



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111
Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania
Tel. 0254210927
E-mail: vestproiect2016@yahoo.com

Proiect nr. 48/2020
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, ANEXE SI
TRANSFORMARE CLADIRE DE BIROURI IN CAPELA
FAZA:PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, ANEXE SI TRANSFORMARE CLADIRE DE BIROURI IN CAPELA
- Amplasament: Hunedoara, str. Latureni
 - Beneficiar: BODREAN COSMIN SI BODREAN MIHAELA
SC DACO TRANS INTERNATIONAL SRL
SC HBC LOGIST INVEST SRL
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : SEPTEMBRIE 2020

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin mai multe terenuri in intravilanul municipiului Hunedoara, pe strada Latureni, numarul FN.

Terenul inregistrat in CF 66771, nr. cadastral 66771 are suprafata de 1.322 mp, si are categoria de folosinta in suprafata de 153 mp pasune, 824 mp arabil, 345 mp curti constructii, terenul inregistrat in CF 66772, nr. cadastral 66772 are suprafata de 1.194 mp, si are categoria de folosinta in suprafata de 150 mp pasune, 1.044 mp arabil, teren inregistrat in CF 71030, nr. cadastral 71030 are suprafata de 1.520 mp, si are categoria de folosinta in suprafata de 220 mp pasune, 1.300 mp arabil, terenul inregistrat in CF 71028, nr. cadastral 71028 are suprafata de 1.244 mp, si are categoria de folosinta in suprafata de 154 mp pasune, 1.090 mp arabil, teren inregistrat in CF 71029, nr. cadastral 71029 are suprafata de 1.112 mp, si are categoria de folosinta in suprafata de 149 mp pasune, 963 mp arabil, teren inregistrat in CF 68933, nr. cadastral 68933 are suprafata de 1.405 mp si are categoria de folosinta in suprafata de 1.405 mp pasune, teren inregistrat in CF 67316, nr. cadastral 67316 are suprafata de 1.405 mp si are categoria de folosinta in suprafata de 1.405 mp pasune.

Pe aceste terenuri beneficiarul doreste amenajarea unor spatii comerciale, anexe, schimbarea destinatiei unei cladiri existente, amenajarea unor alei pietonale si carosabile si amenajarea unor parcuri.

Terenul este accesibil din strada Latureni.

Terenurile se invecineaza la nord si sud cu domeniul public, iar pe latura de nord vest cu familia Levinschi, iar pe latura sud-est familia Leontin

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 124/06.05.2020, eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Conform P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 si prelungita prin HCL nr. 485/2018 – imobilul se afla in UTR 5; utilizari premise: locuinte individuale P-P+1, functiuni complementare, constructii si amenajari complementare, constructii si amenajari pentru functiuni complementare, constructii si amenajari pentru functiuni compatibile, prestari servicii, comerciale, etc. utilizari interzise: locuinte pe parcele ce nu implinesc conditii de constructibilitate, unitati poluante.

Pentru schimbarea destinatiei zonei este necesar un Plan Urbanistic Zonal.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Hunedoara si aprobate conform legii, s-au facut deplasari pentru culegerea de date din teren, iar la baza planselor intocmite a stat ridicarea topografica a terenului cuprinzand terenul si echiparea tehnico-edilitara existenta.

• *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.*

Au fost elaborate studiu topografic, studiul geo 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 .

La baza elaborarii PUZ-ului, stau in principal:

- a) Probleme urbanistice si de amenajare a teritoriului
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
 - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Codul civil al Romaniei ;
- b) Probleme privind calitatea constructiilor
 - Legea nr 766/1997 privind calitatea in constructii;
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a expertizei lucrarilor si a constructiilor;
 - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor;
- c) Probleme de protectia mediului
 - OUG 195/2005 privind protectia mediului, completata si modificata;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri si programe);
- d) Probleme de igiena, sanatate, protectia populatiei si protectia muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- e) Probleme de prevenire si stingere a incendiilor
 - GH nr 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii, instalatii si alte amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind prevenirea si stingerea incendiilor;
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;

- OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranta la foc;
- f) Acte normative, reglementari tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a constructiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie in constructii;
 - Regulament privind conducerea si asigurarea calitatii in constructii;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calitatii produselor folosite in constructii. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
 - Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicative P-118/1999;
 - Normative NP 051-2001 pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la cerintele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

• *Date privind evolutia zonei.* Terenurile in care se propun constructiile sunt intr-o zona in care in care se afla si alte spatii comerciale, capele si in vecinatatea acestor tenuri se afla cimitirul.

In vecinatatea amplasamentului se afla magazine de pompe funebre si o capela, iar peste drum se afla cimitirul "Valea Seaca".

Nu exista in prezent o tendinta de dezvoltare urbanistica in zona.

Acea zona este destinata pentru astfel de servicii.

2.2. Incadrarea in localitate

• *Terenu* este situat intr-o zona relativ plana, dar cateva parcele de teren au o panta semnificativa.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este in intravilanul localitatii Hunedoara. Zona are potential de dezvoltare pentru astfel de activitati.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Conditiiile climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Accesul pe parcela se va face din str. Latreni care este o strada amenajata. Prin proiect nu se propune modernizarea drumului, deoarece acest drum are prospectul de strada (drum cu 2 bezi de circulatie si trotuar).

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. 6 din cele 7 parcele de teren sunt libere pentru constructii, iar pe una din parcele este o cladire cu birouri, la care se doreste schimbarea destinatiei.

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

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul are o cladire pe o parcela, dar se va tine cont ce POT-ul maxim admis in acea zona.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenurile au acum in parte categoria de folosinta pasune si arabil.

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

Principalele disfunctionalitati. Nu sunt disfunctionalitati in aceasta 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 vecinatatea terenului care face obiectul PUZ, exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, gaze naturale si energie electrica.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dezbaterea publica este in curs de informare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 si prelungita prin HCL nr. 485/2018 – imobilul se afla in UTR 5; utilizari premise: locuinte individuale P-P+1, functiuni complementare, constructii si amenajari complementare, constructii si amenajari pentru functiuni complementare, constructii si amenajari pentru functiuni compatibile, prestari servicii, comerciale, etc. utilizari interzise: locuinte pe parcele ce nu implinesc conditii de construibilitate, unitati poluante.

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. Latureni, iar aceasta strada a fost modernizata recent.

Pe parcela sunt organizate alei de circulatie pietonala si carosabila.In incinta se propun platforme carosabile si o parcare asfaltata, pentru acces si parcare autoturismelor. De asemenea se propun alei pietonale.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu constructii P;
- zona parcare;
- zona cu accesul auto;
- zona cu alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

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

Procentul de ocupare a terenurilor in aceasta zona este 35%.

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata – mp	%	Suprafata – mp	%
1	Constructii	211,00	2,29	1.008,00	11,00
2	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	-	-	1.778,00	19,32
3	Zone verzi amenajate	-	-	6.416,00	69,68
4	Teren pasune	3.636,00	12,04	-	-
5	Teren arabil	5.221,00	74,25	-	-
6.	Teren curti-constructii	134,00	5,33	-	-
	Total	9.202,00	100,00	9.202,00	100,00

POT – existent 2,29%
- Propus 11,00%

CUT – existent 0,022
- propus 0,110

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a constructiei se va face de la retea publica a orasului.
- *Canalizarea menajera* – Racordare la retea publica a orasului.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la retea publica de joasa tensiune existenta, in conformitate cu solutia stabilita de ENEL.
- *Alimentarea cu gaze natural.* Racordare la retea publica a orasului.
- *Agentul termic pentru incalzire* Va fi asigurat de o centrala termica.
- *Apa calda* va fi asigurat de centrala termica.
- *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 de spatii comerciale si capela nu produce deseuri care sa influenteze negativ mediul. In curte este destinata o suprafata considerabila destinata spatiilor verzi amenajate .

Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea menajera publica a orasului.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul pe care va fi realizata investitia este in proprietatea privata a investitorilor. Nu sunt obiective de utilitate publica. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de investitor .

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare mai multe parcele de teren care sa completeze zona.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG.

