



Brilaco Proiect Design

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. 20/2020

AMPLASARE CONTAINERE PENTRU AMENAJARE GRADINITA

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **AMPLASARE CONTAINERE PENTRU AMENAJARE GRADINITA**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Simeria Veche
- Beneficiar : SFARU GHEORGHE si SFARU LIDIA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: AUGUST 2020

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, doua parcele un teren in extravilanul comunei Turdas, inscrise in CF nr. 60379, nr cadastral 2395 in suprafata de 1110 mp si care are categoria de folosinta faneata si CF nr 60387, nr cadastral 2894 in suprafata de 1854 mp si care are categoria de folosinta arabil. Prezenta documntatie se intocmeste pentru a reglementa functiunile terenului de 1854 mp, cu categoria de folosinta arabil si pentru introducerea in intravilan a aceste parcele de teren.

Initial, beneficiarul dorea ca intreaga investitie sa se realizeze pe ambele parcele de tere, de aceea certificatul de urbanism si o parte din avizele obtinute se refera la ambele parcele de teren. Intre timp, datorita lipsei de fonduri materiale, s-a renuntat la amenajarea parcelei de teren cu CF nr 60379, in suprafata de 1110 mp cu categoria de folosinta faneata, urmand ca toata investitia sa se realizeze doar pe parcela de teren cu CF nr 60387.

Prin acest proiect se propune amplasarea mai multor containere, astfel incat sa se amenajeze o gradinita. Containerele vor fi realizate din panouri termoizolante de 4 cm grosime. Ele vor fi termoizolate si tencuite. Se vor realiza doua corpuri de cladiri cu

regim de inaltime parter. Intr-una va functiona gradinita, iar in cealalta va functiona cancelaria.

Pentru amplasarea containerelor, se va turna o placa de beton cu dimensiunile de 42.50 m lungime si 14.00 m latime. Se noteaza zona edificabila, pentru cazul in care, pe viitor beneficiarul hotarasete sa mai amplaseze si alt corp de cladire, acesta se va amplasa pe aceasta zona edificabila.

Se vor realize doua corpuri de cladiri, una in care va functiona gradinita si si cealalta pentru functionarea cancelariei.

Se va amenaja un teren de sport cu covor cauciucat, special pentru copiii de gradinita.

Se va amenaja o parcare accesibila direct din drumul de acces. Parcare va fi amplasata pe o platforma din piatra sparta si se vor amenaja 6 locuri de parcare cu dimensiunile de 5.00 m x 2.50 m.

Terenul este imprejmuit partial. Se propune imprejmuirea pe latura vestica a terenului si montarea si portilor de acces.

Terenul este accesibil dintr-un drum de pamant care face legatura cu drumul comunal DC44.

In partea de sud, terenul se invecineaza cu padure, in vest cu proprietati private ale d-lui Iar Ioan si Sfaru Gheorghe, in partea de sud si est cu drumul de pamant existent si cu proprietate private a d-lui Barta Branzan.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiilor de urbanism nr 7549 din 1998 faza PUG aprobat prin HCJ/L Simeria nr 45/1999, prelungit prin HCL nr 169/2018, imobilul teren proprietate particulara, este situat in extravilanul localitatii Simeria Veche conform PUG aprobat cu HCL nr 45/1999, prelungit prin HCL nr 169/2018 si este proprietatea private a d-lui Sfaru Gheorghe si d-nei Sfaru Lidia.

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.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ .Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Orasul Simeria.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In ultimii ani s-a construit mai mult in zona, ceea ce a dus la extinderea intravilanului.

Zona este atractiva datorita peisajului ,si a faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica.

2.2.Incadraea in localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este in extravilanul localitatii Simeria Veche.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conditii climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei.

Parcela de teren este situata intr-o zona retrasa, fara factori poluanti.

Diferenta de nivel de la vest la est pe parcela este de cca 5.00 m, panta urcand de la vest spre est.

In aceste conditii, parcela de teren se va nivela. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului 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.

2.4. Circulatia

Terenul este accesibil dintr-un drum de paman care face legatura cu drumul comunal DC44. Drumul are o latime de cca 3,50 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 1854 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in extravilan, nu sunt asigurate retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale. Zona are doar retele de alimentare cu energie electrica la cca 41.60 m de amplasament. Principala disfunctionalitate este lipsa de retele tehnico –edilitare. De asemenea, drumul de pamant are un profil care nu corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi, zone verzi si trotuare.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista doar retea de alimentare cu energie electrica la cca 41.60 m de amplasament.

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 cu potential de dezvoltare agricol.

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile 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 Planul 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 a 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 faneata, arabil si padure.

Diferenta de nivel de la vest la est pe parcela este de cca 5.00 m, panta urcand de la vest spre est.

In aceste conditii, parcela de teren se va nivela. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului 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.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

- Se propune modernizarea circulatiei. Terenul este accesibil dintr-un drum de paman care face legatura cu drumul comunal DC44. Drumul nu are trotuare, motiv pentru care s-a propus realizarea lor, pe partea de drum corespunzatoare terenului studiat, precum si realizarea de fasii de zone verzi amenajate. Se propune largirea drumului de o parte si de alta a axului sau, sa rezulte o latime de 7,00m. Trotuarele propuse vor avea latimea de 1,00 m, iar zonele verzi amenajate pe marginile drumului, vor avea latimea de 0,50 m. pentru modernizarea drumului, beneficiarul cedeaza din terenul propriu o fasie cu suprafata de cca 9.00 mp.

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

- Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 1854,00 mp.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de gradinita.

BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	267.00 mp	14.40
2.	Platforma betonata	-	-	585.00 mp	31.55
3.	Zona verde amenajata	-	-	653.00 mp	35.22

4.	Teren de sport	-	-	150.00 mp	8.09
5.	Trotuare / alei pietonale	-	-	70.00 mp	3.78
6.	Platforma pietruita pentru amenajare parcare	-	-	120.00 mp	6.47
7.	Suprafata de teren care se va ceda pentru modernizarea drumului	-	-	9.00 mp	0.49
8.	Teren agricol	1854.00 mp	100,00	-	-
9.	Total	1854.00 mp	100,00	1854.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1854.00 mp
- Suprafata construita gradinita: 148.25 mp
- Suprafata construita desfasurata gradinita: 148.25 mp
- Suprafata construita cancelarie: 118.75 mp
- Suprafata construita desfasurata cancelarie: 118.75 mp
- **Suprafata construita totala: 267.00 mp**
- **Suprafata construita desfasurata totala: 267.00 mp**

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

- POT propus = 14.40 %
- CUT propus = 0,14

- POT maxim propus = 35,00 %
- CUT maxim propus = 0,18

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa se va face de la o fantana propusa in incinta cu statie cu hidrofor
- Canalizarea menajera va fi deversata intr-o fosa septica ecologica propusa
- Alimentarea cu energie electrica se va face din retea publica existenta in sat, care se afla la cca 41.60 m distanta
- Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera ,va fi furnizat de o centrala termica pe energie electrica
- Gunoiul menajer ,va fi colectat in pubele si va fi preluat de operatorul ce activeaza in zona.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea de gradinita ,constructia propusa nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi colectate intr-o fosa septica ecologica etansa

- 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 unor terenuri aflate in extravilanul localitatii Simeria Veche.

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 are destinatia de zona de invatamant cu functiuni complementare, functiunea de cladiri pentru invatamant, de sport si recreere, zone verzi amenajare si parcare.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu



Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru

