

0722 543192
CUI36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 127 / 2021

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire Proiect:

**EXTINDERE, MODERNIZARE CASA S+P SI
AMENAJARE PENSIUNE S+P+1E+M
Hunedoara, Piata Libertatii, nr. 7, Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

S.C. AUTO MARKET CORVIN. S.R.L.

Proiectant:

S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.



Intocmit,
Arh. Anca Botezan



0722 543192
CUI36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

**EXTINDERE, MODERNIZARE CASA S+P SI
AMENAJARE PENSIUNE S+P+1E+M**

Amplasament:

Hunedoara, Piata Libertatii, nr. 7, judetul Hunedoara

Beneficiar:

S.C. AUTO MARKET CORVIN S.R.L.

Proiectant:

S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.

Data elaborării:

2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor, obiectivul lucrărilor constă în reglementarea unei zone de servicii, pe terenuL situat in intravilanul municipiului Hunedoara, Piata Libertatii, nr. 7, in proprietatea privata a S.C. AUTO MARKET CORVIN S.R.L., avand o suprafata de 1500 mp conform actelor de proprietate:

- C.F. nr. 70401 – nr. Top 70401, proprietar S.C. AUTO MARKET CORVIN S.R.L., suprafata 1500 mp.

Pe teren se afla o cladire de secol XIX, cu elemente stilistice baroce si eclecticice, aflata in stare de degradare.



0722 543192
CUI36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Obiectivele cuprinse in tema sunt:

Amplasamentul este oportun realizarii unei zone de servicii datorita pozitiei in cadrul localitatii, cu acces la Piata Libertatii si a potentialului turistic pe care zona il prezinta. Se doreste reglementarea zonei in vederea restaurarii si extinderii cladirii existente si amenajarea ca pensiune.

Nr cadastral 70401 INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
22	474445.245	336359.629
21	474445.238	336359.621
20	474440.619	336356.733
19	474432.884	336351.863
18	474424.918	336356.833
17	474421.909	336358.668
16	474416.482	336362.019
15	474418.550	336365.955
14	474417.779	336369.215
13	474408.574	336388.044
12	474404.861	336396.212
11	474404.402	336397.234
10	474408.938	336400.192
9	474417.546	336405.471
8	474421.033	336408.167
7	474425.629	336402.887
6	474426.878	336401.132
5	474436.197	336390.652
4	474436.487	336390.325
3	474440.143	336388.312
2	474453.604	336376.386
1	474457.876	336373.295
S=1500mp		

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a terenului este curti constructii.

Conform P.U.G., terenul se afla in UTR 3, utilizari permise: locuinte individuale/colective si in sistem de lotizare cuplate sau insiruite, modernizari, supraetajari si intretinere.

Destinatia stabilita prin P.U.G. si R.L.U. – zona locuinte, gospodarii individuale P-P+1 si functiuni complementare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru terenul aflat in intravilan si avand categoria de folosinta curti constructii, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de Oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara - Arhitect Sef, nr. 6 din 24.08.2021.

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata), documentatie faza P.U.Z., precum si studiu geotehnic pentru a determina geomorfologia terenului.

Documentatia, faza P.U.Z., a fost elaborata pentru o suprafata de 1500.00 mp.



1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata.
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice

Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

- Terenul studiat are suprafata totala de 1500,00 mp si este situat in intravilanul municipiului Hunedoara, cu acces din Piata Libertatii.

- Vecinatati:

- o in partea sudica se gasesc terenuri proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice;
- o in partea nordica se gaseste un teren proprietate privata a unor proprietari particulari;
- o in partea estica proprietate privata a persoanelor fizice;
- o in partea vistica se gaseste domeniul public al localitatii, Piata Libertatii.

In prezent accesul la parcela care urmeaza a fi reglementat este asigurat din din Piata Libertatii.

Pe terenurile invecinate sunt construite cladiri cu regim de inaltime P-P+1, avand functiuni de productie si locuire.

Categoria de folosinta a terenului studiat este curti constructii.



SC ARHE TIP STUDIO SRL

Din punct de vedere al suprafețelor loturilor zona nu este omogena, insula fiind compusa un parcelar eterogen, cu loturi ce variaza in dimensiuni si tipologie.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea centrala a municipiului Hunedoara, ce prezinta dotari de tip comercial, biserica, primarie, productie si loturi de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+1 grupate in insule urbane. Acest cartier a fost realizat cu circulatii pietonale reglementate si trotuare pentru pietoni. In ultimii ani nu s-au realizat interventii semnificative in zona.

Zona este dezvoltata eterogen, avand asigurate toate dotarile specifice acestui tip de activitate.

In concluzie, pana in prezent, aceasta zona nu a fost afectata de interventii majore din punct de vedere urbanistic.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata, desi este deja mobilata urbanistic, prezinta potential de dezvoltare datorita accesibilitatii la o artera de circulatie care face legatura cu dotarile publice principale din localitate si cu zona istorica, respectiv cu principalele puncte de atractie turistica.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii, in zona centrala, in vecinatatea Catedralei Ortodoxe si a principalelor dotari administrative ale orasului.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studiata este situata in zona centrala a localitatii, avand relatie apropiata cu strada Rotarilor si b-dul Libertatii, care fac legatura cu principalele dotari publice si centrul civic al localitatii.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona este echipata cu toate utilitatile, respectiv energie electrica, apa, canalizare si gaz metan, dimensionate corespunzator consumatorilor existenti.

Servirea cu institutii de interes general este asigurata de prezenta spatiilor comerciale aflate in proximitate, respectiv de Primaria si Catedrala Ortodoxa Sf imparati Constantin si Elena, prezente de asemenea in zona centrala.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Terenul este relativ plat.

Pe teren nu exista plantatii.

Conditiiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.

Pe teren nu au existat constructii sau activitati generatoare de poluare a solului.

Terenul nu prezinta riscuri naturale.

2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren este asigurat dinspre Piata Libertatii printr-un acces pe latura vestica, iar cladirea existenta prezinta trei accese pietonale dinspre trotuatul-proprietate publica adiacent laturii vestice.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea de tip urban in locuinte individuale cu regim de inaltime P - P+1 si zona institutii publice si servicii.

Relationarea intre functiuni – este necesara relationarea functiunilor de locuire unifamiliala cu cele comerciale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este specific unui cartier de locuinte individuale.

Nu exista riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** exista retea de apa potabila;

- **canalizare menajera:** exista retea de canalizare menajera;

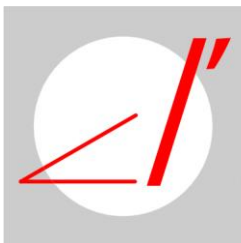
- **energie electrica:** : exista retea de energie electrica si iluminat public in zona;

- **gaze naturale:** exista retea de gaze naturale.

Pe amplasament exista la ora actuala utilitati ce pot fi folosite ca atare.

2.6.2. Principale disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati le reprezinta structura eterogena a zonei si relationarea functionala a parcelarului.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita de tipologia lotizarilor de tip, cu un fond construit relativ compact, realizat in cadrul unei insule urbane, iar cadrul natural se prezinta sub forma gradinilor aferente locuintelor din zona, organizate in centrul insulelor delimitate de strazi.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Amplasamentul se afla in zona de protectie a monumentului Ansamblul urban "Piata Libertatii", cuprins in lista monumentelor istorice cod LMI HD-II-a-B-03340

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Locatia se afla in vecinatatea zonei istorice a orasului, adiacent principalului traseu turistic al localitatii.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica, ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

Punctul de vedere al elaboratorului:

- initiativa realizarii obiectivelor de investitii solicitate de beneficiari completeaza oferta de dotari a localitatii, valorifica potentialul turistic pe care zona il prezinta si restaureaza o cladire cu valoare simbolica, ce la momentul actual se afla in stare de degradare.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente si din Avizul de Oportunitate, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivul propus se poate realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenurilor este curti, constructii. Destinatia stabilita prin PUG : zona locuinte, gospodarii individuale P-P+1 si functiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter urban tip locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+1.

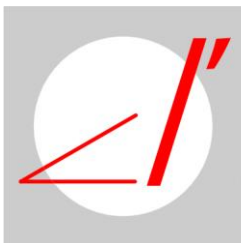
Zona turistica propusa pe amplasament se va concentra pe valorificarea cladirii existente si a potentialului turistic al zonei.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie se propune mentinerea accesului semicarosabil existent in incinta si eliminarea unora dintre accesele pietonale in cladire. Se vor realiza platforme semicarosabile si parcaje in incinta.

- In concordanta cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996
 - pct. 5.10. "Constructii de turism" Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Acestea se dimensioneaza conform *Normativului pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997, cap. IV.6.2.2. Geometria platformelor de stationare descris in tabelul 6.2.2. Dimensiuni si unghiuri ale locurilor de parcare*



0722 543192
CUI36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Unghiul de parcare in raport cu calea de circulație (grade)	Lățimea căii de circulație - (m)****		Lungimea locului de parcare (m)	Lățimea locului de parcare (m)
	sens unic	[dublu sens *****		
90	5,00	5,00	5,00	2,30 (stânga)**

**) Dimensiunea masurata perpendicular pe axa locului de parcare
****) În cazul în care unghiurile de parcare sunt diferite pe cele două laturi ale unei căi de circulație, se folosește lățimea de circulație corespunzătoare celui mai mare unghi de parcare
*****) În cazul în care circulația pe calea de acces la locurile de parcare se face în dublu sens, iar numărul de locuri de parcare pe care le alimentează este mai mare de 20, lățimea căii de circulație corespunzătoare unghiului de parcare cel mai mare se va majora cu 20%, dar nu va fi mai mică de 5,00 m.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală a zonei studiate va fi:

ZONA DE SERVICII (ZS)

Zona cu servicii de turism și alimentație publică.

Funcțiunile complementare propuse vor fi: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile și parcaje.

Parcela va avea suprafața de 1500.00 mp, cu **P.O.T. maxim - 48 % și C.U.T. maxim - 1.44.**

Regimul de înălțime al clădirii propuse este de maxim S+P+1E+M, înălțimea maximă 14.00 m, măsurată de la cota ±0.00 a construcțiilor propuse.

Parcela destinată amenajării pensiunii se va organiza astfel:

- **Zona edificabilă** se identifică prin următoarele retrageri față de limita de proprietate:

- față de limita nord-vestică: alipit limitei
- față de limita nordică: alipit limitei
- față de limita nord-estică: alipit limitei
- față de limita sud-estică: retragere de 5.50 m
- față de limita sud-vestică: retragere de 2.00 m

Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, pentru construcțiile destinate **turismului**, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- **zone pietonale** – trotuare de gardă, platforme pietonale.

- **zona verde** – se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează: suprafața de zonă verde va respecta minim 25% din suprafața



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

terenului pentru constructiile de turism. Suprafata de dale inierbate s-a considerat 50% zona verde.

- **platforme semicarosabile**, amenajate cu dale inierbate.

Pentru restaurant va fi amenajat 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa;

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajelor clientilor.

INDICATORII PROPUSE PE PARCELE SI PENTRU INTREGUL TEREN STUDIAT :

P.O.T. maxim - 48 % si C.U.T. maxim – 1.44.

PARCELA inregistrata in C.F. nr. 70401	
Suprafata teren :	St = 1500 mp;
Suprafata construita :	Sc = max. 720 mp;
Suprafata construita desfasurata:	Scd = max. 2160 mp;
P.O.T. maxim =	48 %
C.U.T. maxim =	1.44

INDICI PENTRU TERENUL STUDIAT

Suprafata teren : St = 1500.00 mp;
Suprafata construita : Sc = max. 720.00 mp;
Suprafata construita desfasurata : Scd = max. 2160.00 mp;

POT = max. 48 %

CUT = max. 1.44

Regim de inaltime : max. S+P+1E +M (subsol + parter +1 etaj + mansarda, 14.50 m masurati de la cota ±0.00 a constructiei)

BILANT TERITORIAL PROPUSE PENTRU TERENUL STUDIAT:

Suprafata reglementata	Functiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc	Scd	P.O.T.	C.U.T.
1500.00 mp	Constructii	614 mp	40.93%	max.720.00 mp	2160.00 mp	max. 48 %	1.44
	Carosabil / Pietonal	102 mp	6.80%	330 mp		22%	
	Spatii verzi	784 mp	52.27 %	450 mp		30 %	



3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face din reseaua existenta de apa potabila, din PEID Ø110.

Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in canalizarea existenta.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole amplasate in zona acceselor, apoi se vor dirija catre rigola existenta a strazii adiacente.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatadele constructiilor propuse.

Aleile semicarosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Prin implementarea investitiei se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la retele.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

Localitatea dispune de o retea de alimentare cu gaz natural.

3.6.6. Instalatii termice

In toate spatiile interioare se va asigura incalzirea si ventilarea.



3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja zone verzi in procent de 30%, plantatii decorative aferente zonelor pietonale, gradini tematice si spatii plantate. In zona estica, din vecinatatea unei locuinte se va amenaja un spatiu cu rol de protectie vizuala si fonica.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiective de utilitate publica, turistice, cultural-artistice sau de alta natura:

- Asigurarea acceselor spre parcela reglementata

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din domeniul public al municipalitatii –str. Rotarilor, P-ta Libertatii;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

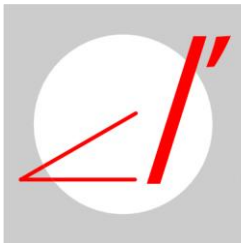
4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii **Planului Urbanistic Zonal:**

‘EXTINDERE, MODERNIZARE CASA S+P SI AMENAJARE PENSIUNE S+P+1E+M’

Hunedoara, Piata Libertatii, nr. 7, jud. Hunedoara

- **inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile P.U.G.** Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii terenului studiat. Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente in zona.



0722 543192
CUI36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- **categoriile principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**
Investitiile propuse vor genera imbunatatirea fondului construit a zonei si va extinde oferta de dotari a localitatii.

- **prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt:

- restaurarea fondului construit existent pe parcela
- amenajarea unei spatii de separare vizuala si fonica.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Prin realizarea obiectivelor propuse se va genera dezvoltarea zonei cu amplasarea unei dotari de tip pensiune in regim de inaltime maxim S+ P+1E+M.

Intocmit,
Arh. Stag. Ionuț Pițu

Urbanist coordinator
Arh. Anca Botezan

