este aproape plan, ceea ce presupune doar lucrari minore de sistematizare verticala in scopul indepartarii apelor de la baza constructiei, prin urmare nu este necesara studierea unor profile caracteristice.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Sunt necesare doar lucrari minore de sistematizare verticala in scopul indepartarii apelor de la baza constructiei.

4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Cladirea propusa va avea un regim de inaltime P, cu un POT de 45,64%, CUT=0,46.

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Cladirea nou propusa va fi racordata dupa primirea certificatului de urbanism pentru constructie la retelele de alimentare cu energie electrica, cu apa si la terelele de canalizare din zona.

La str. Victor Suiaga exista toate utilitatile urbane, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica. Obiectivul nou propus se va putea racorda la aceste utilitati fara a fi necesare extinderi de retele.

4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	INDUSTRIE SI DEPOZITARE	715	mp	100.00	%	715	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii</i>					<i>326 mp</i>		<i>45.64 %</i>	
	<i>- alei si platforme</i>					<i>277 mp</i>		<i>38.70 %</i>	
	<i>- spatii verzi</i>					<i>112 mp</i>		<i>15.66 %</i>	
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN	715	mp	100.00	%	715	mp	100.00	%
	P.O.T.			0	%			45.64	%
	C.U.T.			0				0.46	

5. Concluzii

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Amplasarea unui spatiu de prezentare si desfacere a produselor comercializate de s.c. Instant International, pe terenul de 715 mp este in concordanta cu propunerile de dezvoltare ale zonei, preluate din planurile urbanistice mentionate in certificatul de urbanism.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de solicitare a certificatului de urbanism pentru construire si trecere la realizarea documentatiei de autorizare a executiei lucrarilor si la implementarea investitiei propuse.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Inserarea unui spatiu comercial pe amplasamentul studiat este o solutie corelata cu dezvoltarea urbana in zona.

Data:
Octombrie 2023

Întocmit:
Arh. Anca Vulcan

