

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU "HALA PRODUCTIE SI ANEXE "

Obiectivul ce va genera acest PUD este amplasat în pe raza administrativ teritoriala a Orasului Murfatlar, strada Minerului, nr. 24A

Terenul este situat in intravilan, Nr. Cad. 100748

BENEFICIAR: BLACK SEA CROWN LOGISTIC S.R.L.

Denumirea lucrării: P.U.D. “HALA PRODUCTIE SI ANEXE “

Amplasament: ORAS MURFATLAR, STRADA MINERULUI, NR. 24A

Suprafata teren: PUD: 2.440 mp

Proprietar teren: BLACK SEA CROWN LOGISTIC S.R.L.

Beneficiar proiect: BLACK SEA CROWN LOGISTIC S.R.L.

DESCRIEREA LUCRARI:

Obiectivul P.U.D.-ului solicitat consta in modificarea regulamentului local de urbanism existent/aprobat pentru zona ce va fi studiata, respectiv PUG Oras Murfatlar.

Acest P.U.D. va reglementa/detalia conform art. 48, alin. (1) din Legea 350/2001, parcela studiata in relatie cu parcelele invecinate, cu privire la:

- Modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studio de specialitate;
- Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- Procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului;
- Accesele auto si pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrica;

Terenul care genereaza PUD- pe care se propune amplasarea unei HALE PRODUCTIE si ANEXE, are o suprafata totala de 2.440 mp- conform acte si masuratori cadastrale, se afla in intravilanul Orasului Murfatlar- categoria curti-constructii, in U.T.R. nr. E11 (Fabrica de creta)-conform P.U.G. aprobat si este proprietatea privata a Societatii BLACK SEA CROWN LOGISTIC S.R.L., conform Contract de Vanzare nr. 1459/23.05.2017.

Vecinatatile terenului care genereaza P.U.D. sunt:

N- Coloana auto SCUG Basarabi

V- SCLS Constanta si teren concesionat catre S.C. SUO S.R.L.
-proprietate oras Murfatlar

S- Drum acces si teren concesionat catre S.C. SUO S.R.L.
-proprietate oras Murfatlar

E- Nr. Cad. 93/2-S.C. BLACK SEA CROWN LOGISTIC S.R.L.

Terenul are o forma poligonala si este aliniat cu latura de 148,00m la drumul de acces. In prezent, conform cadastru, terenul este liber de constructii.

Constructia propusa va avea destinatia de HALA PRODUCTIE- panouri de stejar si ANEXE si va fi organizata astfel:

Corp C1: Hala de productie

Corp C2: Uscator + Camera tehnica

Corp C3: Exhaustare

Reglementari urbanistice:

S amplasament care genereaza P.U.D.=2.440 mp(conform acte si masuratori cadastrale)

Sc existent=Sc existenta=0,00 mp

Sc propusa=923 mp

Sd propusa=1.173mp

P.O.T.existent=0,00%

C.U.T.existent=0,00

P.O.T.propus=40%

C.U.T.propus=0,5

Hmax.=10m

Retrageri fata de aliniament:-min 2m;

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:conform cod civil;

Utilizari (functiuni) admise: industrie, depozitare, transporturi auto si baze de productie din panouri sandwich. Acoperirea se va executa cu sarpanta metalica-panouri sandwich.

Tamplaria exterioara se va executa din PVC cu geam termo si fonoizolant.

Tot prin P.U.D., vor mai fi reglementate:

- Circulatii (profile stradale),accese si parcaje;
- Aspectul exterior al cladirilor;
- Conditii de echipare edilitara;
- Spatii libere si plantate;
- Imprejmuiri;
- Valorificarea cadrului natural existent;
- Determinarea conditiilor de integrare a constructiilor propuse in contextul amplasamentului.

Amplasarea terenului studiat, in intravilanul Orasului Murfatlar, intr-o zona predominant industriala si de productie, in apropierea unei artere majore a orasului-Calea Bucuresti, in contextul posibilitatii bransarii si racordarii la retelele utilitatilor existente in zona (apa,canalizare,gaze si electricitate), ofera multiple oportunitati pentru amplasarea unui nou imobil cu HALA PRODUCTIE SI ANEXE.

In urma solicitarii de extindere a zonelor cu functiuni de productie, este necesara adoptarea unor strategii care promoveaza posibilitatile de valorificare a terenurilor din zonele care prezinta oportunitati de dezvoltare. Strategiile de dezvoltare privind reorganizarea, remodelarea si redirectionarea functional a terenurilor, ce vor fi adoptate de catre Primaria Orasului Murfatlar, vor crea conditii pentru noi investitori, -factori determinanti in evolutia socio-economica a orasului, fiind bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenului

proprietate,conform cererii de majorare a suprafetelor destinate functiunilor de productie.

Amplasarea terenului intr-o zona cu caracter multifunctional, dar preponderant productie, reprezinta oportunitati pentru investitori, iar amplasamentul terenului raportat la teritoriul administrative va atrage si alte investitii. Dezvoltarea zonei va avea un impact pozitiv prin cresterea veniturilor localitatii (din impozite), cresterea cererii de oferte de servicii si a numarului de locuri de munca.

Costurile intregii investitii vor fi suportate de catre investitorul privat, respectiv proprietarul terenului.

Constructiile avand destinatia de hala de productie vor fi dotate cu toate facilitatile necesare.

CONSTRUCTII:

Constructii existente:

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Murfatlar, Jud. Constanta, are categoria de folosinta curti si constructii si este liber de orice constructive.

Constructii propuse:

Pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului prin intermediul Contractului de vanzare-cumparare nr. 1459 din 23.05.2017, se doreste amplasarea unei hale de productie de panouri de stejar. Aceasta din urma va fi compusa din trei volume ce vor ingloba echipamentele necesare productiei.

Corp C1-hala productie-Parter+etaj partial

Suprafata construita =805 mp

Suprafata construita desfasurata =1055 mp

Corp C2-Uscator+Camera tehnica-Parter

Suprafata construita =110 mp

Suprafata construita desfasurata =110 mp

Corp C3-Exhaustare-Parter

Suprafata construita =8 mp

Suprafata construita desfasurata =8 mp

Suprafata construita totala=923 mp

Suprafata construita desfasurata totala=1.173 mp

H maxim cornisa/strasina-7,00 m

H minim cornisa/streasina-3.50 m

Amenajari exterioare:

Se va asigura acces auto si acces pietonal in incinta, se vor amenaja locuri de parcare.

Alinierea constructiilor:

Alinierea constructiei respecta distantele fata de limita de proprietate si aliniamentul stradal astfel:

- Nord-2.00 m fata de limita de proprietate – posterior;
- Sud-3.00 m fata de limita de proprietate la strada;
- Vest-2.00 m fata de limita de proprietate;
- Est-2.00 m fata de limita de proprietate.

INTOCMIT,
Arh. Crudu Gheorghe