

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARIA MARCELA ILISIU

CUI 2430918201005 Deva Aleea Florilor bl.11; ap.4 Telefon 0254 - 226143

**PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTRAVILANUL LOCALITATII GELMAR
ORAS GEOAGIU – JUD. HUNEDOARA**

**PLATFORMA DEZMEMBRARE AUTOVEHICOLE
UZATE – SOPRU SI AMPLASARE CONTEINER,
IMPREJMUIRE**



BENEFICIAR : S.C. HOJ AUTO CENTER S.R.L. ORASTIE

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARIA MARCELA ILISIU

CUI 2430918201005 Deva Aleea Florilor bl.11, ap.4 Telefon 0254 - 226143

DOCUMENTATIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV : PLATFORMA DEZMEMBRARE AUTOVEHICOLE
UZATE – SOPRU SI AMPLASARE CONTEINER, I MPREJMUIRE

EXTRAVILANUL LOCALITATII GELMAR - ORAS GEOAGIU

JUDETUL HUNEDOARA

BENEFICIAR : S.C. HOJ AUTO CENTER S.R.L. ORASTIE

SEF PROIECT : ARH. MARCELA ILISIU *li*

COORDONATOR : ARH. EUGEN ILISIU



EX.NR. 2.

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARIA MARCELA ILISIU
CUI 2430918201005
Telefon 0723718259

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Lista de semnaturi
3. Borderou
4. Memoriu justificativ
6. Certificat de urbanism nr.117 din 30.11.2006
7. Extras de carte funciara nr.101 N Geoagiu - Gelmar
8. Contract de vanzare – cumparare nr.1062 din 08.10 2006
9. Contract de comodat, incheiat la data de 30.10.2006
10. Certificat de inregistrare fiscala
11. Aviz nr. 882 din 31.01.2007 A.N.I.F. BUCURESTI
12. Aviz nr. 876 din 14.02..2007 A.P.M. HUNEDOARA
13. Aviz nr. 876 din 26.02..2007 A.P.M. HUNEDOARA
14. Aviz nr.2250 din 16.02..2007 O.C.P.I. HUNEDOARA
15. Aviz nr. 393090 din 31.01.2007 I.P.J. HUNEDOARA
16. Aviz nr. 75.515 din 01.02..2007 S.R.I. UM 0362 BUCURESTI
17. *Aviz nr. 0/1028 din 19.03.2007*
18. Decizia nr.19/19.02.2007 D.A.D.R. Hunedoara

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------------|
| A0 Plan incadrare in zona | scara 1 : 5000 |
| A1 Plan des situatie existenta | scara 1 : 500 |
| A2 Reglementari urbanistice | scara 1 : 500 |
| A3 Retele edilitare | scara 1 : 500 |
| A4 Situatia existenta – proprietatea
supra terenurilor | scara 1 : 500 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării :
PLATFORMA DEZMEMBRARE AUTOVEHICOLE UZATE, SOPRU SI AMPLASARE
CONTAINER, IMPREJMUIRE – extravilan Gelmar – faza PUZ
- Beneficiar : S.C. HOJ AUTO CENTER S.R.L. cu sediul in municipiul Orastie, str.
Pescarusului bl.54, ap.33, judetul Hunedoara, inregistrata la nr..
7981/20.11.2006 – administrator dl. Hojda Ion.
- Proiectant general : BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARIA MARCELA
ILISIU
- Subproiectanti, colaboratori :

Rezidenta : ing. Dana Vlaica
Instalatii : ing. Dana Milesan
Ing. Delia Doana
- Data elaborarii : dec. 2006

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
Beneficiarul a achizitionat un teren de cca. 1,60 ha cu scopul de a amenaja
o platforma pe care sa se poata desfasura activitatea de baza a firmei si
anume, comercializarea de piese si accesorii pentru autovehicole. Terenul este
situat la intersectia a doua drumuri : DJ 705 ce duce spre halta Geoagiu si DC
42 care duce spre municipiul Orastie, in apropierea Fermei de vaci a firmei SC
FULL SERVICE , in extravilanul localitatii Gelmar – zona necuprinsa in planul
urbanistic general. Platforma pentru dezmembrare autovehicole isi justifica
amplasarea pentru a raspunde necesitatii locuitorilor din imprejurimi de a
dezafecta automobilele uzate si a procurarii pieselor de schimb.
Dezafectare se va realiza prin valorificarea componentelor si
comercializarea iar deseurile rezultate se vor preda la centrele de colectare pe
sortimente : metal, cauciuc, material plastic, baterii, sticla, textile etc.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul urbanistic general al localitatii Gelmar nr.17/2000 aprobat prin Hotararea consiliului judetean nr.37/29.05.2002.
- Ridicare topografica executata in septembrie 2006 si vizata de Oficiul judetean de cadastru.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

In prezent terenul este inregistrat ca teren agricol, dar nu a fost cultivat in ultimii ani.

- Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Apropierea de zona agricola industriala ocupata de S.C. FULL SERVICE S.R.L., face sa se contureze o zona cu potential economic de dezvoltare. Mentionam ca pe platforma S.C. FULL SERVICE S.R.L., exista in afara fermei de vaci si colectarea laptelui, si ateliere de reparatii auto.

2.2. Incadrarea in localitate

- pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

zona studiata este la limita intravilanului satului Gelmar invecinandu-se cu Ferma de vaci apartinand S.C. FULL SERVICE S.R.L. Terenul se invecineaza la nord cu DJ 705, la sud cu paraul Romos, la vest cu drumul comunal ce duce spre municipiul Orastie si la est cu drumul ocolitor pe faluz de pamant.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plat, neconstruit. Pe trei laturi este marginit de drumul judetean, drumul comunal si un drum local cu santuri pentru colectarea apelor meteorice dealungul lor. In vecinatate este platforma agricola - industriala a S.C. FULL SERVICE S.R.L., si terenuri agricole slab exploatate.

2.4. Circulatia

Pozitionarea zonei studiate la intersectia a doua drumuri este un avantaj in conditia in care deserveste mai multe localitati cu serviciul de preluare a masinilor uzate si a pregati reciclarea in mod ecologic a materialelor.

2.5. Ocuparea terenurilor, principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata, asigurarea cu servicii, riscuri naturale, disfunctionalitati

Zona studiata este conform extrasului de carte funciara, teren agricol, dar in ultimii ani nu a fost cultivat. Terenul nu este inundabil.

2.6. Echiparea edilitara

Terenul se invecineaza cu linia electrica de medie tensiune.

2.7. Probleme de mediu

Activitatea de dezmembrare a automobilelor uzate nu va avea influente negative asupra mediului. Deseurile vor fi directionate spre centrele de colectare a deseurilor pe sortimente. Uleiul uzat si antigelul se va colecta in butoaie inchise si se va preda la centrele de colectare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiata nu a fost inclusa in Planul Urbanistic General al localitatii Gelmar avizat in anul 2002. Se propune ca la refacerea PUG – lui., zona sa formeze un U.T.R. independent si sa fie inclus in intravilanul localitatii Gelmar.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat nu este cuprins in intravilanul localitatii Gelmar in cadrul PUG – aprobat in anul 2002, acesta fiind chiar la limita intravilanului. Zona imediat invecinata este in PUG – unitatea de referinta UTR 3 – zona de unitati de productie agricola -ferma de vaci S.C. FULL SERVICE S.R.L.. In cadrul platformei fermei exista si activitatea de reparatii auto.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intrucat platforma de dezmembrare a autovehicolelor este expusa vederii din doua drumuri circulante – activitatea se va desfasura in spatii inchise tratate intr-un mod estetic, imprejmuita. Se va planta o parea de copaci in jur.

3.4. Organizarea circulatiei

Accesul la obiectivul propus se va realiza conform planului de situatie – din drumul comunal pe latura scurta, creandu-se posibilitatea de parcare in fata obiectivului.

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

Conform Cf nr. 101 N Geoagiu sat Gelmar, suprafata de teren luata in studiu este de 1623 mp. Pentru scoaterea din circuitul agricol se propune o suprafata de 781,65 mp., rotund 782 mp.

In incinta se va realiza o hala acoperita (sopron) si partial inchisa pentru dezmembrarea autovehicolelor si depozitare piese auto cu dimensiuni :

6,50 m x 16,00 m S = 104,00 mp.

In prima faza beneficiarul va utiliza drept birou un container prefabricat cu dimensiunile in plan de :

3,5 m x 7,00 m Sc = 24,50 mp.

Se va realiza un grup sanitar cu fosa septica pentru personal cu dimensiunile in plan de : suprafata = 1,5 m x 1,5 m

1,5 m x 1,5 m S = 2, 25 mp

Platforma propusa va fi betonata pe o suprafata de 105,00 mp si va fi dotata cu o rigola de scurgere spre un separator de produse petroliere, iar suprafata de 250 mp se va pietrui.

Activitatea va fi realizata in prima faza de un personal de 3 angajati.

Suprafata construita realizata :

104,00 mp + 24,50 mp + 2,25 mp = 130,75 mp

Bilant teritorial :

POT = $130,75 \text{ mp} / 781,65 \text{ mp} \times 100 = 16,72 \%$

CUT = $130,75 \text{ mp} / 781,65 \text{ mp} = 0,1672$

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Alimentarea cu apa se va realiza din put forat.

Canalizare – grupul sanitar se va racorda la fosa septica propusa.

Alimentarea cu energie electrica – pentru consumul propriu se va monta un grup electrogen de 2,20 Kw.

Alimentarea cu caldura pentru birou se va realiza cu radiator electric.

3.7. Protectia mediului

Platforma betonata va fi prevazuta cu rigole care vor dirija apele spre un separator de produse petroliere sau bazin etans vidanjabil. In acest scop se va incheia contract cu firme de salubritate. Deseurile se vor depozita controlat si se vor preda la centrele de preluare a deseurilor pe categorii de materiale re folosibile : metal, plastic, textile, baterii, sticla. Lichidele : ulei ars, lichid de frana, se vor colecta in butoaie inchise. Se vor executa plantatii perimetral zonei.

4. Concluzii :

Se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal care cuprinde amplasarea unei platforme pentru dezmembrarea autovehicolelor, avand in vedere utilitatea acesteia pentru zona, si faptul ca nu afecteaza mediul inconjurator. De asemeni se propune ca la intocmirea viitorului PUG, zona tratata in Planul Urbanistic Zonal aprobat, sa fie introdusa in intravilan, constituind un U.T.R.



Intocmit,
Arh. Marcela Ilisiu

