



# S.C. DELTA DUMAR PROIECT SRL

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B, 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr.309/2021  
**TRANSFORMARE PARTIALA ATELIER  
IN LOCUINTA SI MANSARDARE**  
Faza: PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului: TRANSFORMARE PARTIALA ATELIER IN LOCUINTA SI MANSARDARE
- Amplasament: municipiul Hunedoara, str. [REDACTED] jud. Hunedoara
- Beneficiar: GIRLEANU MARINEL
- Proiectant general: S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
- Data elaborarii : martie 2022

#### **1.2 Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in intravilanul municipiului Hunedoara un imobil format din teren si cladire - atelier. Imobilul este inregistrat in CF 722205 nr. cadastral 722205. Terenul are suprafata de 1327mp. Terenul este accesibil din drumul DJ 687A.

Prin proiect se propune impartirea atelierului in doua zone, una ramanand cu functiunea de atelier, cealalta avand functiunea de locuinta. Zona de locuinta se doreste a se mansarda.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 42/03.03.2021 de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Terenul, conform PUG si Regulament Local de Urbanism face parte din UTR7 – alte zone cu functiuni complexe de interes public. Destinatia stabilita prin Planul Urbanistic Zonal este de prestari servicii. Conform PUG se interzice extinderea unitatilor de productie actuale, zona propusa pentru dezvoltare fiind majoritar destinata locuirii si functiunilor complementare acesteia.

Potrivit L 350/2001, pentru conditiile specifice amplasamentului si natura obiectivelor de investitii, se impune elaborarea unei documentatii de urbanism in faza 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. Au fost elaborate studiul geotehnic.*

- *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 .*

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

- *Date privind evolutia zonei. In vecinatatea parcelei de teren se afla constructii industriale, iar in ultima perioada zona s-a dezvoltat preponderent cu functiunea de locuire. Accesul la aceste terenuri se face din DJ 687A si str. Serei.*

### **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.*

*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 DJ 687A, drum cu 2 benzi, accesul este existent. Se propune realizarea unui trotuar pe ambele laturi ale drumului.*

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici functionale. Zona este de prestari servicii, fiind propusa pentru dezvoltare majoritar destinata locuirii si functiunilor complementare acesteia.*

*Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre functiuni.*

*Gradul de ocupare a terenului.* Pe amplasament exista un atelier cu suprafata de 153 mp, ce va fi mentinut, transformat partial in locuinta, zona ce va fi si mansardata, restul suprafetei ramanand cu functiunea de atelier.

*Asigurarea cu servicii a zonei.* In zona exista retele de apa, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

*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 exista 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 edilitara**

In zona exista relete de apa, canal, energie electrică și gaze naturale. Gunoii menajer va fi colectat in pubele si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in raza municipiului Hunedoara.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

**3.2. Prevederi ale PUG** Terenul, conform PUG si Regulament Local de Urbanism face parte din UTR7 – alte zone cu functiuni complexe de interes public. Destinata stabilita prin Planul Urbanistic Zonal este de prestari servicii. Conform PUG se interzice extinderea unitatilor de productie actuale, zona propusa pentru dezvoltare fiind majoritar destinata locuirii si functiunilor complementare acestora.

Potrivit L 350/2001, pentru conditiile specifice amplasamentului si natura obiectivelor de investitii, se impune elaborarea unei documentatii de urbanism in faza 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 DJ 687A. Pe parcela sunt organizate alei de circulatie pietonala si carosabila.

Se propune realizarea de trotuare pe ambele laturi ale drumului DJ 687A.

### **3.5. Zonificarea functionala. Relementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu atelierul și locuința, o clădire pe parter și mansardă
- zona cu accesul auto (din drumul DJ 687A)
- 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 TERITORIAL**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	153,00	11,53	153,00	11,53
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	78,94	5,95
3.	Trotuare	-	-	8,60	0,65
4.	Zone verzi amenajate	1174,00	93,29	1086,46	81,87
5.	Total	1327,00	100,00	1327,00	100,00

POT existent: 11.53% mp

CUT existent: 0.12

propus: 11.53% mp

propus: 0,16

POT maxim admis 30%

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edititare**

- *Alimentarea cu apa.* Atelierul este racordat la rețeaua de apă.
- *Canalizarea.* Atelierul este racordat la rețeaua de canalizare.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Atelierul este racordat la rețeaua de joasa tensiune existenta în zonă.

- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera va fi asigurat de o centrala termica pe gaz.*

- *Gunoiul menajier 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 menajier, 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 investitii 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**

Deoarece zona a început să se dezvolte ca și zonă de locuire, prin realizarea acestei investitii se completează fondul construit din zonă.

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

Coordonator RUR

arh. Armasescu Dumitru

