



## PLAN URBANISTIC ZONAL – AVIZ DE OPORTUNITATE PENSIUNE CU OPT CAMERE ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE LA FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Beneficiara: CĂTĂLIȘAN CRISTINA  
 Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA  
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL – AVIZ OPORTUNITATE  
 Proiect nr: 15.05/ 2020  
 Data: 05/ 2020



### Fișa cu responsabilități

PROIECTANT: **SC KEOPS URBAN CONCEPT SRL DEVA**  
Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap 4  
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela

Proiectant arhitectură: arh. Kalauz Karoly

Topografie                      ing. Botiș Florin



## MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. "PENSIUNE CU OPT CAMERE ȘI REFACERE FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"
- NUMĂR PROIECT: 15.05/2020
- BENEFICIARA: CĂTĂLIȘAN CRISTINA, cu domiciliul în com Teliucu Inferior, sat Teliucu Inferior, str. Stuparilor, nr. 31
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL HUNEDOARA, ALEEA PARCULUI – STR. CIOCÂRLIEI, F.N.
- Certificat de Urbanism nr. 108/ 07.04.2020.

### 2. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea unei pensiuni aparține intravilanului municipiului Hunedoara, este situat în zona centrală a localității, cu acces din strada Ciocârliei – Aleea Parcului, într-o zonă în care funcțiunea principală este de locuire (Lm), locuințe individuale cu regimul de înălțime P-P+1, locuințe colective (Lî) P+2–P+4 și funcțiunile complementare admise, Instituții administrative (Isa), spații comerciale (Isco), prestări servicii (Isps), conform P.U.G. al municipiului Hunedoara, U.T.R.3. Procentul de ocupare al terenului conform Regulamentului local de Urbanism al municipiului Hunedoara este 40%.

Amplasamentul este adiacent unei zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice, Ansamblul Urban "Piața Libertății", sf.sec.XIX, cod LMI HD-II-a-B-03340 și Catedrala "Sf. Împărați Constantin și Elena", 1934-1939, cod LMI HD-II-a-B-03345.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. 1999, cu valabilitatea prelungită, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren de 562,00 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 71814 Hunedoara, cu nr.cadastral 71814, categoria de folosință arabil intravilan, proprietara Cătălișan Cristina.

### 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

În prezent amplasamentul este liber de construcții și are o împrejmuire provizorie. Pe amplasament nu există rețele aeriene sau rețele subterane.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord-est, strada Ciocârliei, frontul stradal al lotului;
- la sud-est teren construit cu locuință și anexe, proprietate privată, cu acces la lot din strada Aurel Vlaicu, nr.11;
- la sud-vest teren construit locuință D+P, proprietate privată Cătălișan Cristina, cu acces la lot din strada Aurel Vlaicu, nr.9.



- la nord-vest teren construit, proprietate privată, cu acces la lot din strada Aurel Vlaicu, nr.7.

Față de clădirea înscrisă în LMI, Catedrala "Sf. Împărați Constantin și Elena" raza de protecție în intravilan de 100m, conform art.59, Legea 422/2001 nu este incidentă cu suprafața lotului în studiu, situație prezentată în planșele A2 și A3. Până la întocmirea unei documentații specifice PUZCP pentru delimitarea zonei de protecție a zonei protejate "Ansamblul Urban Piața Libertății" după limite cadastrale, regimul de înălțime corespunzător (P+1) se va respecta prin prezenta documentație urbanistică. Noua construcție a pesiunii nu va afecta prin conformare volumetrică și aspect ansamblul urbanistic protejat. Documentația se va prezenta pentru avizare corespunzătoare la Direcția Județeană pentru Cultură.

Strada din care se realizează accesul la parcela în studiu este strada Ciocârliei, cu C.F. nr.71249 Hunedoara, la mică distanță față de Aleea Parcului.

Inventarul de puncte de coordonate pentru suprafața reglementată în studiul urbanistic este redat în următorul tabel:

Nr. cadastral 71814		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	474492.614	336493.791
2	474491.789	336494.574
3	474485.321	336500.636
4	474481.997	336503.556
5	474478.913	336506.299
6	474473.535	336504.263
7	474466.906	336501.939
8	474460.014	336499.880
9	474455.087	336498.031
10	474451.359	336496.645
11	474456.639	336480.548
12	474461.261	336482.085
13	474474.929	336487.467
S=562 mp		

#### 4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologică complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, respectiv de la cota 235,20 la cota 234,80 pe o lungime de 38,30 m.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici :  $ag = 0,10g$ ;  $Tc = 0,7$  sec.



Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :

- - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

## 5. ECHIPARE EDILITARĂ – SITUAȚIE EXISTENTĂ

La limita perimetrului terenului, pe strada Ciocârliei se dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

## 6. Prezentarea investiției propuse

Documentația prezentă propune realizarea unei pensiuni și împrejmuirea terenului spre frontul stradal.

Construcția propusă va avea regimul de înălțime maxim P+1, amplasată izolat.

### 6.1. modul de integrare a investiției propuse în zonă

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

Zonificarea funcțională existentă stabilește dezvoltarea urbană pentru locuire și funcțiunile complementare în zona centrală a municipiului, astfel propunerea prezentă completează și se integrează în zona rezidențială existentă.

Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii temporare în pensiune prin orientarea construcției ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor existente, astfel, construcția nu va depăși 8 m până la cornișă, iar distanța dintre pensiunea propusă și alte construcții nu va fi mai mică de 0,60 m spre limita stânga și 1,2 m spre limita dreapta.

Aleea carosabilă propusă va avea lățimea minimă de 6,00 m în zona platformei de parcare și 3 m în zona destinată aprovizionării, la care se adaugă trotuar pe o parte.

Construcția propusă va fi amplasată retras față de limita de proprietate spre stradă cu minim 16,50 m, având în vedere profilul stradal minimal, într-o zonă rezidențială.

La amplasarea construcției s-a ținut seamă de asigurarea accesului în incintă necesar intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se asigură conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil pentru clienții pensiunii și distinct pentru aprovizionare, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Pentru terenul în studiu s-au prevăzut branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale, asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrică presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul incintei în zona de parcare;
- realizarea instalației interioare electrice;
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branșarea la rețeaua stradală;



- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală;
- încălzirea imobilului va fi realizată prin centrala termică ce va funcționa pe combustibil gazos.

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă și cadre din B.A. pentru obținerea unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem terasă.

Construcția pensiunii se va realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat.

Finisajele se vor realiza cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane într-o zonă centrală.

## **6.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.**

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale



**6.3. Indicatori propuși**BILANȚUL TERITORIAL,  
INDICI

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafață (mp)	%	suprafață (mp)	%
PENSIUNE PROPUȘĂ	-	-	164,00	29,18
ALEI CAROSABILE	-	-	101,72	18,10
PLATFORMĂ PARCARE 8 LOCURI	-	-	100,00	17,79
ALEI PIETONALE	-	-	31,46	5,60
ZONE VERZI	-	-	164,82	29,33
TEREN AGRICOL INTRAVILAN	562,00	100,0	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	562,00	100	562,00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR 562,00

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLAT ÎN STUDIU 41315,00

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI maxim 40% conf. P.U.G, U.T.R. 3

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI maxim 1

**6.4. prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Integrarea în zonă a construcției pensiunii se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Nu au fost prevăzute obiective de interes public prin această documentație.

Obiectivul turistic propus va reprezenta un obiectiv de interes local.

Terenurile sunt și rămân în domeniul privat al beneficiarei.

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Legilor și normativelor românești și comunitare privind calitatea mediului și protejarea acestuia pentru a se asigura o dezvoltare durabilă în contextul celor trei dimensiuni care o definesc: solidaritate socială, eficiența economică, responsabilitate față de mediu.

Întocmit, arh. Kalauz Maria Angela

