



**mun. Deva, aleea Florilor bloc 11/4 jud. Hunedoara**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

MARIA MARCELA ILISIU - CUI 243091820100

COD DE INREGISTRARE FISCALA : 21722153

**Telefon 0254 – 226954**

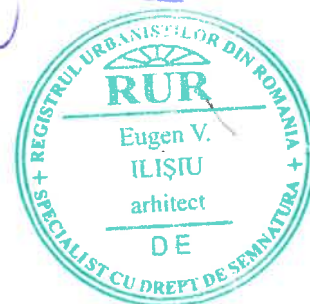
## PROIECT NR. 6 / 2007

### PLATFORMA BETONATA, BIROU, REMIZA PENTRU MASINI AGRICOLE SI UTILAJE PENTRU CONSTRUCTII EXTRAVILAN SAT AUREL VLAICU – ORAS GEOAGIU

**Faza : P.U.Z.**

**Exemplar nr. 3**

- ◆ Șef proiect : arh. Marcela Ilisiu *li*
- ◆ Proiectat : arh. Marcela Ilisiu *li*
- ◆ Coordonator proiect : arh. Eugen Ilisiu *eh*



**Beneficiar : S.C. PAUL HANDYMAN S.R.L. ORASTIE**

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
MARIA MARCELA ILISIU  
CUI 2430918201005  
Telefon 0723718259

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. Memoriu justificativ
5. Volumul 2 – regulament local de urbanism
6. Anexa nr.1 – determinare efecte semnificative potentiale asupra mediului
7. Certificat de urbanism nr.17 din 20.03.2007
8. Certificat inregistrare fiscala
9. Contract de comodat incheiat la data de 25.01.2007
10. Extras de carte funciara nr.169 N Geoagiu – Aurel Vlaicu
11. Extras de carte funciara nr.113 Geoagiu – Aurel Vlaicu
12. Contract de vanzare – cumparare nr.4179 din 05.12. 2006
13. Contract de vanzare – cumparare nr.4175 din 05.12. 200

### **B. PIESE DESENATE**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <b>A0</b> Plan incadrare in zona                                 | scara 1 : 25000 |
| <b>A1</b> Plan des situatie existenta                            | scara 1 : 500   |
| <b>A2</b> Reglementari urbanistice                               | scara 1 : 500   |
| <b>A3</b> Retele edilitare                                       | scara 1 : 500   |
| <b>A4</b> Situatia existenta – proprietatea<br>supra terenurilor | scara 1 : 500   |

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii : PLATFORMA BETONATA, BIROU, REMIZA PENTRU MASINI AGRICOLE SI UTILAJE PENTRU CONSTRUCTII
- Beneficiar : S.C. PAUL HANDYMAN S.R.L. cu sediul in municipiul Orastie, str. Pricazului bl.67, sc.1, etaj 1, ap. 29, judetul Hunedoara – administrator dl. Pivoda Petru Pavel
- Proiectant general : BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARIA MARCELA ILISIU
- Subproiectanti, colaboratori :

Topograf : ing. Pampu Tunde  
Studiu geotehnic : ing. Ghitoaica Maria  
Instalatii : ing. Dana Milesan  
Ing. Delia Doana

- Data elaborarii : februarie 2007

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program

Beneficiarul a achizitionat un teren in suprafata de 10096 mp si unul din imediata vecinatate cu o suprafata de 7301 mp, rezultand un teren cu o suprafata totala de 17397 mp. Scopul acestei achizitii este ca o parte din teren, respectiv 2160 mp sa fie amenajat in scopul depozitarii unor masini agricole si utilaje pentru constructii, in vederea inchirierii lor unor beneficiari din domeniul agriculturii si a constructiilor.

Pentru o buna functionare a acestei activitati se vor realiza si urmatoarele constructii :

- birou cu grup sanitar
- remiza pentru masinile agricole si utilaje pentru constructii
- platforma betonata

Terenul studiat este situat in imediata vecinatate a drumului national DN7, in extravilanul satului Aurel Vlaicu, apartinand orasului Geoagiu

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior :

- Studiu geotehnic
- Planul urbanistic general al localitatii Aurel Vlaicu, proiect nr. 17/2000
- Studiu pedologic
- Ridicare topografica vizata de Oficiul judetean de cadastru si geodezie, inregistrata la nr.111660 / 30.09.2006

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1.Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

In prezent terenul este inregistrat ca teren agricol , categoria de folosinta – arabil.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

In apropierea amplasamentului nu exista decat terenuri agricole. Localitatile din jur sunt bine dezvoltate din punct de vedere agricol, in zona functionand exploatatii agricole si ferme pentru cresterea vacilor si colectarea laptelui. In localitatile existente din apropiere exista un bun potential de dezvoltare economica de extindere a lucrarilor de constructii de locuinte, industriale si imbunatatiri funciare. In aceste conditii, este binevenita o activitate de constructii si ofertare de masini agricole si utilaje de constructii pentru inchiriere.

### 2.2. Incadrarea in localitate

Pozitionarea fata de intravilanul localitatii : zona studiata este in afara intravilanului localitatii Aurel Vlaicu pe drumul national DN 7 Orastie – Sebes, km 353, hectometrul nr. 8, la o distanta de 12 km de municipiul Orastie. Terenul se invecineaza la nord – vest cu drumul national DN7, la sud – est, un drum agricol local, la sud – vest un lot agricol proprietar fiind Morar Viorica, in nord – est, lot agricol, proprietatea lui Mapincescu Ioan.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul administrativ al orasului Geoagiu este amplasat in partea central - estica a judetului Hunedoara, intr-o zona cuprinsa in partea joasa a muntilor Metaliferi si lunca Muresului. Terenul studiat este plat, neconstruit iar intre teren si DN7 exista un sant de garda adanc de cca 1,20 m, cu rolul de a prelua apele meteorice de pe carosabil.

### 2.4. Circulatia

Pozitionarea platformei pe DN7 ii confera avantajul accesului lesnicios a potentialilor clienti de pe cuprinsul judetului sau judetele limitrofe. Pentru accesul pe platforma se va realiza un podet tubular cu lungimea de 5,00 m si cu o sectiune optima pentru a face posibila scurgerea apei prin sant in conditii bune.

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 din care se propune scoaterea unei suprafete de 2160 mp, pentru realizarea unei platforme betonate pentru parcare masinilor agricole si utilajelor pentru agricultura in vederea inchirierii acestora potentialilor beneficiari. Terenul ramas de 15237 mp, va fi folosit in continuare ca teren agricol. In cazul in care activitatea se va extinde si va necesita o platforma mai mare, se va cere scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete suplimentare.

#### 2.6.Echiparea edilitara

In zona nu exista retele edilitare.

#### 2.7. Probleme de mediu

Activitatea de prezentare pentru inchirierea masinilor agricole si a utilajelor de constructii nu va avea influente negative asupra mediului. Uleiul uzat varsat accidental pe platforma din beton, va fi preluat in separatorul de uleiuri amplasat in incinta prin intermediul unei rigole betonate.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul studiat nu este inclus in PUG-ul. Orasului Geoagiu – sat Aurel Vlaicu, avizat in anul 2002. Se propune ca la refacerea PUG-ului. localitatii, acest teren sa fie inclus in totalitate in intravilanul satului Aurel Vlaicu.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat nu este cuprins in intravilanul localitatii Aurel Vlaicu din cadrul PUG-ului aprobat cu Hotararea Consiliului Judetean nr. 37/29.05.2002. Ca lucrari majore propuse a se realiza conform PUG aprobat, in partea de nord a parcelei, sunt realizarea unei magistrale de gaze naturale si a unei autostrazi. *amplasata la 450 m fata de obiectivul proiectat.*

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Intrucat platforma este vizibila din DN7, va fi imprejmuita, iluminata si se vor planta o perdea de arbusti la frontul drumului, iar cladirile se vor realiza estetic.

#### 3.4. Organizarea circulatiei

Accesul la obiectivul propus se va realiza din DN7 conform planului de situatie, pe un podet tubular carosabil care va asigura fluxul apei pluviale prin santul existent.

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

Conform extrasului de carte funciara CF nr.113 Aurel Vlaicu si CF nr.169N Aurel Vlaicu, suprafata totala de teren luata in studiu este de 17397 mp. Pentru scoaterea din circuitul agricol se propune o suprafata de **2160 mp** - Zona

servicii - notata simbolic IS, va ocupa 12,42 % din suprafata totala de teren. In cadrul acestei zone se vor realiza constructii : o remiza care va adaposti masinile agricole si utilajele pentru constructii in vederea inchirierii lor, potentialilor beneficiari. In aceasta incinta se va mai amplasa si un birou cu grup sanitar, o fosa septica si un separator de produse petroliere. Constructiile vor ocupa 8,88 % din Zona servicii propusa. Platforma betonata ocupand 91,12 % di totalul suprafetei propuse pentru scoaterea din circuitul agricol.

St	Suprafata totala teren = 17397 mp
St IS	Suprafata teren Zona servicii = 2160,00 mp
Sc	Suprafata construita = 192,00 mp
Sd	Suprafata desfasurata = 192,00 mp
Sp	Suprafata platformei betonate = 1968,00 mp

Bilant teritorial :

POT =  $192,00 \text{ mp} / 2160,00 \text{ mp} \times 100 = 8,88 \%$

CUT =  $192,00 \text{ mp} / 2160,00 \text{ mp} = 0,0888$

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Alimentarea cu apa se va realiza din put forat si un rezervor de 100 l.

Canalizare – apele uzate vor fi dirijate spre o fosa septica vidanjabila.

Pentru alimentarea cu energie electrica este necesar realizarea unui post de transformare, sau un grup electrogen de 2,20 Kw pentru consumul propriu .

Alimentarea cu caldura se va reasaliza cu centrala termica pe lemne.

### 3.7. Protectia mediului

Zona neocupata cu constructii va fi o platforma betonata. Se va amplasa o rigola pentru preluarea produselor petroliere deversate accidental pe platforma betonata si dirijarea acestora spre un separator de produse petroliere si uleiuri. In acest scop se va incheia cu firme specializate preluarea acestui deșeu : uleiuri, lichid de frana etc. perimetral zonei se vor realiza plantatii.

### 4. Concluzii :

Realizarea zonei de servicii propusa, este din punct de vedere economic benefica pentru localitatea Aurel Vlaicu, introducand-o in circuitul economic.

- Se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal care cuprinde PLATFORMA BETONATA, BIROU, REMIZA PENTRU MASINI AGRICOLE SI UTILAJE PENTRU CONSTRUCTII

De asemeni se propune ca la intocmirea viitorului PUG, zona tratata in Planul Urbanistic Zonal aprobat, sa fie introdusa in intravilan, constituind un nou U.T.R.



Intocmit, 2857  
Arh. Marcela ILISIU

