

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

Plan Urbanistic Zonal - **AMENAJARE INCINTA PENTRU PRODUCTIE ARTIZANALA SI AGREMENT**, orasul Simeria, localitatea Simeria Veche, nr. 4, județul Hunedoara.

- Beneficiar – **VLAD – ALEXANDRU ALMASAN**
- proiectant faza PUZ sc ABSOLUT DESIGN srl – Deva, jud. Hunedoara, specialist cu drept de semnatură atestat RUR arh. Dan Octavian Mihăilă, categoriile D - E.
- data elaborării – iulie 2019

#### Obiectul lucrării

Beneficiarul propune amenajarea incintei proprietate, pentru productie artizanala si zona de agrement :

- construirea unei hale pentru productia artizanala de bere, impreuna cu anexele tehnice ale acesteia ;
- amenajarea zonei de agrement si sport (terenuri de sport, filigorie, trasee pietonale si amenajari peisagere)
- amenajarea incintei si dotarea acesteia cu utilitati ;

Pentru satisfacerea cerintelor beneficiarului, avand in vedere destinatia terenului studiat, conform PUG Simeria in vigoare, este nevoie de aprobarea unei documentatii de urbanism – plan urbanistic zonal.

Terenul pe care se propun lucrările amintite are **suprafața de 4.220 mp**, și este proprietatea beneficiarului **VLAD – ALEXANDRU ALMASAN**, conform extrasului CF63147 Simeria anexat. Parcela are acces direct la drumul local existent, aproape de zona centrala a localității Simeria Veche, la o distanta de cca. 0,15 km față de aceasta.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### Evoluția zonei

Zona studiată se află în intravilanul localității Simeria Veche, adiacentă drumului local existent. Categoria de folosință a terenului studiat conform CF 63147 Simeria este de curți - construcții în intravilan. Conform documentatiei de urbanism faza PUG al orasului Simeria nr. 7549/1998 aprobata cu HCL nr. 45/1999, în zona studiată destinatia reglementată este de locuinte si functiuni complementare.

#### Încadrare în localitate

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Simeria Veche și are ca limite – proprietăți particulare - terenuri curți – construcții la vest, est și sud și domeniu public - drum local de acces la nord.

**Amenajare incinta pentru productie artizanală și agrement, Simeria Veche, nr. 4**

Zona studiată se află la o distanță de aproximativ 0,15 km față de centrul localității Simeria Veche, înspre vest.

Vecinătățile directe sunt terenuri proprietăți particulare cu construcții de locuințe și anexe gospodărești în intravilan și drumul local de acces.

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

SITUAȚIA TERENURILOR	neagricol			TOTAL
	curți, c-tii	neproductiv	drumuri	
INRAVILAN	4220.00	0.00	0.00	4220.00
<b>TOTAL</b>	<b>4220.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4220.00</b>
<b>% DIN TOTAL</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00</b>

**DISFUNCTIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

CIRCULAȚIE	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Acces la teren din drumul local	Amenajarea accesului la amplasament din drumul local existent;

FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Teren cu construcții; Categorie de folosință conform CF 63147 - curți, construcții	Rezolvarea funcțiilor propuse pe baza de PUZ
Conform PUG Simeria, aprobat cu HCL nr. 45/1999, în zona amplasamentului se pot executa construcții aferente funcției de locuire.	Schimbarea funcției existente din zona pentru locuințe (L) în zona mixtă (LM) Se propune schimbarea destinației terenului, din zona pentru locuințe și anexe gospodărești în zona mixtă - amenajări pentru producție artizanală și zona de agrement.

SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa perdelelor de protecție la dotări edilitare	Amenajarea de perdele de protecție vegetale față de dotările tehnico - edilitare propuse

PROBLEME DE MEDIU	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Pluare fonica, noxe în timpul executiei obiectivului	Instituirea zonei de protecție specifice, conform normelor în vigoare;

## Amenajare incinta pentru productie artizanala si agrement, Simeria Veche, nr. 4

ECHIPARE EDILITARA	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Alimentarea cu energie electrica existenta pentru consumatori casnici - subdimensionata pentru functiunile propuse	Alimentarea cu energie electrica prin LES 0,4kV, din rețeaua LEA 0,4 kV existenta, CU SPOR DE PUTERE INSTALATA;
Alimentarea cu apa potabila existenta pentru consumatori casnici - subdimensionata pentru functiunile propuse	Revizuirea bransamentului de la rețeaua de alimentare cu apa existenta;
Lipsa canalizarii menajere	Canalizarea apelor menajere uzate: <b>pe termen scurt:</b> bazin etans vidanjabil <b>pe termen lung:</b> racordarea la sistemul centralizat
Lipsa canalizarii pluviale	Sistematizarea verticala a incintei propuse, crearea de canale de garda pentru preluarea apelor pluviale si evacuarea acestora in rigolele stradale existente;

GOSPODARIRE COMUNALA	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa platformelor gospodaresti	Amenajarea unei platforme gospodaresti in incinta;

### Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a județului Hunedoara. Față de limitele UAT Simeria, terenul este situat aproape de extremitatea sudică a teritoriului administrativ.

Geografic, amplasamentul se găsește în culoarul de luncă al râului Strei, care reprezintă o subdiviziune geografică a zonei de luncă a râului Mureș.

Relieful este caracterizat de suprafețe plane mărginite de extremitățile Munților Șureanu la est și Poiana Ruscă la vest, cu altitudini cuprinse între 190 și 230 m.

Amplasamentul studiat se situează în albia majoră a râului Strei, pe malul drept al acestuia, la o altitudine medie de 197,25 m.

Temperaturile medii anuale ale zonei se situează între 9 și 11°C, variația sezonieră a valorilor temperaturii fiind următoarea: -1 la -3°C (ianuarie), 10 la 11°C (aprilie), 20 la 21°C (iulie) și 11°C (octombrie), pentru ca amplitudinea termică anuală să oscileze între 22 și 23°C. În ceea ce privește umiditatea relativă a zonei, s-a ajuns la valoarea de 72-73 %, premisa pentru dezvoltarea unei vegetații relativ bogate.

În acord cu zonarea seismică a teritoriului României (SR-11100/1-1993), amplasamentul studiat este în zona seismică F, cu un coeficient  $K_s = 0,08$ , perioada de vârf  $T_c = 0,7$  și intensitate seismică 6, pe scara MSK (Medvedev, Sponhauer, Karnic), ceea ce corespunde unei zone cu grad seismic scăzut.

Pânza freatică a fost interceptată la adâncimea de 3,00 m.

### Circulația

**Amenajare incinta pentru productie artizanală și agrement, Simeria Veche, nr. 4**

În prezent, amplasamentul studiat are acces la o cale de circulație publică, respectiv drumul local de acces, care face legătura între drumul național DN7 și drumul communal DC 44 înspre localitatea Totia.

**Ocuparea terenurilor**

În prezent terenul pe care se propun investițiile este ocupat de construcții de locuințe și anexe gospodărești, în proporție de 8,6%, fiind încadrat, în CF 63147 Simeria, la categoria de folosință „curți - construcții”. Conform extrasului CF, regimul juridic al terenului este intravilan.

**Echipare edilitară**

Ca și echipare edilitară, în zona studiată există alimentare cu apă potabilă, în lungul drumului de acces, rețea de alimentare cu gaze naturale JP, și energie electrică JT, pozată aerian pe stalpii amplasați de-a lungul drumului local.

**Probleme de mediu**

Amplasamentul studiat se află la o distanță de cca. 3,715 km sud față de cea mai apropiată arie naturală protejată de importanță comunitară NATURA 2000 - PIEMONTUL MUNȚILOR METALIFERI - VINȚU cod ROSPA0139.

- situația actuală a terenului în studiu implică o posibilă intervenție pentru amenajările propuse.

- factori ce pot interveni în favoarea unei dezvoltări locale sunt: datele preliminare din studiul geotehnic în ceea ce privește condițiile de fundare, poziția față de intravilanul existent, posibilitatea conlucrării cu acesta, existența căilor de acces modernizate în zonă;

Situația actuală a terenului în studiu (curți - construcții) implică o imediată intervenție pentru valorificarea acestuia în ceea ce privește mobilarea urbană, amenajarea și întreținerea frontului stradal propus.

**Optiuni**

Investițiile propuse reprezintă dotări pentru activități artizanale de producție de bere, și activități de sport și agrement (terenuri pentru practicarea tenisului), ce pot deveni surse de venit pentru administrația locală, prin taxele și impozitele încasate.

În concluzie, se consideră oportună realizarea investiției, date fiind elementele potențial benefice prezentate.

Prin completarea intravilanului cu funcțiuni din cele propuse se susțin ideile dezvoltării localității, combinate cu oportunitățile create de o dezvoltare pe linia accesibilității și diversificării activităților lucrative și de recreere ale zonei.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### Concluzii ale studiului de fundamentare

În urma analizei asupra zonei studiate, se constată următoarele :

- potențial ridicat în ceea ce privește amplasarea funcțiilor propuse, datorat poziției față de zonele intravilane existente, poziției fizice și vecinătății drumului de acces;
- în relația cu intravilanul adiacent, zona în studiu poate participa cu succes la interrelacionarea între acestea ;
- conformarea spațial –volumetrică va ține cont de amplasament și cadrul natural existent, se vor pune probleme de regim de înălțime, simbol, semnal, cap de perspectivă, vizibilitate ;
- ca impact asupra mediului, prin amenajările propuse nu se vor înregistra efecte distructive față de cadrul natural existent, se vor ameliora efectele produse de stadiul actual al dezvoltării ;

#### Prevederi ale PUG

Potrivit prevederilor din Regulamentul local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Simeria:

- se pot realiza lucrări pentru funcțiuni de producție artizanală, agrement și sport, cu condiția existenței unui PUZ aprobat, în zona studiată fiind reglementate prin PUG “funcțiuni de locuire și complementare acestora”.

#### Valorificarea cadrului natural

În relația cu zonele învecinate, amplasamentul studiat se prezintă sub forma unei suprafețe plane. Nu se întrevăd probleme deosebite privind amplasarea și exploatarea viitoare a funcțiilor propuse.

#### Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației auto, zona este deservită de drumul local adiacent laturii nordice, principala cale de acces. Accesul pe parcelă se face direct din drumul existent.

În ceea ce privește realizarea și exploatarea funcțiunii propuse (activități de producție de bere artizanală, agrement și sport), acestea prin dimensiuni (activități de producție de scară redusă) nu generează probleme suplimentare de trafic.

#### Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Având în vedere tema formulată de beneficiar, se propun lucrări de construire pentru “AMENAJARE INCINTA PENTRU PRODUCȚIE ARTIZANALĂ ȘI AGREMENT”:

- Construire hală - structura metalică pentru producție de bere artizanală, cu regim de înălțime parter;
- Amenajări terenuri de sport, accese auto și pietonale, amenajări peisagere, zone verzi.
- rezolvarea problemelor de echipare edilitară a funcțiilor propuse;

Având în vedere prevederile art. 5 din OMS nr. 994/2018, privind amplasarea unităților cu capacitate mică de producție, la amplasarea halei s-a avut în vedere pastrarea unei distanțe de minim 15 m față de ferestrele locuințelor existente ; astfel, construcția propusă va avea o retragere de cca. 61 m față de limita proprietății la strada.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei țin cont de prevederile Noului Cod Civil, astfel, față de limita estică a parcelei se propune o retragere de minim 2,00 m.

Accesul pe amplasament se va face direct din drumul local existent, și se propune o minimă ocupare a terenului cu suprafețe de platforme carosabile și parcaje auto. Zona de dotări tehnico-edilitare din incintă (bazinul etanș vidanjabil - soluția pe termen scurt

**Amenajare incinta pentru productie artizanală și agrement, Simeria Veche, nr. 4**

pentru evacuarea apelor uzate menajere) se propune a se amplasa astfel incat sa se respecte distanțele minime de siguranță față de locuințe și alte construcții, precum și si cele impuse de Noul Cod Civil.

Împrejmuirea parcelei se propune a se dubla pe interior de o plantație de arbuști ornamentali.

Propunerile constructive și functionale vor conlucra în mod direct între ele, astfel încât să fie satisfăcute condițiile de funcționare.

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata (mp)	Procent din total	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan
CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE	380.00	9.00	380.00	9.00
CONSTRUCTII PENTRU PRODUCTIE ARTIZANALA	0.00	0.00	200.00	4.74
CAI DE COMUNICATIE -drumuri, platforme, accese	278.00	6.59	521.00	12.35
PLATFORMA GOSPODAREASCA	0.00	0.00	12.00	0.28
DOTARI TEHNICO - EDILITARE	0.00	0.00	12.00	0.28
ZONA PENTRU AGREMENT	0.00	0.00	2,030.00	48.10
SPATII VERZI, PROTECTIE (existent GRADINA)	3562.00	84.41	1,065.00	25.24
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>4220.00</b>		<b>4220.00</b>	

- Bilanțul teritorial de zonă a fost întocmit comparativ, existent-probus, din care rezultă proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

**Astfel, procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de 13.34%, dar nu mai mare de 35 %, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de 0,13 dar nu mai mare de 0,4.**

**Dezvoltarea echipării edilitare****ALIMENTAREA CU APĂ**

Se propunerevizuirea bransamentului existent la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, având în vedere noile cerințe impuse de fluxul tehnologic.

**Amenajare incinta pentru productie artizanala si agrement, Simeria Veche, nr. 4****CANALIZAREA MENAJERĂ**

În aria funcțională de echipare edilitară se propune realizarea unei rețele locale de canalizare menajeră, cu deversare într-un bazin etanș vidanjabil, cu posibilitatea racordării în viitor la sistemul centralizat al localității.

Apele meteorice vor fi colectate în rigole și deversate în rigolele existente la limită de amplasament.

**ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Imobilul existent este bransat aerian la rețeaua de alimentare JT existenta. Conform temei propuse, bransamentul nou propus se va realiza ingropat, cu tensiune trifazica, si putere instalata suplimentara, functie de cerintele fluxului tehnologic implementat.

**TELECOMUNICAȚII**

Telefonia mobilă se recepționează în condiții bune.

**ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Pentru alimentarea cu apă caldă menajeră și caldură, se vor adopta soluții moderne și eficiente - centrala termică cu combustibil gazos, în combinație cu un sistem de producere a apei calde menajere cu panouri solare.

**GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

Deșeurile generate pe amplasament în timpul activităților de construire și exploatare vor fi depozitate selectiv, fiind colectate astfel :

- Deșeuri rezultate din construcții și organizare de șantier se vor colecta în containere separate și vor fi valorificate periodic, la agenți specializați.
- Deșeuri menajere solide se vor colecta în containere speciale și se vor evacua de către o firmă specializată , în baza unui contract încheiat cu beneficiarul.
- Deseuri tehnologice formate din cereale zdrobite, depozitate in containere inchise, deseuri pe care beneficiarul le va valorifica sub forma de furaje pentru animale si pasari, in baza unor contracte incheiate cu unitati agro-zootehnice.

**Protecția mediului**

Prin propunerile prezentate nu sunt afectate caracteristicile factorilor de mediu.

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă precum și canalizarea apelor menajere uzate sunt în conformitate cu normele specifice în vigoare:

**PROTECȚIA SOLULUI**

Lucrarile din perioada de execuție nu vor afecta calitatea solului, intervențiile în teren constând în realizarea unui radier general pe care va sprijini construcția propusă.

**PROTECȚIA APELOR**

Soluțiile de alimentare cu apă și canalizare nu afectează calitatea apelor subterane. Apele pluviale de pe amplasament sunt preluate de rigolele stradale existente.

**PROTECȚIA AERULUI**

Lucrările din perioada de execuție nu vor afecta calitatea aerului.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie, zona studiată capătă un caracter special, o dezvoltare benefică în cadrul local, și nu numai, existent.

Principalele intervenții asupra terenului sunt realizarea componentei principale a programului de producție de bere artizanală, cu realizarea zonei pentru agrement și sport, zone de dotări specifice care susțin materializarea programului de dezvoltare ulterior, acela de a revitaliza zona în totalitate.

Toate lucrările de proiectare și execuție vor respecta normativele și prescripțiile tehnice în vigoare.

Soluția propusă are ca scop obținerea unui ansamblu unitar, care să deservească zona în mod corespunzător, obținerea unui punct important în relație cu dezvoltările ulterioare legate de fondul construit.

Întocmit,  
arh. Dan Octavian Mihăilă

