

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

- Denumirea proiect: Introducere in intravilan teren pentru construire extindere HALA SERVICE AUTO - MERCEDES BENZ si MAGAZIE SUBANSAMBLE AUTO.
- Amplasament: jud. Valcea, comuna Budesti, sat Racovita
- Initiator: SC AUTOPORTAL SRL SRL – com. Budesti, prin Potop Daniela-Sabina
- Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCELA IOAN – Rm. Valcea
- Data: decembrie 2011

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 14.985,00mp, amplasat partial in extravilanul comunei Budesti, sat Racovita in vederea construirii unei extinderi a unei hale cu functiunea service-auto. Terenul este proprietatea solicitantului conform acte proprietate anexate.

Documente care au stat la baza elaborarii documentatiei :

- Cadru legal pentru intocmire aviz prealabil de oportunitate: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, art.32.
- Certificat de Urbanism nr.99 din 24.08.2011 eliberat de Primaria comunei Budesti.
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului anexa la actele de proprietate a terenului.
- PUG comuna Budesti.

#### 1.1. Prevederile PUG-ului aprobat, obiectul lucrarii

Conform P.U.G. comuna Budesti, sat Racovita, terenul studiat este amplasat aferent cu latura de nord la DN 7A si se afla situat partial in intravilan, partial in extravilanul satului Racovita, comuna Budesti si anume : din total suprafata de 14.985,00mp, suprafata de 5.987,00mp este situata in intravilan si diferenta de 8.998,00mp este situata in extravilanul comunei.

Funciunea prevazuta prin PUG aprobat este de zona de locuinte si dotari complementare. Funciunea prevazuta prin PUG in curs de aprobare este de zona unitati industriale si servicii.

Vecinatati:

- La nord: domeniu public DN7A
- La est : proprietate persoana fizica.
- La vest: proprietate persoana fizica.
- La sud: drum de tarla.

Principalele cai de comunicatie existente in zona sunt drumul national DN7A si drumul de tarla neamenajat care debuseaza in retea de drumuri a localitatii formata din drumuri judetene si nationale.

Terenul studiat nu se afla in zona protejata , nu este afectat de restrictii sau interdictii de construire. Amplasamentul dispune de toate utilitatile edilitare existente in zona, respectiv alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, conform C. U. eliberat in vederea executarii lucrarilor solicitate pe acesta.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat are suprafata plana, fara denivelari sau pante , nu este amenintat de inundații si prezinta stabilitate bună.

## **1.2. Folosinta actuala a amplasamentului analizat**

Terenul studiat are suprafata de 14.985,00mp si folosinte diferite dupa cum urmeaza.

Suprafata de teren situat in intravilan este amplasata aferent DN7A. Functiunea existenta prevazuta in PUG pentru terenul studiat situat in intravilan este de zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare. Cladirile existente in aceasta zona au functiuni de reprezentari auto si spatii de depozitare, cu regim de inaltime P, P+1E.

In prezent pe terenul situat in intravilan este edificata o constructie cu functiunea de show-room si services auto si regim de inaltime P+1E/P(inalt) . Aferent acestei constructii sunt amenajate platforme carosabile betonate situate atat in intravilan cat si in extravilan.

Folosinta actuala a terenului situat in extravilan in suprafata de 8998,00mp este de teren curti constructii pentru 5399,00mp si teren arabil pentru 3599,00mp conform Ordin nr.1 din 27.05.2011 al Directiei pentru Agricultura Valcea, anexat la prezenta documentatie.

## **1.3. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate**

Proprietarul solicita introducerea unui teren in suprafata de 8998,00mp in intravilanul comunei Budesti, sat Racovita pentru realizarea unei extinderi la o constructie (hala) cu functiunea de service auto in regim de inaltime P(inalt), construirea unei cladiri noi cu functiunea de magazie subansamble auto in regim de inaltime P si amenajari exterioare, spatii verzi, parcare, alei dalate.

Indicatori spatiali pentru cladirile existente : show-room + hala service auto:

SC= 2.703,00mp

SD = 3.156,75 mp;

Hmax = 8,40m; Hmin = 5,90m

Regim de inaltime : P+1E/ Pinalt

POT existent : 45,00%

CUT existent: 0,53

Constructia solicitata pentru extindere hala service auto va fi situata in prelungirea actualei hale cu functiune service auto , va avea aceeasi functiune de spatiu pentru service auto si se va realiza cu aceeasi configuratie a tramei structurale si din aceleasi materiale de constructie ca cele ale halei existente de care se va alipi, si anume pe structura metalica inchisa si acoperita cu panouri sandwich de aluminiu cu spuma poliuretanica .

Golurile exterioare se vor executa din timplarie AL cu geam termopan.

Pardoselile vor fi realizate din placa de beton armat, sclivisita.

Indicatorii spatiali pentru extindere hala vor fi urmatoarii:

SC= 481,00mp

SD = 481,00 mp;

Hmax = 8,00m; Hmin = 5,90m

Regim de inaltime : Pinalt

Magazia solicitata cu destinatia de spatiu depozitare subansamble auto va fi realizata pe structura metalica inchisa si acoperitacu panouri sandwich de AL.

Indicatori spatiali pentru magazie subansamble auto:

SC= 366,20mp

SD = 366,20 mp;

Hmax = 4,40m; Hmin = 2,90m

Regim de inaltime : P

In urma lucrarilor solicitate vor rezulta in incinta urmatoarii indicatori spatiali:

SC= 3550,20mp

SD = 4003,95 mp;

Hmax = 8,40m; Hmin = 5,90m

Regim de inaltime :P+1E/ Pinalt

POT propus: 24,00%

CUT propus: 0,27

#### **1.4. Prevederile PUG aprobat privind functiunea solicitata**

Avand in vedere situarea amplasamentului studiat partial in intravilanul comunei Budesti, PUG –ul aprobat al comunei prevede pentru aceasta portiune din intravilan reglementari conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. si anume: functiune admisa - zona de locuinte cu dotari complementare, regim de inaltime max. doua nivele supraterane, POT: 35%, CUT; max. 1.Cladirile construite in aceasta zona ulterioare PUG, au in majoritate alte destinatii decat cea de locuire si anume spatii pentru reprezentante auto, spatii de birouri, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii de depozitare materiale de constructii.

Functiunea solicitata de investitor pe terenul studiat continua destinatiile existente pe acest teren de show-room si service auto.

#### **1.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico-edilitara**

In prezent exista pe amplasamentul studiat doar retea de alimentare cu energie electrica de inalta tensiune si retea de alimentare cu apa. Canalizarea apelor menajere de la spatiile existente este asigurata la un bazin vidanjabil situate in incinta.

#### **1.6. Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza**

##### **a. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ**

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 8998,00mp, amplasat in extravilanul comunei Budesti, sat Racovita in vederea construirii unei extinderi la o hala cu functiunea service auto. Terenul este proprietatea solicitantului conform acte proprietate anexate.

**b. Categoria functionala a dezvoltarii, modul de rezolvare a echiparii tehnico-edilitare, a accesului in incinta, eventuale servituti**

Categoria functionala pentru terenul studiat prin PUZ va fi de zona spatii comerciale si servicii.

Accesele carosabile si pietonale la terenul studiat se vor asigura din drumul national DN7A existent aferent proprietatii pe directia nord-vest.

In incinta sunt prevazute platforme dalate pentru parcare a 20 autoturisme pentru public si 10 autoturisme pentru personal si 40 locuri de parcare pentru autoturisme in service; se propune amenajarea unui spatiu verde pe terenul cu folosinta arabil, in suprafata de 3599,00mp.

Sunt asigurate in in incinta utilitatile edilitare necesare functionarii dotarilor propuse, dupa cum urmeaza:

- racord la reseaua de alimentare electrica existenta in zona;
- alimentare cu apa – racord la reseaua de alimentare cu apa existenta;
- canalizarea apelor menajere rezultate din functionarea activitatii propuse este asigurata la microstatia biologica propusa in incinta;
- incalzirea spatiilor interioare este asigurata prin centrala termica amplasata in cladirea existent;
- evacuarea deseurilor menajere rezultate din activitatea propusa se va asigura prin europubele amplasate in incinta, evacuate periodic de catre o firma specializata.

**c. Reglementari obligatorii**

Investitorul solicita introducerea terenului in suprafata de 8.998,00mp in intravilanul comunei Budesti, sat Racovita pentru realizarea unei extinderi la o constructie cu functiunea de service auto si amenajari spatii verzi in incinta.

In acest scop se impune elaborarea unui PUZ care va prevedea reglemantari pentru incinta rezultata in urma introducerii in intravilan a unei suprafete de teren.

**Reglementari obligatorii propuse prin PUZ:**

**POT propus= max. 40% CUT propus= max.1,0**

**Regim de inaltime maxim admis: P+ 1E**

**Regim de aliniere : 26,00m din ax drum national aferent proprietate.**

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA - PROPUNERI**

SUPRAFETE	MP	%
1. CONSTRUCTII	3550,20	23,73
2. PLATFORME CAROSABILE, PARCARI	7082,00	47,27
3. SPATII VERZI AMENAJATE	4342,80	28,94
4. PLATFORME GUNOI	10,00	0,06
<b>TOTAL SUPRAFATA SUDIATA</b>	<b>14.985,00mp</b>	<b>100,00</b>

### **1.7. Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate**

Oportunitatea construirii unei extinderi la o hala existenta cu functiunea service auto si a unei magazii pentru subansamble auto este in principal impusa de volumul de activitate desfasurat in incinta si de procesul de dezvoltare a acesteia.

Prin documentatia de fata se doreste optimizarea unei activitati existente in zona care se inscrie in functiunea existenta in prezent in zona studiata si nu afecteaza in nici un fel desfasurarea si acesteia.

Amplasamentul propus pentru aceasta functiune nu intra in conflict cu nici una din functiunile existente in zona de intravilan adiacenta si poate asigura prin racord utilitatile si dotarile necesare functiunii solicitate.

Pentru aceasta zona a comunei nu s-au solicitat pana in prezent alte PUZ-uri care sa afecteze amplasamentul studiat.

Prezenta solicitare arata tendinta de dezvoltare a comunei in aceasta directie iar investitia de fata vine in intampinarea acestui demers asigurand o zona de activitati comerciale si servicii cu un real potential economic pentru comuna si mediul de afaceri in general.

Intocmit,  
Arh. Marcela IOAN