

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire documentație; **PUZ - " Construire depozit en-gros si en- detail cu vanzare"**
Mun. Hunedoara, b-dul. Traian, nr. FN, jud. Hunedoara

Inițiator: **sc T&O Prodcorm srl**

Proiectant general: **Birou de Arhitectură Pop Oliviu Marius S.R.L., Deva,**

Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic; Imobilul (teren si constructii) proprietate privată a persoanei juridice in scris in C.F. 62084, nr. CAD. 62084, situat in intravilanul municipiului Hunedoara.

Regimul economic; Conform PUG imobilul se află în UTR 4, utilizari permise: unitati ale intreprinderilor de transport, garaje, spatii stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul incomun, trotuare, refugii si alei pietonale, benzi pentru biciclisti.

Regimul tehnic; Transformare autogara in depozit en-gros si en-detail cu vanzare.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie in faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Hunedoara privind transformarea si realizarea în intravilanul localității Hunedoara a unui autogari in spațiu comercial cu regimul de înălțime parter cu funcțiunea specifica de desfacere a produselor in regim en-gros si en-detail si vanzarea lor.

Spațiul comercial. Va fi principala clădire din incintă în regim parter, cu dimensiunile în plan 59,00x20,50 m și cu o înălțime maximă la coama de 8,10 m in etapa 1 si un al doilea spatiu cu dimensiunile in plan 53,00x25,00 și cu o înălțime maximă la coama de 8,10 m .

Se propune o constructie mixta cu doua deschideri cu închidere din zidarie.

Partea de desfacere a produselor alimentare și menaj se creează în partea din față a halei.

Compartimentările se propun a se face cu panouri din gips carton rezistent la foc (dupa caz).

Pentru securitatea muncii unde este nevoie se vor realiza zidării.

În incintă se vor crea platforme auto pentru descărcarea mărfurilor, parcari destinate clienților precum și trotuare realizate din dale autoblocante.

Incinta se va împrejmui pe 2 laturi.

Accesul destinat clientilor si aprovizionarii se realizeaza pe latura de est.

Numărul de persoane ce se estimează a lucra și deservii această incintă va fi în jur de 15 persoane.

Denumire proiect: CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentului PUZ, s-au utilizat ca sursa de informare actualul PUG aprobat și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Hunedoara, aprobat cu HCL nr. 91/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 132/2016, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații situat în intravilanul municipiului Hunedoara, având o funcțiune complexă de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de servicii.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Municipiul Hunedoara este situat în partea centrală a județului, la 220 - 270m altitudine, pe Valea Cernei, la 19 km de municipiul reședința de județ, Deva. Numarul de locuitori este de aproape 76.000.

Asezată la poalele munților Poiana Rusca, munți cu altitudinea sub 1.400 m, dar masivi, localitatea reprezintă o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, având acces pe drumuri modernizate spre fiecare din stațiunile montane inconjurătoare, unde se pot practica toate sporturile montane (alpinism, ski etc.). Relieful este reprezentat prin dealuri și glacisuri piemontane, cu altitudini de 300 - 400 m, la care se adaugă Valea Cernei cu lunci largi și trasee bine exprimate.

Atestata documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări ce a luat naștere la poalele dealului Sanpetru, la confluența râurilor Cerna și Zlăști, este mult mai înaintată în negurile timpului decât atestarea documentară. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea, pe Dealul Sanpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune urme materiale din epoca bronzului și a fierului. În 1409, la 18 octombrie, regele Ungariei Sigismund de Luxemburg daruiește și înobilează pentru faptele militare deosebite pe cneazul Voicu din Cincis, fiul lui Serb. În același document pomeneste și pe alți membri ai familiei ca stăpânitori ai cetății și domeniului regal Hunedoara. Este vorba de Mogos și Radu, frații .și lancu, fiul lui Voicu. Din acest moment, cetatea Hunedoara cunoaște o nouă etapă a dezvoltării sale. lancu a amenajat cetatea pentru locuit.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul PUZ se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului municipiului Hunedoara, UTR 4, utilizări permise: unități ale întreprinderilor de transport, garaje, spații stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul comun, trotuare, refugii și alei pietonale, benzi pentru bicicliști.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al municipiului Hunedoara unitatea teritorială este cuprinsă între bulevardul Traian și calea ferată

Vecinătăți;

Denumire proiect: CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE

- Spre nord, CFR si OMV
- Spre est, bulevardul Traian
- Spre sud spatiu comercial
- Spre vest CFR.

Viitoarele construcții vor respecta distanțele obligatorii față de proprietățile învecinate impuse prin art.23-24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996.

Înălțimea construcțiilor în zona nu vor depăși condițiile impuse de art.31 din RLU, construcția propusă va avea la streșina 5,68 m și înălțimea la coamă 8,10 m.

Procentul de ocupare a terenului este $POT_{propus} = 55,00\%$, $CUT_{propus} = 0,90$.

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza în număr de 58 pentru autoturisme dintre care 2 este destinat persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Asigurarea de zone verzi se vor asigura pe suprafețele din proprietate conform art. 34 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/republicata.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea centrala a municipiului Hunedoara, pe un teren cu o forma geometrica regulata. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea și stratificația terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificația terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geo la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Hunedoara se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ și $T_c=0,7\text{sec}$ (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minima 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotata cu un singur tip de drum; bulevardul Traian drum de categoria II care tranziteaza municipiul.

Accesul carosabil se va realiza din bulevardul Traian, prin realizarea unui racord în conformitate cu legislația în vigoare.

Denumire proiect: CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată de prezentul PUZ are funcții urbanistice normale (drumuri asfaltate de categoria a II-a și a III-a, spații verzi și utilități), fiind un teren cu construcții având funcțiunea de locuire și servicii. Construcțiile existente pe amplasament se vor reabilita pe baza Autorizației de construire ce se va solicita de către beneficiar.

POT existent = 35,00%, CUT = 0,50

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitară de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotată cu rețele edilitare de gaz metan iar locația studiată este bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitară de energie electrică; în proximitatea amplasamentului se află o rețea edilitară aeriană de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, iar viitoarea unitate se va bransa printr-un transformator propriu 0,4kv sau al regiei de electricitate.

Rețea edilitară de apă potabilă și canalizare; în prezent localitatea este dotată cu o rețea de apă și canalizare, apa necesară pentru magazinul propus se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât și proprietarului.

Canalizarea existentă este mixtă, astfel se vor prelua atât apele menajere cât și apele pluviale, într-un sistem unitar de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul deja existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului existent și PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va ridica mai ales nivelul de dezvoltare urbană a zonei dar și a localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Condițiile de fundare sunt bune, regimul de înălțime al construcțiilor propuse este pe parter. Evidențierea altor concluzii nu este cazul.

Denumire proiect: CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

PUG-ul aprobat prevede in zona prezentului PUZ, zona intravilan cu construcții ale întreprinderilor de transport.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei in studiu din zona destinata activităților cu locuințe sau funcțiuni complementare, in condițiile afectării la minimum admis al mediului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația rutiera si pietonala nu poate fi reglementata de prezentul PUZ, problema va trebui reglementata de viitorul PUG sau de o alta documentație PUZ care sa ia in studiu o zona mai ampla care sa relaționeze zona cu actualele artere de circulație a localității Hunedoara. În prezenta documentație s-a studiat zona pentru care este acceptul proprietarului.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusa in prezentul PUZ, potrivit PUG aprobat va fi o subzona a UTR 4, utilizari permise: unitati ale întreprinderilor de transport, garaje, spatii stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul incomun, trotuare, refugii si alei pietonale, benzi pentru biciclisti.

Bilant teritorial existent

Categoria de suprafata	Existent	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren sc T&O Prodcom srl	5368,00	100,00
Constructii	0,00	0,00
Circulatii pietonale si auto	4442,58	82,74
Spatii verzi neamenajate	925,42	17,26

$$POT_{\text{existent}} = 35,00\%, \quad CUT_{\text{existent}} = 0,70$$

Bilant teritorial propus

Categoria de suprafata	Propus	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren sc T&O Prodcom srl	5368,00	100,00
Constructii	2523,29	47,00
Circulatii pietonale si auto	2197,10	40,92
Spatii verzi amenajate	647,61	12,08

$$POT_{\text{propus}} = 55,00\%, \quad CUT_{\text{propus}} = 0,90$$

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

În apropiere se află un cartier de blocuri racordate la rețelele edilitare și de unde se dorește extinderea acestor rețele la amplasamentul studiat.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, respectiv a unității comerciale, se vor prevedea;

- Racord la rețelele publice de apă potabilă
- Racord la rețelele publice de energie electrică pentru buna funcționare a magazinului.
- Racord la rețelele publice de canalizare
- Incalzirea se va realiza cu centrala termică pe combustibili gazoși, gaz metan sau climatizare cu chiller, sistem care poate asigura atât încălzirea cât și răcirea magazinului.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona ce studiază prezentul PUZ prezintă două forme de proprietate a terenurilor de utilitate publică asupra cărora nu se vor opera modificări de proprietate sau suprafețe și proprietate privată.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație urbanistică faza PUZ - " Transformare autogara în depozit en-gros și en-detail cu vânzare" propune înscrierea zonei studiate ca subfuncție a UTR 4.

Racordarea zonei prezentului PUZ la rețele edilitare și cai de comunicație este reglementată în actuala documentație urbanistică.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului municipiului Hunedoara se vor aplica prezentului PUZ cu privire la prevederile generale emise de partile scrise sau desenate ale PUG-ului .

4.1. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Cheltuielile venite din realizarea investiției vor fi suportate de către investitor. Acestea provin din realizarea construcției, și amenajărilor exterioare și racordările la drumurile existente.

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.

omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189

C.U.I. : 35124257

J20/912/2015

Str. Iuliu Maniu, bl. B, sc. A, ap. 24

Deva, Hunedoara, Romania

cod 330022

Tel: 0722-798352

Fax: 0254-232203

4.2. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE AUTORITATILE LOCALE

Modernizarea cailor de acces pentru a asigura un acces facil la noua investitie in cazul in care acestea nu sunt modernizate.

Intocmit:

arh. Pop Oliviu-Marius



Denumire proiect: CONSTRUIRE DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE