



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
Aviz de Oportunitate

MEMORIU TEHNIC

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

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 peretecomun 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 continue 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 inregistrat in Registrul Cadastral al Parcelelor la pozitia 150, conform Monitorului Oficial al Romaniei nr. 634 bis din 28.08.2002. Drumul este inregistrat 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 nordica a parcelei va fi amenajata o platforma de intoarcere pentru autovehicule si o parcare cu 7 locuri.

Pe laturile nordica si sudica si intre hale 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 HCL/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.

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 proprietatea privata a d-lui Belendea Sorin si in partea de vest se invecineaza cu proprietatea privata a d-unei Catrimiu Jaroslava.

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

- 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 in cu radiatoare electrice.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru realizarea acestei investitii se propun urmatoarele operatiuni:

- elaborarea fazei PUZ;
- elaborarea proiectului de executie;
- realizarea constructiilor, bransamentelor si a lucrarilor exterioare;
- darea in folosinta a obiectivului de investitii.

Accesul masinilor se va realiza din strada Haraului.

Nu sunt necesare propuneri de modernizare a strazii Haraului.

Asigurarea utilitatilor se face astfel:

- Pentru alimentarea cu energie electrica va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC ENEL ENERGIE SA.
- Pentru alimentarea cu apa si canalizare va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC APAPROD SA.

3. INDICATORI URBANISITICI PROPUSE

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
7.	Total	6600.00 mp	100,00	6600.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 6600.00 mp
- Suprafata construita: $580.00 \text{ mp} \times 4 = 2320,00 \text{ mp}$
- Suprafata construita desfasurata: $580.00 \text{ mp} \times 4 = 2320,00 \text{ mp}$

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

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

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

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie agricola si curti constructii.

De la sud la nord terenul coboara, avand o diferenta de nivel de cca 1.25 m. Panta este foarte lina, insesizabila. Terenul isi va pastra forma naturala, nefiind necesare lucrari de nivelare sau terasare ale terenului.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivelor de investitie 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.

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

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.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

6.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru realizarea halelor , a imprejmuirii si a racordului la utilitati, vor fi suportate integral de investitor. Nu sunt necesare investitii din parte autoritatilor publice centrale sau locale.

6.2. COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA PENTRU IMPLEMENTAREA PROPUNERII URBANISTICE

Nu exista costuri care sa fie suportate de catre autoritatea publica locala.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu