

## MEMORIU DE PREZENTARE

### INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire documentație;	<b>PUZ - " Transformare autogara in depozit en-gros si en-detail cu vanzare si construire depozit cu vanzare"</b> Mun. Hunedoara, b-dul. Traian, nr. FN, jud. Hunedoara
Inițiator:	<b>sc T&amp;O Prodcom srl</b>
Proiectant general:	<b>Voroconstruct S.R.L., Almasu Sec,</b>
Proiectant de specialitate:	<b>Birou de Arhitectură Pop Oliviu Marius S.R.L., Deva,</b>
Documentație faza;	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>

**Regimul juridic;** Imobilul (teren si constructii) proprietate privată a persoanei juridice inregistrat in C.F. 62084, nr. CAD. 62084, situat in intravilanul municipiului Hunedoara.

**Regimul economic;** Conform PUG imobilul se află în UTR 4, utilizari permise: unitati ale intreprinderilor de transport, garaje, spatii stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun, trotuare, refugii si alei pietonale, benzi pentru biciclisti.

**Regimul tehnic;** Transformare autogara in depozit en-gros si en-detail cu vanzare.

#### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie in faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Hunedoara privind transformarea si realizarea în intravilanul localității Hunedoara a unui autogari in spațiu comercial cu regimul de înălțime parter cu funcțiunea specifica de desfacere a produselor in regim en-gros si en-detail si vanzarea lor.

**Spațiul comercial.** Va fi principala clădire din incintă în regim parter, cu dimensiunile în plan 59,00x20,50 m și cu o înălțime maximă la coama de 8,10 m in etapa 1 si un al doilea spatiu cu dimensiunile in plan 53,00x25,00 și cu o înălțime maximă la coama de 8,10 m .

Se propune o constructie mixta cu doua deschideri cu închidere din zidarie.

Partea de desfacere a produselor alimentare și menaj se creează în partea din față a halei.

Compartimentările se propun a se face cu panouri din gips carton rezistent la foc (dupa caz).

Pentru securitatea muncii unde este nevoie se vor realiza zidării.

În incintă se vor crea platforme auto pentru descărcarea mărfurilor, parcuri destinate clienților precum și trotuare realizate din dale autoblocante.

Incinta se va împrejmu pe 2 laturi.

Accesul destinat clientilor si aprovizionarii se realizeaza pe latura de est.

**Denumire proiect: PUZ – TRANSFORMARE AUTOGARA IN DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE SI CONSTRUIRE DEPOZIT CU VANZARE**

Numărul de persoane ce se estimează a lucra și deservii această incintă va fi în jur de 15 persoane.

### **1.3. SURSE DOCUMENTATRE**

Pentru elaborarea prezentului PUZ, s-au utilizat ca sursa de informare actualul PUG aprobat și ridicarea topografică.

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

Conform PUG al municipiului Hunedoara, aprobat cu HCL nr. 91/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 132/2016, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații situat în intravilanul municipiului Hunedoara, având o funcțiune complexă de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de servicii.

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

**Municipiul Hunedoara** este situat în partea centrală a județului, la 220 - 270m altitudine, pe Valea Cernei, la 19 km de municipiul reședința de județ, Deva. Numărul de locuitori este de aproape 76.000.

Asezată la poalele munților Poiana Rusca, munți cu altitudinea sub 1.400 m, dar masivi, localitatea reprezintă o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, având acces pe drumuri modernizate spre fiecare din stațiunile montane inconjurătoare, unde se pot practica toate sporturile montane (alpinism, ski etc.). Relieful este reprezentat prin dealuri și glacisuri piemontane, cu altitudini de 300 - 400 m, la care se adaugă Valea Cernei cu lunci largi și trasee bine exprimate.

**Atestata documentar la 1265 sub numele Hungnod**, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări ce a luat naștere la poalele dealului Sanpetru, la confluența râurilor Cerna și Zlasti, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea, pe Dealul Sanpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune urme materiale din epoca bronzului și a fierului. În 1409, la 18 octombrie, regele Ungariei Sigismund de Luxemburg daruiește și înobilează pentru faptele militare deosebite pe cneazul Voicu din Cincis, fiul lui Serb. În același document pomeneste și pe alți membri ai familiei ca stăpânitori ai cetății și domeniului regal Hunedoara. Este vorba de Mogos și Radu, frații .și lăncu, fiul lui Voicu. Din acest moment, cetatea Hunedoara cunoaște o nouă etapă a dezvoltării sale. lăncu a amenajat cetatea pentru locuit.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Prezentul PUZ se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului municipiului Hunedoara, UTR 4, utilizări permise: unități ale întreprinderilor de transport, garaje, spații stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul comun, trotuare, refugii și alei pietonale, benzi pentru bicicliști.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al municipiului Hunedoara unitatea teritorială este cuprinsă între bulevardul Traian și calea ferată

Vecinătăți;

- Spre nord, CFR și OMV
- Spre est, bulevardul Traian
- Spre sud spațiu comercial
- Spre vest CFR.

Viitoarele construcții vor respecta distanțele obligatorii față de proprietățile învecinate impuse prin art.23-24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996.

Înălțimea construcțiilor în zona nu vor depăși condițiile impuse de art.31 din RLU, construcția propusă va avea la streșina 5,68 m și înălțimea la coamă 8,10 m.

**Procentul de ocupare a terenului este  $POT_{propus} = 55,00\%$ ,  $CUT_{propus} = 0,90$ .**

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza conform anexei 5 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/republicată.

Asigurarea de zone verzi se vor asigura pe suprafețele din proprietate conform art. 34 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/republicată.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**Cadrul natural** Zona studiată este situată în partea centrală a municipiului Hunedoara, pe un teren cu o formă geometrică regulată. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

#### **Caracteristicile geofizice ale terenului**

Considerente generale privind terenul. Cercetarea și stratificația terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificația terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geologice la fiecare construcție în parte.

#### II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Hunedoara se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții  $K_s-0,10$  și  $T_c-0,7\text{sec}$  (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

#### III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minimă 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

**Denumire proiect: PUZ – TRANSFORMARE AUTOGARA IN DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE SI CONSTRUIRE DEPOZIT CU VANZARE**

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

## **2.4. CIRCULATIA**

Zona este dotata cu un singur tip de drum; bulevardul Traian drum de categoria II care tranziteaza municipiul.

Accesul carosabil se va realiza din bulevardul Traian, prin realizarea unui racord în conformitate cu legislația în vigoare.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata de prezentul PUZ are funcții urbanistice normale (drumuri asfaltate de categoria a II-a și a III-a, spații verzi și utilități), fiind un teren cu construcții având funcțiunea de locuire și servicii. Construcțiile existente pe amplasament se vor reabilita pe baza Autorizației de construire ce se va solicita de către beneficiar.

POT<sub>existent</sub>=35,00%, CUT=0,50

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

**Rețea edilitara de gaz metan;** zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotata cu rețele edilitare de gaz metan iar locația studiată este bransată la rețeaua de gaz metan.

**Rețea edilitara de energie electrica;** în proximitatea amplasamentului se afla o rețea edilitara aeriana de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, iar viitoarea unitate se va bransa printr-un transformator propriu 0,4kv sau al regiei de electricitate.

**Rețea edilitara de apa potabila și canalizare;** în prezent localitatea este dotata cu o rețea de apa și canalizare, apa necesara pentru magazinul propus se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât și proprietarului.

Canalizarea existentă este mixtă, astfel se vor prelua atât apele menajere cât și apele pluviale, într-un sistem unitar de canalizare.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul deja existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

**Denumire proiect: PUZ – TRANSFORMARE AUTOGARA IN DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE SI CONSTRUIRE DEPOZIT CU VANZARE**

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului existent și PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va ridica mai ales nivelul de dezvoltare urbană a zonei dar și a localității.

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

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Condițiile de fundare sunt bune, regimul de înălțime al construcțiilor propuse este pe parter. Evidențierea altor concluzii nu este cazul.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI**

PUG-ul aprobat prevede în zona prezentului PUZ, zona intravilan cu construcții ale întreprinderilor de transport.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei în studiu din zona destinată activităților cu locuințe sau funcțiuni complementare, în condițiile afectării la minimum admis al mediului.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Circulația rutieră și pietonală nu poate fi reglementată de prezentul PUZ, problema va trebui reglementată de viitorul PUG sau de o altă documentație PUZ care să ia în studiu o zonă mai amplă care să relaționeze zona cu actualele artere de circulație a localității Hunedoara. În prezenta documentație s-a studiat zona pentru care este acceptul proprietarului.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zona propusă în prezentul PUZ, potrivit PUG aprobat va fi o subzonă a UTR 4, utilizări permise: unități ale întreprinderilor de transport, garaje, spații stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul comun, trotuare, refugii și alei pietonale, benzi pentru bicicliști.

#### **Bilant teritorial existent**

Categoria de suprafață	Existent	
	Suprafață (mp)	%

**Denumire proiect: PUZ – TRANSFORMARE AUTOGARĂ ÎN DEPOZIT EN-GROS ȘI EN-DETAIL CU VANZARE ȘI CONSTRUIRE DEPOZIT CU VANZARE**

Suprafata teren sc T&O Prodcom srl	5368,00	100,00
Constructii	4361,00	4,32
Circulatii pietonale si auto	4210,58	78,42
Spatii verzi neamenajate	925,42	17,26

$$POT_{\text{existent}} = 35,00\%, \quad CUT_{\text{existent}} = 0,38$$

**Bilant teritorial propus**

Categoria de suprafata	Propus	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren sc T&O Prodcom srl	5368,00	100,00
Constructii	2523,29	47,00
Circulatii pietonale si auto	2197,10	40,92
Spatii verzi amenajate	647,61	12,08

$$POT_{\text{rezultat}} = 47,00\%, \quad CUT_{\text{rezultat}} = 0,47$$

$$POT_{\text{propus}} = 55,00\%, \quad CUT_{\text{propus}} = 0,90$$

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

În apropiere se află un cartier de blocuri racordate la rețelele edilitare și de unde se dorește extinderea acestor rețele la amplasamentul studiat.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, respectiv a unității comerciale, se vor prevedea;

- Racord la rețelele publice de apă potabilă
- Racord la rețelele publice de energie electrică pentru buna funcționare a magazinului.
- Racord la rețelele publice de canalizare
- Incalzirea se va realiza cu centrala termică pe combustibili gazoși, gaz metan sau climatizare cu chiller, sistem care poate asigura atât încălzirea cât și răcirea magazinului.

**3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare;

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Zona ce studiază prezentul PUZ prezintă două forme de proprietate a terenurilor de utilitate publică asupra cărora nu se vor opera modificări de proprietate sau suprafețe și proprietate privată.

**Denumire proiect: PUZ – TRANSFORMARE AUTOGARA IN DEPOZIT EN-GROS SI EN-DETAIL CU VANZARE SI CONSTRUIRE DEPOZIT CU VANZARE**



#### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie urbanistica faza PUZ - " Transformare autogara in depozit en-gros si en-detail cu vanzare si construire depozit cu vanzare" propune inscrierea zonei studiate ca subfunctie a UTR 4.

Racordarea zonei prezentului PUZ la retele edilitare si cai de comunicatie este reglementata in actuala documentatie urbanistica.

Prevederile Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului municipiului Hunedoara se vor aplica prezentului PUZ cu privire la prevederile generale emise de partile scrise sau desenate ale PUG-ului .

##### **4.1. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI**

Cheltuielile venite din realizarea investitiei vor fi suportate de catre investitor. Acestea provin din realizarea constructiei, si amenajarilor exterioare si racordarile la drumurile existente.

##### **4.2. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE LOCALE**

Modernizarea cailor de acces pentru a asigura un acces facil la noua investitie in cazul in care acestea nu sunt modernizate.

Intocmit:

arh. Pop Oliviu Marius

