

Mai/ 2014

# FOAIE DE CAPĂȚ

Denumirea obiectivului	<b>P.U.Z. teren extravilan în scopul realizării spațiilor de depozitare și de prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă</b>
Amplasament	<b>COMUNA ZAM, LOCALITATEA POJOGA, C.F. 60115, 60120</b>
Beneficiar	<b>FBR FORESTOPS S.A.</b>
Proiect	<b>336 / 2014</b>
Proiectant general	<b>S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.</b> Timișoara, str. Amforei, Nr.9, Et.3, Ap.13, Jud.Timiș
Faza de proiectare	<b>P.U.Z. – MEMORIU GENERAL</b>

întocmit,

arh. Hamza Augustin

arh. Bogdan Alexandru

urb. Dodoc Roxana

verificat,

arh. Dan Popa



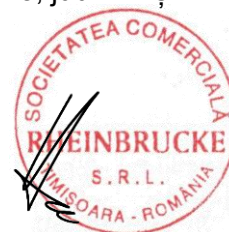
# COLECTIV DE ELABORARE

**Şef proiect** arh. Dan Popa

**Proiectant general** S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.  
Timișoara, str. Amforei, nr.9, et.3, ap.13, jud.Timiș

Arh. Hamza Augustin  
Arh. Bogdan Alexandru  
Urb. Gurza Vlad-Gabriel  
Urb. Dodoc Roxana

**Lucrări de arhitectură** S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.  
Timișoara, str. Amforei, nr.9, et.3, ap.13, jud.Timiș



întocmit,

arh. Hamza Augustin  
arh. Bogdan Alexandru  
urb. Dodoc Roxana



verificat,

arh. Dan Popa



## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de responsabilități
3. Borderou
4. Memoriu general
  1. Introducere
    - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
    - 1.2 Obiectul lucrării
    - 1.3 Surse de documentare
  2. Studiul actual al dezvoltării
    - 2.1 Evoluția zonei
    - 2.2 Potențial de dezvoltare
    - 2.3 Încadrare în localitate
    - 2.4 Elemente ale cadrului natural
    - 2.5 Circulația
    - 2.6 Ocuparea terenului
    - 2.7 Probleme de mediu
    - 2.8 Opțiuni ale populației
  3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
    - 3.1 Elemente de temă
    - 3.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.3 Prevederi ale P.U.G.
    - 3.4 Valorificarea cadrului natural
    - 3.5 Modernizarea circulației
    - 3.6 Zonificare funcțională
    - 3.7 Dezvoltarea echipării edilitare
    - 3.8 Protecția mediului
    - 3.9 Obiective de utilitate publică
  4. Concluzii – măsuri în continuare

### PIESE DESENATE

- A01. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- A02. SITUAȚIA EXISTENTĂ
- A03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- A04. MOBILARE URBANĂ
- A05. PROPRIETATEA TERENURILOR

# MEMORIU GENERAL

## 1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației

**Denumire proiect:** P.U.Z. teren extravilan în scopul realizării spațiilor de depozitare și prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă.

**Amplasament:** COMUNA ZAM, LOCALITATEA POJOGA, C.F. 60115, 60120

**Beneficiar (Inițiator):** FBR FORESTOPS SA

**Proiectant general:** S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.

Data elaborării: Mai/2014

Număr proiect: 336/2014

**Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

### 1.1. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul comunei Zam a unui proiect zonal de urbanism care va avea ca funcțiune principală zona de depozitare și prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă.

Parcela pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism poate fi identificată cu **C.F Nr. 60115, cu suprafața S = 25000 mp, C.F Nr 60120, cu suprafața 11200mp**, proprietar **S.C. CARMEUSE HOLDING SRL**.

Terenul este situat în extravilan, în apropierea drumului județean 707A. Zona studiată reprezintă suprafața de 25000 mp, din care 20700mp teren arabil din tarlăua 85, parcela 2505/29 și 4300 mp teren neproductiv din tarlăua 85, parcela 2505/30 și suprafața de 11200 mp, din care 9300mp teren arabil din tarlăua 85, parcela 2505/27 și 1900 mp teren neproductiv din tarlăua 85, parcela 2505/28. Terenul se învecinează la N cu terenuri agricole proprietate privată, în lunca Mureșului, la S cu drumul județean 707 A, la E se află proprietatea privată S.C. Carmeuse Holding S.R.L. și la V cu proprietatea privată a dnu-lui Moisescu Pavel.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- respectarea reglementărilor specifice Planului de Urbanism General;
- stabilirea regimului de înălțime și a principiilor generale de operare în zonă, amplasarea pe parcelă, POT, CUT, protecția mediului;
- realizarea de căi de acces și rezolvarea racordului acestora;
- asigurarea accesului pe terenul studiat;
- crearea de spații verzi (min 20% din suprafața totală a parcelei);
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor dorite.

În scopul realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Consiliul Județean Hunedoara, Certificatul de Urbanism cu nr. 502 din 29.01.2014.

## 1.2. Surse de documentare

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- P.A.T.J. Hunedoara și P.U.G. Zam;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr.525 / 1996;
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10. 04. 2000;
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Suportul topografic întocmit în sistem Stereo 70;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările ulterioare, respectiv Ordinul 2701/30.12.2010;
- Regulamentul Local Privind Implicarea Publicului – anexa la hotărârea nr.5/2012 Consiliul Local Zam;
- Regulamentul GM – 010 – 2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ;
- Legea 10 privind calitatea în construcții.
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

## 2. Situație existentă

### 2.1. Evoluția zonei

La nivelul amplasamentului general în cadrul urban, zona se situează în extravilanul comunei Zam, județul Hunedoara, în partea de V a acesteia. Încadrarea în P.U.G. Zam are ca funcțiune cea de teren arabil și suprafață neproductivă în partea sudică a terenului situat în extravilan.

### 2.2. Potențial de dezvoltare

Amplasarea terenului în extravilanul comunei Zam îi conferă o poziție privilegiată în cadrul zonei studiate. Terenul se află în proximitatea drumului județean DJ 707A, la V de comuna Zam, deci beneficiază de o conectivitate adecvată cu restul teritoriului și poate beneficia de serviciile oferite de funcțiunile urbane din Pojoga. Reglementarea acestei zone aduce un plus de funcțiuni și permite crearea de puncte de coagulare social – funcțională la nivel de dezvoltare urbană.

Zona studiată va avea din punct de vedere al funcționalității destinația pentru depozitare și prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor țin cont de situația existentă și de potențialul de dezvoltare. Se va propune infrastructura tehnico – edilitară în vederea realizării construcțiilor și facilităților urbane dorite.

### 2.3. Încadrare în localitate

Poziționat în partea vestică a comunei Zam, terenul se situează în extravilan. Zona studiată reprezintă suprafața de 25000 mp, din care 20700mp teren arabil din tarlăua 85, parcela 2505/29 și 4300 mp teren neproductiv din tarlăua 85, parcela 2505/30 și suprafața de 11200 mp, din care 9300mp teren arabil din tarlăua 85, parcela 2505/27 și 1900 mp teren neproductiv din tarlăua 85, parcela 2505/28. Terenul se învecinează la N cu terenuri agricole proprietate privată, în lunca Mureșului, la S cu drumul județean 707 A, la E se află proprietatea privată S.C. Carmeuse Holding S.R.L.și la V cu proprietatea privată a dnu-lui Moisesescu Pavel.

Nu există clădiri pe parcelele vecine.

### 2.4. Elemente ale cadrului natural

Terenul care este destinat amplasării spațiilor de depozitare prezintă o suprafață plană, fără denivelări. În componența terenului intră suprafețe de teren arabil și suprafețe neproductive în partea sudică a terenului.

### 2.5. Circulația

Terenul este amplasat în extravilanul comunei Zam, în partea de V a acesteia, pe o suprafață plană de teren arabil, care îi conferă o poziție privilegiată în cadrul zonei studiate.

Parcela se poate accesa de pe drumul județean 707 A. Pentru fluența traficului în zonă este necesară modernizarea drumului județean pentru a susține traficul auto. De asemenea, se vor respecta normele de proiectare a căii de acces rutier și pietonal și de acces la clădirile propuse.

## 2.6. Ocuparea terenului

Repartizarea funcțională actuală a zonei studiate este de teren arabil și suprafață neproductivă în extravilan.

Parcelele pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism pot fi identificate cu C.F Nr. 60115 și 60120

Suprafața totală este de 36,200 mp, proprietar S.C. CARMEUSE HOLDING SRL.

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat cu excepția spațiilor verzi aflate deja pe teren.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

- a) Arhitecturale
  - nu sunt prezente pe teren clădiri sau alte construcții.
- b) Urbanistice
  - zona studiată are în prezent un caracter incoerent;
  - destinația de teren arabil în extravilan, precum și lipsa unor studii urbanistice coerente care să impună reguli de operare pe zonă (aliniamente, regim de înălțime, parcuri comune, etc) nu permit edificarea unităților de mică producție și depozitare coerente din punct de vedere urban.

## 2.7. Probleme de mediu

Viitoarele intervenții vor respecta standardele care reglementează impactul asupra mediului, urmărindu-se minimalizarea agresiunii cadrului natural și protecția noii zone. Se va asigura, în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei vor fi exprimate cu ocazia Dezbaterii Publice căreia îi va fi supusă prezentul proiect.

Intențiile vor fi următoarele:

- dezvoltarea zonei funcționale de unități de producție și depozitare aflate în proximitatea zonei studiate;
- stabilirea regimului de înălțime și a principiilor generale de operare în zonă, amplasarea pe parcelă, P.O.T., C.U.T., protecția mediului;
- asigurarea locurilor de parcare pentru deservirea clădirilor propuse;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Elemente de temă

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul P.U.Z.-ului solicită următoarele:

- întocmirea documentației de Plan Urbanistic Zonal pentru terenul aflat în extravilanul comunei Zam, necesar în vederea modificării și completării reglementărilor specifice Planului General de Urbanism;
- realizarea de căi de acces și rezolvarea racordului acestora la drumul județean;
- realizarea benzilor de siguranță de o parte și alta a benzilor destinate circulației camioanelor
- realizarea de parcaje;
- crearea de spații verzi;
- stabilirea condițiilor de constructibilitate: funcțiuni, indici de ocupare a terenurilor, protecția mediului;
- realizarea propunerilor privind echipare tehnico– edilitară;



- realizarea zonelor de depozitare temporară, a platformelor de triere și depozitare;
- construirea anexelor pentru birouri și pază;
- amenajarea suprafeței respective se va face cu pietriș;
- întocmirea regulamentului Planului de Urbanism Zonal în corelare cu specificațiile regulamentului P.U.G. Zam;

### 3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de analizarea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă și a documentațiilor aflate în studiu la momentul analizei.

### 3.3. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al zonificării funcționale propunerile prezentei documentații nu apar specific menționate în prevederile P.U.G în curs de elaborare, obiectivul prezentei documentații fiind de reconversie funcțională a unui teren arabil din extravilan pentru implementarea unei zone funcționale în scopul realizării spațiilor de depozitare și prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă.

### 3.4. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată în prezent este teren arabil având și o suprafață neproductivă. Prin intervenția propusă se va amenaja o zonă funcțională unde se permite construirea spațiilor de depozitare și prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă. De asemenea, se propune crearea de spații verzi pentru o îmbinare armonioasă a spațiului construit cu cel natural. În proximitatea drumului județean se află aria protejată de tip forestier, care acționează ca o perdea de protecție pentru zona funcțională.

### 3.5. Modernizarea circulației

Pentru deservirea traficului auto generat de soluția propusă se prevede calea de acces nouă, cu dublu sens, conform profilului propus și realizarea de parcaje pe terenul propriu, accesele la clădiri racordându-se indirect la drumuri. Este necesară amenajarea unei intersecții cu drumul județean care va fi semnalizată corespunzător.

Parcajele prevăzute vor fi dimensionate la capacitatea necesară la faza D.T.A.C.

Accesul pietonal pe parcelă va fi asigurat de alei pietonale.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile, precum numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unor documentații în faza D.T.A.C.

### 3.6. Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și reglementarea întregii zone și au condus la următoarele principii de lucru:

Funcțiunea dominantă

La nivelul amplasamentului general, parcelele propuse fac parte din extravilanul comunei Zam și are utilizarea actuală de teren arabil și suprafață neproductivă, conform datelor din C.F. 60115 și 60120. Prin prezentul studiu se propune reconversia funcțională, în zona de depozitare și prelucrare a lemnului, spațiu pentru birouri, platforme betonate și drumuri de incintă.

Utilizare funcțională

I.D. – ZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

- amplasarea clădirilor față de limitele terenului  
Construcțiile vor fi amplasate paralel cu aliniamentul propus, cu o retragere maximă de 10 m.



- amplasarea zonelor verzi

Zonele verzi se vor amplasa în funcție de soluția D.T.A.C., P.T. sau proiectelor de amenajare.

Zonele verzi de protecție vor fi amplasate conform planșei A.03 REGELEMENTARI, perimetral terenului.

- accese pietonale

Accesul pietonal se face de pe drumul județean existent și va asigura accesul către zona de producție și depozitare.

- accese auto

În prezent, nu există acces auto pe parcelă.

Se va propune acces auto pe latura de S a terenului, din drumul județean DJ 707A.

Drumurile de incintă se vor amplasa în funcție de soluția D.T.A.C. sau P.T.

Funcțiuni permise

- platforme, construcții și anexe pentru depozitarea și prelucrarea lemnului

Aceste platforme reprezintă locul unde se desfășoară activitatea de depozitare și prelucrare a materialului lemnos.

În zona de producție și depozitare se permite construirea anexelor cu funcțiune de depozitare și prelucrarea materialului lemnos.

Se permite construirea spațiilor de prelucrare pe structură ușoară, tip cort.

Se permite construirea clădirilor cu funcțiunea sediu de birouri.

Se permite pe zona de depozitare și prelucrare crearea axei de circulație a camioanelor pentru transport.

Deșeurile se vor aduna manual.

ZONIFICARE EXISTENTĂ		
DENUMIRE ZONA	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
DRUMURI	0.00 mp	0.00 %
EDIFICABILA	0.00 mp	0.00 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE	30767.00 mp	100.00 %
	30767.00 mp	100.00 %

ZONIFICARE PROPUȘĂ		
DENUMIRE ZONA	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
DRUMURI	500,00 mp	1,63 %
EDIFICABILA	23660,27 mp	76,90 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE	6608,25 mp	21,48 %
	30767,00 mp	100,00 %

P.O.T. maxim admis = 30%

C.U.T. maxim admis = 0,35

Regim de înălțime maxim admis = P+1

### 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru alimentarea cu apă sunt permise foraje pe teren propriu sau alimentare cu apă din râul Mureș, care necesită un bazin filtru.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la stația de transformare care aparține firmei S.C. Carmeuse S.R.L. Astfel, se propune aducerea curentului de joasă tensiune prin cabluri îngropate de-a lungul drumului județean DJ 707A.

Pe tot parcursul execuției lucrărilor se vor respecta distanțele minime și măsurile de protecție.  
Se va asigura alimentarea cu energie termică a construcțiilor printr-o soluție propusă prin D.T.A.C. sau P.T.

Pe tot parcursul execuției lucrărilor se va asigura distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane.

### 3.8. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale; economice, ecologice și estetice. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți și va permite valorificarea potențialului sitului natural și al elementului construit.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

a) Deșeuri menajere

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract. În clădirile propuse vor exista spații special amenajate pentru colectarea deșeurilor cu acces și din exterior și posibilitate de curățare și decontaminare periodică sau se vor marca pe planul de situație și eventual amenaja zone pentru pubele care se vor stabili în detaliu la faza de proiectare D.T.A.C. (documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire) și Faza P.T. (proiect tehnic) +D.D.E. (detalii de execuție).

b) Deșeurile din zonele verzi

Deșeurile specifice predominant vegetale vor fi colectate de o firmă specializată și reciclate prin compostare.

Nu există reziduuri cu potențial contaminat rezultat din activitățile zilnice din zonă.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (CONFORM HOTĂRÂRII 1076 DIN 08/07/2004)

- Diminuare până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări...)
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
- Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul
- Epurarea - preepurarea apelor uzate
- Având în vedere specificul zonei, nu se vor depozita alte deșeuri decât cele de natură menajeră și forestieră. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent sau din demolări vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.
- Organizarea sistemelor de spații verzi: Pe terenul ce constituie obiectul acestui studiu nu se găsesc plante deosebite și nici clădiri vechi. Noile construcții vor contribui la redefinirea caracterului zonei.
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
- Valorificarea potențialului economic

### 3.9. Obiective de utilitate publică

Terenul propus pentru P.U.Z. este proprietate private si nu isi va schimba situatia juridica.

Obiective de utilitate publică prevăzute în P.U.Z.:

Echiparea tehnico - edilitară:

- alimentare cu apă și canalizare: rețea de canalizare PVC, rețea de apă rece;
- rețea alimentare cu energia electrică;
- rețea subterană de branșament individual;
- colectarea deșeurilor – se va face conform unui contract încheiat cu o firmă specializată, iar colectarea deșeurilor forestiere se va face manual

Apele meteorice vor fi direcționate controlat prin jgheaburi și burlane pe teren propriu. Sunt recomandate soluții tehnice care propun utilizarea apei meteorice pentru scopuri casnice.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract. Colectarea deșeurilor se va realiza în saci de plastic de unică folosință, așezați în recipiente cu capac acționat la pedală, iar recipientele de colectare vor fi amplasate în locuri special amenajate cu acces separat din exterior pentru colectarea selectivă a deșeurilor conform unui contract de presări servicii cu o firmă specializată; Zona care va fi deschisă publicului va conține în mod obligatoriu coșuri de gunoi stradale.

Luminatul natural din centrul camerelor principale va fi suficient pentru a permite, în zilele senine, activitățile normale fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală va fi asigurată prin prevederea prizelor de aer exterior și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

Peretii și plansele vor fi izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire ales de investitor (central pe gaz sau lemne) va asigura temperatura minimă medie de 17 grade C, cu diferențe în funcție de utilizarea încăperii.

#### **4. Concluzii - măsuri în continuare**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea structurii tehnico – editare, realizarea de spații verzi și zone construite precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări a întregii zone.

Ținând cont de tendințele de dezvoltare a unităților de producție și depozitare în comuna Zam, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Toate obiectivele de utilitate publică și funcțiunile propuse prevăzute vor respecta **ORDINUL nr. 536 din 23 iunie 1997**.



întocmit,

arh. Hamza Augustin  
arh. Bogdan Alexandru  
urb. Dodoc Roxana

verificat,

arh. Dan Popa

