



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

Nr. pr 108/2021

**CONSTRUIRE HALA LOGISTICA, BIROURI,
PLATFORMA BETONATA SI IMPREJMUIRE**

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE HALA LOGISTICA, BIROURI, PLATFORMA BETONATA SI IMPREJMUIRE**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Comuna Bacia, Sat Bacia, FN
- Beneficiar : SC SCANDINAVIA SPEDITION EXPRESS SRL
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: DECEMBRIE 2021

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine un teren in extravilanul satului Bacia, FN, judetul Hunedoara, comuna Bacia. Terenul este inregistrat in 61195, nr cadastral 402.

Terenul are suprafata de 10900 mp in acte si 10797 mp masurati. Categoria de folosinta a terenului este arabil.

Pe acest teren, se doreste construirea unei hale de depozitare si logistica cu birourile aferente, o platforma betonata si imprejmuirea terenului cu portile de acces.

Cladirea va fi o constructie pe structura metalica cu inchideri din panouri termoizolante, cu sarpanta pe structura metalica si invelitoare din panouri termoizolante.

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

In aceasta hala se vor depozita scari si accesorii metalice.

Accesul la teren se realizeaza din drumul national DN 66 care are latimea de 10.20 m si este asfaltata. Pe marginea drumului exista o rigola generoasa de cca 4.60 m. Drumul national nu necesita propunere de modernizare. Pentru accesul la parcela studiata se vor propune banda de accelerare si de decelerare, cu latimea de 4.00 m. Pe margine va mai ramane o rigola de cca 0.65 m.

În interiorul parcelei de teren va fi realizată o platformă betonată cu suprafața de 6877,50 mp care va fi folosită și ca parcare sau loc de întoarcere pentru autotururi. Pe această platformă se va realiza accesul la hală și parcare autoturismelor personalului angajat, precum și accesul și parcare autotururilor. De asemenea se propune un trotuar de garda de jur împrejurul clădirii propuse și amenajarea de spații verzi în partea din spate a terenului, la drumul național și pe părțile laterale. Împrejmuirea va fi realizată pe toate laturile terenului. Pe latura dinspre drumul național va fi amplasată și poarta de acces.

Pe teren va fi amplasat un rezervor pentru colectarea apelor pluviale de pe platformă de beton și de pe acoperișul clădirii propuse. Apa de ploaie colectată în acest rezervor va fi folosită la irigarea zonei verzi propusă a fi amenajată pe teren, iar supraplinul va fi deversat în canalul de drenaj între terenurile agricole existente pe latura estică.

În partea de nord terenul se învecinează cu proprietatea privată a d-nei Dorina Maria G. Nelega și d-lui Gheorghe Marcu, în partea de sud terenul se învecinează cu proprietatea privată a d-nei Emilia G. Pantofaru, în partea de est se învecinează cu un canal de drenaj existent și proprietatea privată a d-lui Dara Valer și în partea de vest se învecinează cu drumul național DN66.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității.

În temeiul prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului nr 411/2008, faza PATJ aprobat prin HCL Hunedoara nr 142/2010, și a reglementărilor documentației de urbanism nr. 229/2012, faza PUG, aprobat prin HCL al Comunei Bacia, nr 46/2015, imobilul teren proprietate particulară, este situat în extravilanul localității Bacia și este proprietatea privată a SC SCANDINAVIA SPEDITION EXPRESS SRL. Potrivit înscrisurilor din CF 61195, nr cadastral 402, asupra imobilului – teren, în Anexa nr 1 la partea I – DETALII LINIARE IMOBIL – este înscris “geometria pentru acest imobil nu a fost găsită”.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ. Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PATJ pentru Comuna Bacia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În ultimii ani s-a construit în zona, ceea ce a dus la extinderea intravilanului.

Zona, fiind în afara satului Bacia, este potrivită pentru astfel de activități de depozitare, logistică, etc.

2.2. Încadrarea în localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este în extravilanul satului Bacia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Condițiile climatice și condițiile geotehnice vor fi prezentate în studiul geotehnic atașat documentației în faza DTAC.

Parcela de teren este situată într-o zonă preponderent agricolă, fără factori poluanți.

Terenul este aproximativ plat, diferențele de cote de nivel fiind foarte mici, nesemnificative.

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

Terenul este accesibil din drumul national DN66, care are latimea de 10.20 m si este asfaltata. Pe marginea drumului exista o rigola generoasa de cca 4.65 m. Drumul national nu necesita propunere de modernizare. Pentru accesul la parcela studiata se vor propune banda de accelerare si de decelerare, cu latimea de 4.00 m. Pe margine va mai ramane o rigola de cca 0.65 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent agricola.

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 suprafata de 10900 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi pe suprafata de 2620 mp, care reprezinta un procentaj de 24,04 din suprafata totala a terenului.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in extravilan, nu are asigurate retele alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale. Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la reseaua existenta in satul Bacia, care este la cca 2000 m distanta.

2.6. Echiparea edilitara

Zona nu este dotata cu retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice, 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

- Terenul este in extravilan si ca atare functiunea stabilita este zona agricola.

Potrivit prevederilor PATJ prioritatile sunt: lucrari specific zonei cu potential de dezvoltare agricol, de servicii, industrie, transport si turism.

Potrivit art. 23, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si si completarile ulterioare si a art. 32 alin. (1) lit c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrarile propuse in extravilanul localitatii, sunt

premise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Plan ul 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 al 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 terenuri cu destinatie agricola.

Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei, fiind o zona de ses, fara un cadru natural deosebit.

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.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Terenul este accesibil din drumul national DN66, care are latimea de 10.20 m si este asfaltata. Pe marginea drumului exista o rigola generoasa de cca 4.65 m. Drumul national nu necesita propunere de modernizare. Pentru accesul la parcela studziata se vor propune banda de accelerare si de decelerare, cu latimea de 4.00 m. pe margine va mai ramane o rigola de cca 0.65 m.

In incinta va fi realizata o platforma betonata cu suprafata de 6877,50 mp. Pe aceasta platforma se va realiza accesul la hala si parcare autoturismelor personalului anjagat, precum si accesul si parcare autotrenurilor. De asemenea se propune un trotuar de garda de jur imprejurul cladirii propuse si amenajarea de spatii verzi in partea din spate a terenului si pe partile laterale. Imprejmuirea va fi realizata pe toate laturile terenului. Pe latura dinspre drumul national va fi amplasata si poarta de acces.

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

- Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a intregii suprafete de 10900 mp, din terenul arabil notat in cf nr 61195 care are in prezent categoria de folosinta arabil.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de "hala de logistica".

BILANT TERITORIAL:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1062,50	9,75
2.	Platforma betonata, parcare	-	-	6877,50 mp	64,93

3.	Alei pietonale, trotuare	-	-	340,00 mp	1,28
4.	Zone verzi amenajate	-	-	2620,00mp	24,04
5.	Teren arabil	10900,00 mp	100,00	-	-
6.	Total	10900,00 mp	100,00	10900,00 mp	100,00

- Suprafata terenului: 10900,00 mp
- Suprafata construita: 1062,50 mp
- Suprafata construita desfasurata: 1062,50 mp

- POT existent = 0,00 %
- POT propus = 9,75 %
- CUT existent = 0,00
- CUT propus = 0,097

- POT maxim in zona = 35,00 %
- CUT maxim in zona = 1,00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa ,prin racord la un put forat in incinta beneficiarului
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la o foasa septica vidanjabila, amplasata in incinta beneficiarului
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de joasa tensiune existenta in zona la cca 2000 m
- Alimentarea cu gaze naturale – nu este cazul.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la 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 hala logistica ,constructia propusa nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi colectate intr-o fosa septica.
- 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 extravilanul satului Bacia, care in momentul actual este nefolosit.

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 de servicii cu functiuni complementare - alei si trotuare pietonale, zone verzi amenajare si parcare.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru