



330013 Deva, str. M. Kogalniceanu,
bl. F4, sc. 3, ap. 4, jud. Hunedoara

S.C. HARD HAT CONSTRUCTIONS S.R.L.

tel. mob. +40 (721) 262 007

tel.office.+40 (254) 214 333

e-mail: cristian.barna@icloud.com

NUMĂR PROIECT : **01 / 2023**

DENUMIRE PROIECT : **LOTIZARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
CU LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+1E**

331074 Hunedoara, str. Aleea Tineretului, F.N,
jud. Hunedoara

FAZA : **CONSULTAREA POPULAȚIEI**

BENEFICIAR : **SC ASM OIL INVEST SRL**

331104 Hunedoara, Bulevardul Dacia, nr. 28,
jud. Hunedoara

PROIECTANT GENERAL : **SC HARD HAT CONSTRUCTIONS SRL**

330013 Deva, str. M. Kogălniceanu, bl.F4, sc.3, ap.4
jud. Hunedoara

arh. Cristian Nicolae Barna

BORDEROU

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras de plan cadastral
5. Extrasul de carte funciară pentru informare
6. Memoriu tehnic explicativ aviz oportunitate
4. Cerere tip

B. Piese desenate

1. A01. Plan de încadrare în localitate
2. A02. Situația existentă
2. A03. Concept propus

Întocmit,

arh. Cristian Nicolae Barna

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CONSULTARE PUBLICĂ

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

1.1. Denumirea proiectului:

LOTIZARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+1E

1.2. Amplasamentul proiectului

Construcțiile se vor edifica în 331074 Hunedoara, str. Aleea Tineretului, F.N, jud. Hunedoara

1.3. Date de identificare a beneficiarului

1.3.a. Denumirea beneficiarului

Beneficiarul lucrărilor de construire este SC ASM OIL INVEST SRL

1.3.b. Adresa titularului

331104 Hunedoara, Bulevardul Dacia, nr. 28, jud. Hunedoara.

1.3.c. Reprezentanta legală a societății este Drăgoescu Daiana Amora, în calitate de administrator.

1.4. Încadrarea în planurile de urbanism aprobate

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 - imobilul se află în UTR 3 zona parcuri, agrement, terenuri de sport, cu funcțiune predominantă spații plantate amenajate sau naturale și funcțiuni complementare.

Utilizări permise: - amenajări de parcuri, amenajări sportive, plantații decorative, menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan;

Utilizări interzise: - se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;

- sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;

Potrivit art. 30 alin (2) din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Evoluția zonei de la momentul realizării Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 - imobilul nu se mai află într-o zonă cu parcuri, agrement, terenuri de sport, cu funcțiune predominantă spații plantate amenajate sau naturale și funcțiuni complementare, evoluția zonei până la acest moment a schimbat funcțiunea predominantă în locuire cu clădiri de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, terenul ce face obiectul PUZ, nu conține vegetație înaltă sau spații amenajate de sport sau agrement.

1.5. Descrierea sumară a proiectului

Beneficiarul dorește realizarea unei parcelări din care să rezulte loturi pentru construcția de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, cu suprafața cuprinsă între 400 mp și 1.000 mp, pentru vânzare. Toate clădirile vor avea regimul de înălțime S+P+1E sau D+P+1E sau S+P+M sau D+P+M, cu garaj individual și anexe (terase sau spații necesare îngrijirii proprietății).

Indicatori urbanistici existenți

Suprafață teren proprietatea beneficiarului reală în teren

măsurată conform ridicării topografice avizată OCPI:

AT = 5.495,43 m²

Suprafață teren proprietatea beneficiarului înscrisă în CF
fără zecimale (rotunjită la numere întregi) este : **AT = 5.495,00 m²**
Aria construită la sol existent: **A_{cs} = 0,00 m²**
Aria construită desfășurată existent: **A_{cd} = 0,00 m²**

Procentul de ocupare al terenului existent (P.O.T.) este :

$$\text{P.O.T existent} = A_{cs}/A_T \times 100 = 0,00 \text{ mp}/5.495 \text{ mp} \times 100 = 0,00 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului existent (C.U.T.) este:

$$\text{C.U.T. existent} = A_{cd}/A_T = 0,00 \text{ mp}/5.495 \text{ mp} = 0,00$$

Indicatori urbanistici proiectați

Suprafață teren proprietatea beneficiarului: **AT = 5.495,00 m²**
Aria construită la sol proiectat: **A_{cs} = 995,00 m²**
Aria construită desfășurată proiectat: **A_{cd} = 2985,00 m²**

Procentul de ocupare al terenului proiectat (P.O.T.) este :

$$\text{P.O.T existent} = A_{cs}/A_T \times 100 = 995,00 \text{ mp}/5.495 \text{ mp} \times 100 = 18,10 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului proiectat (C.U.T.) este:

$$\text{C.U.T. existent} = A_{cd}/A_T = 2985,00 \text{ mp}/5.495 \text{ mp} = 0,54$$

Pe terenul beneficiarului se va realiza - în legătură cu str. Aleea Tineretului aflată la Sud-Vest - o stradă cu orientarea de la Sud-Vest spre Nord-Est, care va facilita accesul autovehiculelor și al pietonilor înspre locuințele unifamiliale viitoare. Construcțiile se vor alinia și se vor retrage față de strada nou propusă astfel încât să asigure parcare a unui autoturism în interiorul fiecărei parcele.

Clădirile vor fi de tip urban, cu terenul amenajat în terase - după cum se vor realiza amenajările exterioare.

Toate încăperile de locuit vor fi iluminate și ventilate natural. Pentru celelalte încăperi, unde nu este posibilă iluminarea și ventilarea naturală, se vor prevedea sisteme centralizate de ventilație a aerului, ce vor asigura eliminarea aerului interior viciat și aport de aer proaspăt.

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale va fi în așa fel concepută încât să permită pătrunderea luminii naturale de pe fațadele Est - Sud - Vest.

Încălzirea se va realiza în conformitate cu cerințele legislative aflate în vigoare.

1.5.a. DESCRIERE SITUAȚIE EXISTENTĂ

Amplasament:

Terenul pe care se dorește amplasarea construcției are forma neregulată, terenul este în pantă, cu o declivitate de la Est la Vest.

Folosința actuală a terenului este curți construcții, intravilan.

Analiza geotehnică:

Seismicitatea - din punct de vedere seismic, perimetrul cercetat prezintă valori pentru coeficienții $a_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7$ sec. (perioada de colț, conform cod de proiectare seismică partea I - prevederi de proiectare pentru clădiri), indicativ P100-1/2006 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93 ZONAREA SEISMICĂ A TERITORIULUI ROMÂNIEI.

Regimul juridic :

În planșa 02 - Situația existentă, sunt analizate terenurile situate în zona studiată sub aspectul categoriilor de proprietate și a zonificării funcționale. Terenurile din zonă sunt proprietate privată în mare parte persoane fizice și juridice, Aleea Tineretului și drumul de pământ ce se desprinde spre Sud - Vest din Aleea Tineretului, aparțin domeniului public al municipiului Hunedoara, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

Regim tehnic:

- LOTIZARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- Regim de înălțime S+P+1E sau D+P+1E sau S+P+M sau D+P+M

Regimul economic:

Conform HCL 541/2023, privind stabilirea impozitelor și taxelor localele anu 2024.

Analiza fondului construit existent:

Evoluția zonei de la momentul realizării Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 - imobilul nu se mai află într-o zonă cu parcuri, agrement, terenuri de sport, cu funcțiune predominantă spații plantate amenajate sau naturale și funcțiuni complementare, evoluția zonei până la acest moment a schimbat funcțiunea predominantă în locuire cu clădiri de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, terenul ce face obiectul PUZ, nu conține vegetație înaltă sau spații amenajate de sport sau agrement.

Căi de comunicație:

Accesul și circulația principală în zonă se desfășoară de pe str. Carol Davila și de pe Aleea Tineretului, accesul la teren se realizează direct de pe Aleea Tineretului sau independent pentru fiecare parcelă de pe str. nou creată prin PUZ.

1.5.b. DESCRIERE SITUAȚIE PROIECTATĂ

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului, de către beneficiar, amplasarea unor clădiri cu funcțiunea de locuințe individuale pe terenul studiat. Amplasamentul se afla în intravilanul orașului Hunedoara, în zona de Est, cu acces de pe Aleea Tineretului prin intermediul străzii nou create pe parcela beneficiarului.

Documentația Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Prin Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Hunedoara, s-a solicitat investitorului elaborarea unei documentații în faza PUZ și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local, înainte procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivele enunțate anterior.

Construcțiile se vor alinia și retrace față de limitele de proprietate după cum sunt prezentate în planșă 03 - Conceptul propus.

În fața caselor, la stradă, pe partea de Vest, între trotuar și stradă se vor prevedea spații verzi amenajate publice și câte o zonă carosabilă de acces la fiecare lot.

Clădirile vor fi de tip urban, cu terenul aferent fiecărui imobil rezultat amenajat în terase în așa fel încât să se respecte codul civil iar evacuarea apelor pluviale de pe fiecare parcelă să se colecteze și evacueze la stradă sau prin intermediul unei rețele pluviale de incintă acestea să fie conduse pe terenul domeniu public în rigola deschisă colectoare.

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale va fi în așa fel concepută încât să permită intrarea luminii naturale de pe fațadele Sud - Est și Nord - Vest.

Încălzirea se va realiza în sistem clasic pe agent termic apă caldă furnizat de câte o pompă de căldură proprie pentru fiecare clădire, ce va funcționa cu energie electrică, sau pe combustibil.

După trasarea străzilor propuse, terenul studiat va fi parcat în 9 loturi, pe 7 loturi se vor amplasa locuințe individuale (max. 1 apartament/imobil nou creat), un lor pentru strada nou creată cu zona aferentă conductei de apă potabilă DN 800 mm și o parcelă ce va rămâne liberă deoarece nu are frontul la stradă suficient de lat ca să devină construibilă.

Structura clădirilor, închiderile și finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanți în fazele următoare ale documentațiilor de autorizare.

Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ, amplasarea și mobilarea de pe parcelă constituind o bază de documentare pentru zonificarea funcțională de pe fiecare parcelă.

1.5.c. MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR

În prezent, terenul nu este racordat la utilități, dar clădirile ce se vor construi se vor racorda la acestea după cum urmează:

Alimentarea cu apă: zona se va alimenta cu apă potabilă, branșamentele se vor realiza prin extinderea rețelei publice existentă pe strada Aleea Tineretului.

Canalizarea: zona se va lega la sistemul centralizat de canalizare menajeră, branșamentele se vor realiza în rețeaua publică existentă la limita de Nord a terenului, prin extinderea acesteia.

Alimentarea cu gaze naturale: zona se va racorda la rețeaua publică existentă de gaze naturale situată pe strada Aleea Tineretului.

Alimentarea cu energie electrică: zona se va alimenta cu energie electrică, bransamentele se vor realiza din rețeaua publică de joasă tensiune existentă pe strada Aleea Tineretului.

Telecomunicații: clădirile se vor lega la telecomunicații, bransamentele se vor realiza din rețelele publice existente pe strada Aleea Tineretului.

Pentru descărcarea apelor pluviale, acestea se vor îndepărta de clădiri și se vor conduce spre zonele verzi amenajate din incintă.

2. INDICATORII PROPUȘI

Indicatori maximi propuși

Suprafață teren proprietatea beneficiarului: **AT = 5.495,00 m²**

Aria construită la sol proiectat: **A_{cs} = 995,00 m²**

Aria construită desfășurată proiectat: **A_{cd} = 2985,00 m²**

Procentul de ocupare al terenului proiectat (P.O.T.) este :

$$\text{P.O.T existent} = A_{cs}/A_T \times 100 = 995,00 \text{ mp}/5.495 \text{ mp} \times 100 = 18,11 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului proiectat (C.U.T.) este:

$$\text{C.U.T. existent} = A_{cd}/A_T = 2985,00 \text{ mp}/5.495 \text{ mp} = 0,54$$

Element ID	Bilanț teritorial - Existent		Proiectat	
	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Zone cu teren liber de construcții și neamenajat	5.495,13	100,00		
- Alei și platforme carosabile			975,29	17,75
- Alei și platforme pietonale			872,41	15,88
- Alei și platforme semicarosabile			109,53	1,99
- Aria construită la sol			995,35	18,11
- Zone verzi amenajate - conf. Legii			355,41	6,47
- Zone verzi amenajate - opțional			1.894,46	34,47
- Zone verzi publice			292,99	5,33
			5.495,43 m²	100,00

Iată situația proiectată a loturilor din zona studiată - suprafețele și indicii sunt prezentați în tabelul următor (pentru exactitate sunt prezentate cu două zecimale, urmând ca la înscrierea în extrasele de carte funciară să fie rotunjite la numere întregi):

Element ID	Bilanț obținut - Lot 01		Bilanț maxim - Lot 01	
	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Zone verzi amenajate - opțional	375,04	100,00	375,04	100,00
	375,04 m²	100,00	375,04 m²	100,00
Element ID	Bilanț obținut - Lot 02		Bilanț maxim - Lot 02	
	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	57,07	11,42	57,00	11,41
- Alei și platforme pietonale	100,04	20,02	124,56	24,93
- Aria construită la sol	141,81	28,38	174,89	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	41,19	8,24	41,36	8,28
- Zone verzi amenajate - opțional	159,57	31,93	101,87	20,39
	499,68 m²	100,00	499,68 m²	100,00

Bilanț obținut - Lot 03			Bilanț maxim - Lot 03	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	57,07	10,93	57,07	10,93
- Alei și platforme pietonale	99,86	19,12	139,11	26,64
- Aria construită la sol	141,81	27,16	182,79	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	23,23	4,45	23,23	4,45
- Zone verzi amenajate - opțional	200,23	38,34	120,01	22,98
	522,21 m²	100,00	522,21 m²	100,00
Bilanț obținut - Lot 04			Bilanț maxim - Lot 04	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	42,00	4,94	42,00	4,94
- Alei și platforme pietonale	202,20	23,78	200,34	23,56
- Aria construită la sol	157,52	18,52	297,68	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	69,54	8,18	69,54	8,18
- Zone verzi amenajate - opțional	379,19	44,59	240,89	28,33
	850,45 m²	100,00	850,45 m²	100,00
Bilanț obținut - Lot 05			Bilanț maxim - Lot 05	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	49,45	9,87	48,56	9,69
- Alei și platforme pietonale	60,32	12,04	83,72	16,71
- Aria construită la sol	134,19	26,78	175,38	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	16,00	3,19	16,00	3,19
- Zone verzi amenajate - opțional	241,12	48,12	177,42	35,41
	501,09 m²	100,00	501,09 m²	100,00
Bilanț obținut - Lot 06			Bilanț maxim - Lot 06	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	49,45	11,33	49,45	11,33
- Alei și platforme pietonale	57,52	13,18	62,43	14,30
- Aria construită la sol	140,00	32,07	152,76	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	56,43	12,93	56,43	12,93
- Zone verzi amenajate - opțional	133,11	30,49	115,43	26,44
	436,51 m²	100,00	436,51 m²	100,00
Bilanț obținut - Lot 07			Bilanț maxim - Lot 07	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	49,45	9,89	49,45	9,89
- Alei și platforme pietonale	39,69	7,93	46,65	9,33
- Aria construită la sol	140,00	27,99	175,09	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	80,61	16,11	78,61	15,71
- Zone verzi amenajate - opțional	190,52	38,08	150,46	30,08
	500,27 m²	100,00	500,27 m²	100,00
Bilanț obținut - Lot 08			Bilanț maxim - Lot 08	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată				
- Alei și platforme carosabile	24,80	4,96	24,80	4,96
- Alei și platforme pietonale	50,72	10,15	58,47	11,70
- Aria construită la sol	140,00	28,02	174,85	35,00
- Zone verzi amenajate - conf. Legii	68,41	13,69	66,01	13,21
- Zone verzi amenajate - opțional	215,69	43,17	175,48	35,12
	499,62 m²	100,00	499,62 m²	100,00
Bilanț obținut - Lot 09			Bilanț maxim - Lot 09	
Element ID	Area	POT	Area	POT
Tipul de proprietate Privată ce va deveni Publică				
- Alei și platforme carosabile	645,99	49,29	645,99	49,29
- Alei și platforme pietonale	262,05	20,00	262,05	20,00
- Alei și platforme semicarosabile	109,53	8,36	109,53	8,36
- Zone verzi publice	292,99	22,36	292,99	22,36
	1.310,56 m²	100,00	1.310,56 m²	100,00

3. MODUL DE INTEGRARE A PROIECTULUI ÎN ZONĂ

Dat fiind faptul că terenul se găsește într-o zonă cu dinamică continuă, cu loturi de teren pe care se autorizează construcții de locuințe, cu o situație bună față de centrul orașului, nu există probleme pentru integrarea în zonă.

Singurul inconvenient la acest moment este slaba dezvoltare din punctul de vedere a modernizării tramei stradale actuale, care a dus la o evoluție cu un ritm mai scăzut față de alte zone din oraș.

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivel de UTR, lucrurile stau după cum urmează:

- Proiectul nu ar trebui să aibă consecințe economice deosebite asupra UTR deoarece în zona respectivă există rețele de transport (respectiv str. Carol Davila). Aleea Tineretului este o stradă care deservește acest UTR, terenul studiat fiind adiacent cu latura scurtă la Aleea Tineretului. Prin urmare prezentul PUZ nu face altceva decât să întregească și să constituie o bază de plecare pentru modernizarea acestei străzi.

- Din punct de vedere social, realizarea investiției în zonă va duce la creșterea confortului și calității vieții în ceea ce privește locuirea în unități individuale, fiecare dintre loturile create de beneficiar având suprafețe generoase și care au condiții propice de realizare a unui cartier modern, lucruri ce duc la un confort ridicat.

- Tot din punct de vedere social este evident faptul că la momentul în care zona se dezvoltă, există și un interes de dezvoltare a serviciilor în acea zonă. Astfel crește nivelul de trai al locuitorilor din acea zonă, se reduce nivelul de șomeri pe oraș.

- Prin realizarea investițiilor în zonă vor exista și consumuri de materiale și forță de muncă.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere a costurilor, investitorul privat (beneficiarul sau cei ce vor cumpăra loturile nou create) va/vor realiza tot ce este legat de această investiție pe parcela sa/lor și toate costurile de extindere a utilităților existente (apă, canal, gaze și energie electrică), necesare pentru legare la utilitățile existente de pe Aleea Tineretului.

Toate categoriile de costuri necesare realizării acestei investiții (amenajare drumuri, zone verzi, trotuare și locuri de parcare autoturisme și zona de acces auto în proprietate), pe terenurile ce se găsesc în domeniul public sau care vor deveni după aprobarea PUZ, prin schimb, Domeniu Public al mun. Hunedoara, cad în sarcina investitorului privat.

Întocmit,

arh. Cristian Nicolae Barna