



Proiect nr. 45/2020
**DESFIINTARE CASA DE LOCUIT C1, ANEXA-GARAJ C2
SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PE
AMPLASAMENTUL ACESTORA SI CURTE**
Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: DESFIINTARE CASA DE LOCUIT C1, ANEXA-GARAJ C2 SI CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PE AMPLASAMENTUL ACESTORA SI CURTE
- Amplasament: Hunedoara, str. Victoriei, nr. 8, jud. Hunedoara
- Beneficiar: Benko Iosif
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : Iunie 2021

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in proprietate un teren in intravilanul localitatii Hunedoara. Terenul are o suprafata de 345 mp si este inregistrat in CF 71100, numar cadastral 71100. Terenul este accesibil din strada Victoriei.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa demoleze doua cladiri existente, notate in CF ca si C1-construcții de locuinte si C2-construcții anexa, in suprafata totala de 118 mp.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 255/11.09.2019 de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilan, in UTR 3 – zona locuinte si functiuni complementare. Folosinta actuala a imobilului este curti - constructii. Destinatia stabilita prin PUG este: zona de locuinte individuale P+P+2, functiuni complementare, constructii si amenajari pentru functiuni compatibile, prestari servicii, comerciale, etc. Utilizari interzise: locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de constructibilitate, unitati poluante.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru conditiile specifice ale amplasamentului si natura obiectivelor de investitie, este necesar elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism plan urbanistic zonal (PUZ).

1.3. Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.
- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.* In paralel cu intocmirea acestui PUZ, se elaboreaza studiul geotehnic si solutiile de racordare la retelele edilitare.
- *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.
- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei.* Terenul in care se propune amplasarea constructiei este intr-o zona de locuinte. Accesul la teren se face din strada Victoriei.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul este situat intr-o zona plana, fara forme de relief sau vegetatie mare..*
- *Relationarea zonei cu localitatea.* In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista o serie de constructii de locuinte si spatii comerciale. In aceste conditii nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit.

2.3. Elemente ale cadrului natural

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Amplasamentul este situat langa str. Victoriei, strada cu 2 benzi de circulatie, cu trotuare si zone verzi pe ambele laturi, deci accesul se face usor, fara a fi necesare lucrari de modernizare a caiilor de circulatie existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent de locuire.

Relationari intre functiuni. Functiunea preponderenta este de locuire, iar secundar de prestari servicii, comerciale. Asadar nu sunt necesare relationari intre zonele de locuire si prestari servicii si comerciale si spatiul comercial propus.

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament exista 3 cladiri cu regim de inaltime P, notate in CF dupa cum urmeaza: C1 – constructii de locuinte, cu suprafata construita de 92 mp si suprafata desfasurata de 92 mp, cu functiunea de locuinta, C2 – constructii anexa, cu suprafata construita de 26 mp si suprafata desfasurata de 26 mp, cu functiunea de garaj, C3 constructii industriale si edilitare, cu suprafata construita de 108 mp si suprafata desfasurata de 108 mp, cu functiunea de spatiu comercial.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona exista retele de apa, canalizare si energie electrica si gaze.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta curti-constructii.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati.

Nu sunt disfunctionalitati majore in zona.

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care sa fie puse in valoare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. – Nu exista asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezinta riscuri pentru zona –Nu exista asemenea riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie- In zona nu exista monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Zona nu are potential balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edititara

In apropierea amplasamentului se gasesc retele edititare de apa, canal, energie electrica si gaz, astfel incat nu vor fi probleme pentru racordarea cladirii la acestea. Gunoiul menajer va fi colectat in pubele si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterrea publica nu au rezultat puncte de vedere care sa influenteze solutia de urbanism adoptata.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG In conformitate cu PUG, amplasamentul este intr-o zona de locuinte si functiuni complementare. Pentru schimbarea acestei functiuni a fost initiat prezentul PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulatiei. *Organizarea circulatiei.* Amplasamentul este accesibil din str. Victoriei pentru pietoni si str. Bicaz pentru automobile. Pe parcela sunt organizate alei de circulatie pietonala si carosabila. Sunt prevazute 2 locuri de parcare pentru automobile pe terenul beneficiarului.

Nu sunt necesare lucrari de modernizare a retelei de drumuri existente.

3.5. Zonificarea functionala. Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu spatial comercial
- zona de trotuare si alei pietonale
- zone verzi amenajate

Relatiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite incat sa se poata accede in toate zonele.

BILANT TERRITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	226	65,51	280,38	81,27
2.	Trotuare	-	-	6,30	1,83
3.	Parcari	-	-	12,50	3,62
4.	Zone verzi amenajate	119	34,49	45,82	13,28
5.	Total	345	100,00	345	100,00

POT existent: 65,51%
propus: 81,27%

CUT existent: 0,66
propus: 0,81

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Nu este cazul.
- *Canalizarea.* Nu este cazul.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la retea publica de joasa tensiune existenta
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* va fi asigurat de o centrala termica pe combustibil solid.
- *Gunoiul menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

3.7. Protectia mediului

Activitatea propusa prin proiect nu produce noxe care sa afecteze mediul.

Pentru colectarea gunoiului menajer, este prevazuta o platforma gospodareasca cu pubele ecologice. Gunoiul va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt necesare investiti din fonduri publice pentru asigurarea utilitatilor. Intreaga investitie se realizeaza din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizata investitia este in proprietatea privata a investitorului. Nu sunt necesare schimbari privind proprietatea asupra terenului.

4.CONCLUZII

In zona, in ultima perioada, s-a observat o crestere a numarului de spatii comerciale si de servicii, astfel incat aceasta investitie va completa fondul construit de cladiri cu destinatie comert sau servicii.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este in curs de elaborare.

Coordonator RUR
arh. Armasescu Dumitru

