



Brilaco Proiect Design

Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

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

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

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

PR. NR. 106/2021

**SPATII DE PRODUCTIE PENTRU FABRICAREA DE ARTICOLE SPORTIVE,
ECHIPAMENTE SPECIFICE SI DEPOZITAREA ACESTORA,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI,
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA**

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **SPATII DE PRODUCTIE PENTRU FABRICAREA DE ARTICOLE SPORTIVE, ECHIPAMENTE SPECIFICE SI DEPOZITAREA ACESTORA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE/RACORDURI LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA**

- Amplasament : Jud Hunedoara , Municipiul Orastie, FN
- Beneficiar : SC AMER SPORTS RO SRL
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: februarie 2022

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in intravilanul localitatii Orastie, pe strada Nicolae Titulescu, intr-o zona industriala a orasului. Terenul este alcatuit din 8 parcele, inscrise in CF dupa cum urmeaza:

- Cf nr. 63185, nr cadastral 63185 in suprafata de 1097 mp, cu categoria de folosinta arabil
- Cf nr. 63186, nr cadastral 63186 in suprafata de 1096 mp, cu categoria de folosinta arabil
- Cf nr. 63187, nr cadastral 63187 in suprafata de 1095 mp, cu categoria de folosinta arabil
- Cf nr. 63188, nr cadastral 63188 in suprafata de 1096 mp, cu categoria de folosinta arabil
- Cf nr. 63189, nr cadastral 63189 in suprafata de 1096 mp, cu categoria de folosinta arabil

- Cf nr. 63190, nr cadastral 63190 in suprafata de 1095 mp, cu categoria de folosinta arabil
- Cf nr. 60416, nr cadastral 60416 in suprafata de 9478 mp, cu categoria de folosinta arabil
- Cf nr. 63283, nr cadastral 63283 in suprafata de 1777 mp, cu categoria de folosinta drum

In total terenul are o suprafata de 17830 mp.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca doua hale, cai de acces, platforma pentru parcare, platforma pentru depozitarea deseurilor, zona de rezervor si pompe pt sprinklere, imprejmuirea terenului si racordarea la utilitati.

Prima hala (hala mica) se va folosi pentru echipamente specifice fabricarii de articole sportive cum ar fi: matrite pentru injectie mase plastice. Va avea o suprafata construita de 1200 mp si regim de inaltime parter si un etaj partial pentru amplasarea birourilor administrative. Dimensiunile acestei cladiri vor fi de 40.00 m x 30.00 m.

A doua hala (hala mare) va fi de productie pentru fabricarea de articole sportive si de depozitare a acestora. Va avea o suprafata construita de 8000 mp si regim de inaltime parter si un etaj partial pentru amplasarea birourilor administrative. Dimensiunile acestei cladiri vor fi de 200.00 m x 40.00 m.

In incinta va fi amenajata o platforma betonata pe care vor fi amplasate zona de depozitare a deseurilor rezultate in urma fabricarii matritelor, rezervorul de apa si camera pompelor pentru sistemul de sprinklere. Zona de depozitare a deseurilor va fi acoperita.

Accesul la teren se realizeaza din strada Nicolae Titulescu, care, in present, are o latime cuprinsa intre 11.52 m si 13.53 m in dreptul parcelei de teren studiate.

De asemenea, se vor amenaja trotuare pentru circulatia pietonala.

In partea de sud terenul se invecineaza cu proprietati private ale Mecanica Orastie si d-na Redlich Ana, in partea de nord terenul se invecineaza cu proprietate privata a d-lui Andrasan Dragomir, in partea de est se invecineaza cu strada Nicolae Titulescu si in partea de vest se invecineaza cu un drum de pamant si cu proprietatea privata a d-lui Luckerbauer Harold.

Halele vor fi construite din prefabricate de beton, cu sarpante in doua ape si invelitori din tabla.

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

Pe teren va fi amplasat un rezervor pentru colectarea apelor pluviale de pe platforma de beton si de pe acoperisul cladirilor propuse. Apa de ploaie colectata in acest rezervor va fi folosita la irigarea zonei verzi propusa a fi amenajata pe teren, iar supraplinul va fi deversat in reseaua publica de ape pluviale.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiilor de urbanism nr 11/2009, faza PUG aprobata prin HCL Orastie nr 18/2014, prelungit cu HCL nr. 3/2019 si HCL nr. 39/2019, imobilul teren proprietate particulara, este situat in intravilanul municipiului Orastie si este proprietatea privata a SC AMER SPORTS RO SRL.

1.3 Surse de documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru municipiul Orastie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Destinatia existenta stabilita prin PUG in zona este de:

- ISP2 – Subzona institutii si servicii de interes public propuse, maxim P+4;
- LFCm2 – Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse pe teren plan (P – P+2).

Terenul studiat prin prezenta documentatie se va incadra in subzona industriala.

2.2. Incadrea in localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este in intravilanul municipiului Orastie, in partea de nord – vest.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Parcela de teren este situata intr-o zona preponderent agricola si industrial fara factori poluanti.

Terenul este aproximativ plat, diferentele de cote de nivel fiind foarte mici, nesemnificative. De la est la vest terenul urca cca 2.00 m pe o lungime de 313.12 m.

In aceste conditii, 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.

2.4. Circulatia

Accesul la teren se va realiza din strada Nicolae Titulescu propusa a fi modernizata.

Se propune modernizarea strazii Nicolae Titulescu existenta, prin realizarea pe ambele parti de strada de zone verzi cu latimea de 0.80 m si de trotuare cu latimea de 1.50m. Benzile de circulatie vor avea fiecare o latime de 3.50 m.

Pentru modernizarea strazii nu sunt necesare cedari de terenuri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent de institutii si servicii (ISP2) si locuinte cu regim mic de inaltime (LFCm2).

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre alte 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 suprafata de 16053 mp si drum pe suprafata de 1777 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi pe suprafata de 1819 mp, care reprezinta un procentaj de 10,20 din suprafata totala a terenului. Procentul de ocupare al terenului cu zona verde amenajata se propune a fi de 10%.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că zona este în intravilan, nu are disfuncționalități.

2.6. Echiparea edilitară

Zona este dotată cu rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

- Nu există riscuri naturale și antropice .

2.8. Opțiuni ale populației

În etapa de informare a publicului, acesta este invitat să își exprime opiniile cu privire la lucrarea în cauză..

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

- Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit prevederilor PUG și RLU Orăștie terenul în studiu se află în ISP2 – subzona instituii și servicii de interes public propuse, maxim P+4 și LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan (P – P+2). Pentru terenul studiat se propune ca subzona funcțională - de tip industrial.

Potrivit art. 23, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a art. 32 alin. (1) lit c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, lucrările propuse în intravilanul localității, unde se dorește schimbarea de destinație a terenului pe care urmează a se construi, sunt permise numai după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit actual al zonei, fiind o zonă de ses, fără un cadru natural deosebit.

Arhitectura clădirilor va fi una modernă, care să se încadreze foarte bine în zonă și care să ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturală a zonei.

Nu sunt elemente de cadru natural care să fie valorificate în amenajările peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Terenul este accesibil din strada Nicolae Titulescu, care are latimea cuprinsa intre 11.52 m si 13.53 m in dreptul parcelei de teren studiate si este asfaltata. Pe marginea drumului nu exista trotuare si zona verde, ceea ce se propune a se realiza.

Se propune modernizarea strazii Nicolae Titulescu existenta, prin realizarea pe ambele parti de strada de zone verzi cu latimea de 0.80 m si de trotuare cu latimea de 1.50m. Benzile de circulatie vor avea fiecare o latime de 3.50 m. Pentru modernizarea strazii nu sunt necesare cedari de terenuri.

In incinta va fi realizata o platforma betonata cu suprafata de 1890.00 mp, pe care vor fi amenajate 80 locuri de parcare. De pe aceasta platforma se va realiza accesul la hale. Pe laturile nordica, vestica si sudica va fi amenajata o alee pentru circulatia auto, cu latimea de 6.00 m. De asemenea se propune si realizarea de trotuare pentru circulatia pietonala, cu latimea de 1.00 m.

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

- Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a terenului in suprafata totala de 17830 mp, din teren agricol, respective drum in curti constructii.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de tip industrial – hale de productie si depozitare.

BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	9277.00 mp	52.03
2.	Alee acces auto	-	-	4764,00 mp	26,72
3.	Platforma parcare	-	-	1890.00 mp	10.60
4.	Zona verde amenajata	-	-	1819.00 mp	10.20
5.	Trotuare / alei pietonale	-	-	80.00 mp	0,45
6.	Teren cu categoria de folosinta arabil	16053.00mp	90.03	-	-
7.	Teren cu categoria de folosinta drum	1777.00mp	9.97	-	-
8.	Teren cu categoria de folosinta curti constructii	-	-	17830.00mp	100.00
9.	Total	17830.00 mp	100.00	17830.00mp	100.00

- Suprafata terenului: 17830.00 mp

- Suprafata construita hala mare: 8000.00 mp

- Suprafata construita hala mica: 1200.00 mp
- Suprafata construita platforma depozitare deseuri: 50.00 mp
- Suprafata construita camera pompe: 27.00 mp
- Suprafata construita totala: 9277.00 mp
- Suprafata construita desfasurata: 9277.00 mp

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

- POT propus = 52,03 %
- CUT propus = 0,52

- POT maxim admis = 60,00 %
- CUT maxim 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 electrica existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la reseaua publica existenta in zona.
- Apele pluviale vor fi colectate intr-un rezervor, iar supraplinul va fi deversat in reseaua publica de ape pluviale
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la pompe de caldura.
- 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 prestari servicii.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea de realizare matrite pentru injectie mase plastice si fabricarea de articole sportive si de depozitare a acestora ,constructiile propuse nu produc noxe care sa afecteze mediul
- Pe teren va fi realizata o platforma acoperita unde vor fi depozitate pubelele cu rezidurile ramase din fabricarea maselor plastice
- Va fi realizata o platform pentru depozitarea pubelelor ecologice pentru deseurile menajere
- Apele uzate menajere vor fi colectate in reseaua publica de canalizare.
- 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 unui teren aflat in intravilanul municipiului Orastie, care in momentul actual este nefolosit si de asemenea se va crea un numar foarte mare de locuri de munca.

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. Zona in studiu va avea destinatia de zona industriala cu functiuni complementare - alei auto, trotuare pietonale, zone verzi amenajare si parcare.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu



Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru