



**BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
LEONARD ARMĂȘESCU**

Proiect nr.: 01/2022  
Faza: P.U.Z.

Adresa: Deva, str. 1 Decembrie, Bl.4, Sc. 3, Ap. 39  
C.I.F.: 23597405  
GSM: 0721864516  
E mail: armasesculeonard@yahoo.com

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE:**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

- Denumire lucrare: „**Transformare punct termic existent în spălătorie auto/covoare, vulcanizare, spațiu comercial și mansardare parțială cu funcțiunea locuință**”
- Inițiatori (Beneficiari): **BĂLAN ROBERT- LUCIAN, BĂLAN DENISA**
- Amplasament: Jud. Hunedoara, loc. Hunedoara, str. Ștrandului , F.N.,  
CF 65281, Top 2539/14/A
- Proiectant general: **B.I.A. LEONARD ARMAȘESCU**
- Coordonator: arh. **ARMAȘESCU DUMITRU**
- Proiectat: arh. **ARMAȘESCU LEONARD**
- Faza de proiectare: **AVIZ DE OPORTUNITATE**
- Nr. proiect : **1 / 2022**
- Data elaborării : **mai 2022**

#### **1.2. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI:**

Terenul este situat în intravilanul localității Hunedoara, proprietate privată **Bălan Robert- Lucian, Bălan Denisa, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 65281, nr.top 2539/14/A.**

**Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau ale naturii ori în zona de protecție ale acestora.**

#### **1.3. REGIMUL ECONOMIC:**

- Conform Extrasului C.F. terenul aferent construcției existente – punct termic are categoria de folosință actuală: curți, construcții;
- Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat – este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare;

#### **1.4.REGIMUL TEHNIC:**

- Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat – prin H.C.L.  
este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare;

## **2 PREZENTAREA INVESTITIEI**

Beneficiarii dețin un imobil înscris în CF nr. 65281, nr. topo 2539/14/A , intravilan cu categoria de folosință curți-construcții. conform PUG aprobat cu HCL 91 din 1999 al Municipiului Hunedoara.

În vederea elaborării acestei documentații, a fost eliberat de către Primăria Municipiului Hunedoara Certificatul de Urbanism nr. 40 din 21.02.2022.

Prin proiect se propune transformarea funcțiunii de punct termic existent în spălătorie auto/covoare, vulcanizare, spațiu comercial și mansardarea parțială pentru construirea unei locuințe din panouri ușoare tip sandwich la mansardă.

Parcela de teren se învecinează cu domeniul public al localității.

Accesele se fac pe latura N-V conform planului de situație.

La mansardă accesul se va face la interior pe o scară metalică sau lift .

**Asigurarea utilitatilor se va face astfel:**

- Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă, a localității
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă
- Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua existentă
- Agentul termic pentru încălzire și apă caldă menajeră va fi asigurat de o centrală termică pe gaz prevăzută în proiect.
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

Pe teren nu există construcții care să fie demolate , rețelele edilitare sunt existente.

## **3. OPERATIUNI PROPUSE PRIN PROIECT**

Zona în care se află parcela de teren conform P.U.G. și R.L.U. aprobat este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Prin proiect se propun următoarele:

- Transformare punct termic în spălătorie auto/vulcanizare, spațiu comercial la parter existent
- Construirea unei locuințe prin mansardare parțială cu panouri ușoare osb tip sandwich
- Realizarea bransamentelor pe verticală

## **4. Pentru edificarea construcției sunt necesare următoarele operațiuni:**

- Avizarea proiectului în faza PUZ
- Aprobarea PUZ
- Eliberarea unui Certificat de Urbanism pentru proiectul în faza DTAC
- Elaborarea proiectului în faza DTAC
- Obținerea Autorizației de Construire
- Execuția lucrărilor de construcții și instalații
- Recepția construcției și punerea în funcțiune
- Intabularea construcției.

## **.5.INDICATORI PROPUȘI**

- Suprafata parcelei de teren = 156,00 mp
- **Suprafata de teren propusă concesiunii cu funcțiune parcare= 336,00 mp**
- Suprafata construita: - existenta = 156,00 mp  
-propusa = 156,00 mp
- Suprafata desfasurata: - existenta = 156,00 mp  
-propusa = 276,00 mp

POT – existent = 100,00%

– propus = 100,00%

CUT – existent = 1,00

– propus = 1.769

## **6.MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

Prin proiect se propune o constructie cu P+M, cu invelitoare in o apă în dublu falț.

In aceste conditii, cladirea propusa se va integra atat in peisajul citadin, cat si in arhitectura zonei , panta de 5% nu se sesizează în perspectiva pietonală:

## **7.CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

In ultimii ani s-a constatat un interes sporit pentru constructia de locuinte individuale in zona. Prin realizarea acestor dotari, zona se dezvolta atat socio-economic, cat si urbanistic.

## **8.CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA ADMINISTRATIEI LOCALE**

Toate costurile necesare realizarii investitiei cad in sarcina investitorului, nefiind necesare investitii din partea administratiei locale.

Coordonator:

**arh. Armășescu Dumitru**



Intocmit:

**arh. Armășescu Leonard**

