

0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 130 / 2021

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire Proiect:

**GRADINA DE VARA**  
**Hunedoara, str. Stufit, nr.9E, 9F, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**S.C. PROJECTS INSPIRE S.R.L.**

Proiectant:

**S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.**

Intocmit,  
Arh. Anca Botezan



Proiect Nr. 130 / 2021  
Faza – Plan Urbanistic Zonal  
GRADINA DE VARA

Hunedoara, str. Stufit, nr.9E, 9F, jud. Hunedoara



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARH'E TIP STUDIO SRL**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

**GRADINA DE VARA**

Amplasament:

**Hunedoara, str. Stufit, nr.9E, 9F, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**S.C. PROJECTS INSPIRE S.R.L.**

Proiectant:

**S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.**

Data elaborării:

**2021**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

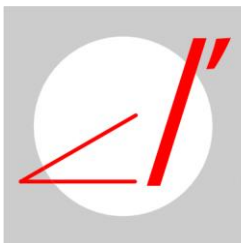
#### 1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor, obiectivul lucrărilor constă în reglementarea unei gradini de vara, pe terenurile situate in Judetul Hunedoara, municipiul Hunedoara, aflate in intravilan, in proprietatea privata a S.C. PROJECTS INSPIRE S.R.L., avand o suprafata de 9384mp conform actelor de proprietate.

Amplasamentul este format din urmatoarele terenuri:

**-C.F. nr. 68496**, nr. cadastral / topografic 68496, suprafata **3155 mp**, proprietar SC AGAT PRODEX SRL, teren cu uz de folosinta prin contract de comodat pentru SC PROJECTS INSPIRE SRL;

**-C.F. nr. 70719**, nr. cadastral / topografic 70719, suprafata **6229 mp**, proprietar SC PROJECTS INSPIRE SRL.



### Obiectivele cuprinse in tema sunt:

Amplasamentul este oportun realizarii unei gradini de vara datorita pozitiei in cadrul localitatii, cu acces la DJ 687 si a potentialului turistic pe care zona il prezinta. Se doreste reglementarea zonei in vederea construirii unor terase, bar, spatii verzi amenajate peisager.

| INVENTAR DE COORDONATE |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Pct.                   | Nord(x)    | Est(Y)     |
| 1                      | 476988.172 | 337581.884 |
| 2                      | 476931.355 | 337548.085 |
| 3                      | 476943.452 | 337543.211 |
| 4                      | 476953.079 | 337539.235 |
| 5                      | 476991.631 | 337523.836 |
| 6                      | 477014.107 | 337516.364 |
| 7                      | 477037.866 | 337507.319 |
| 8                      | 477112.123 | 337476.915 |
| 9                      | 477114.365 | 337483.291 |
| 10                     | 477059.019 | 337503.577 |
| 11                     | 477066.901 | 337520.408 |
| 12                     | 477069.097 | 337520.408 |
| 13                     | 477077.777 | 337542.690 |
| 14                     | 477092.600 | 337582.110 |
| 15                     | 477078.520 | 337587.710 |
| 16                     | 477066.510 | 337582.810 |
| 17                     | 477016.530 | 337606.650 |
| 18                     | 477010.860 | 337604.120 |
| S=9384mp               |            |            |

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studziata

Folosinta actuala a terenurilor este curti constructii. Destinatia stabilita prin PUG : zona 'D' unitati productive industriale si activitati agro-zootehnice. Potrivit reglementarilor din PUG aprobat, utilizari permise: unitati productive industriale si activitati agro-zootehnice.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in intravilan si avand categoria de folosinta curti constructii, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de Oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara - Arhitect Sef, nr. 4 din 05.08.2021.

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata), documentatie faza P.U.Z., precum si studiu geotehnic pentru a determina geomorfologia terenului.

Documentatia, faza P.U.Z., a fost elaborata pentru o suprafata 9384mp.



### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata.
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

### 1.3.3. Date statistice

Nu exista.

### 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate au suprafata totala de 9384mp si sunt situate in intravilanul municipiului Hunedoara, cu acces din DJ 687 printr-un drum cu servitute de trecere, proprietate private SC ARCELOR MITTAL SA.

Interventiile din ultimii ani asupra terenurilor ce fac obiectul documentatiei cuprind dezafectarea unitatilor industrial.

In prezent accesul la parcelele care urmeaza sa fie reglementate este asigurat din din DJ 687 printr-un drum cu servitute de trecere, proprietate private SC ARCELOR MITTAL SA, drum de pamant de interes local, nereglementat.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- la vest drum de servitute, proprietate privata ;
- la nord teren proprietate privata;
- la est teren proprietate privata;
- la sud parcele teren proprietate privata.

Pe terenurile invecinate sunt construite cladiri cu regim de inaltime P-P+3, avand functiunea de hale de productie.

Categoria de folosinta a terenului studiat este curti constructii.



## SC ARHE TIP STUDIO SRL

Din punct de vedere al suprafețelor loturilor zona nu este omogena, aici gasindu-se atat loturi relativ restranse cat si loturi cu suprafețe foarte generoase.

### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea nord-vestica a municipiului Hunedoara, ce prezinta dotari de tip hale de productie, spatii comerciale, servicii, institutii publice, locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si loturi de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+1 dezvoltate de-a lungul drumului de interes local, DJ 687 si a strazilor adiacente acestuia. In ultimii ani s-a realizat dezafectarea unitatilor de tip industrial in zona, rezultand o zona dezvoltata neomogen si neunitar, zona fiind afectata din punct de vedere urbanistic.

### 2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiată, desi este deja mobilata urbanistic, prezinta potential de dezvoltare datorita accesibilitatii la o artera de circulatie care face legatura cu dotarile publice principale din municipiu si cu localitatile invecinate.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii in zona nord-vestica a acesteia, in vecinatatea Dräxlmaier Group.

### 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studiată este situată in zona nord-vestica a localitatii avand relatie apropiata cu principala circulatie din municipiu, DJ 687, care face legatura cu principalele dotari publice.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, zona este echipata cu toate utilitatile, respectiv energie electrica, apa, canalizare si gaz metan, dimensionate corespunzator consumatorilor existenti.

Servirea cu institutii de interes general este asigurata de prezenta spatiilor comerciale si a serviciilor aflate in proximitate.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Terenul este relativ plat.

Pe teren exista ramase fundatii si platforme betonate. O parte din fundatiile si platformele betonate ramase vor fi inglobate in platformele carosabile propuse si



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

celelalte vor fi acoperite cu pamant fertil in vederea realizarii unor zone plantate cu gazon.

Conditiiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.  
Terenul nu prezinta riscuri naturale.

### 2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren este asigurat la sud-vest de un drum cu servitute de trecere, proprietate private SC ARCELOR MITTAL SA, cu gabaritul de 5 m, care nu este reglementat si are acces din DJ 687, drum public de interes local.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele functiuni din zona sunt servicii, comert, productie interclate cu locuire colectiva si individuala.

Relationarea intre functiuni – este necesara relationarea zonelor cu caracter industrial si de productie cu zonele de locuit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este neomogen cu P.O.T. variabil.

Fondul construit de pe terenul studiat si parcelele adiacente acestuia nu prezinta calitati arhitecturale.

Zona necesita prevederea unor functiuni in corelare cu zonele vecine de comert, servicii, productie, locuire.

Zona necesita prevederea unor spatii verzi.

Nu exista riscuri naturale in zona studiat si in zonele vecine.

Principala disfunctionalitate in zona este prezenta loturilor industriale dezafectate.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARA

#### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** exista retea de apa potabila;
- **canalizare menajera:** in zona este retea de canalizare menajera;
- **energie electrica:** : exista retea de energie electrica si iluminat public in zona;
- **gaze naturale:** exista retea de gaze naturale.

Pe amplasament nu exista la ora actuala utilitati ce pot fi folosite ca atare.

#### 2.6.2. Principale disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate este lipsa regelementarilor pentru drumul privat de acces si lipsa retelelor de utilitati pe teren.



## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita de tipologia lotizarilor de tip urban, cu un fond construit neomogen realizat in adiacenta strazilor. Cadrul natural se prezinta sub forma spatiilor verzi plantate de-a lungul strazilor si in centrul insulelor formate de acestea cat si sub forma de gradini aferente locuintelor din zona. In apropierea nordica traverseaza Raul Cerna.

### 2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

### 2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

### 2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

### 2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica, ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

### **Punctul de vedere al elaboratorului:**

- initiativa realizarii obiectivelor de investitii solicitate de beneficiari completeaza oferta de dotari a localitatii si valorifica potentialul de dezvoltare pe care zona il prezinta.





0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente si din Avizul de Oportunitate, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivele propuse se pot realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenurilor este curti, constructii. Destinatia stabilita prin PUG: zona 'D' unitati productive industriale si activitati agro-zootehnice. Potrivit reglementarilor din PUG aprobat, utilizari permise: unitati productive industriale si activitati agro-zootehnice

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter urban cu functiuni diverse si regim de inaltime variabil, pana la P+4.

Gradina de vara propusa pe amplasament se va concentra pe valorificarea cadrului natural.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In urma analizei contextului, prin prezenta documentatie, se propune modernizarea si reglementarea drumului de servitute de la sud-vestul amplasamentului, din care se face accesul pe teren, cu amenajarea suprafetei carosabile, trotuare si zone verzi amenajate in alternanta cu platformele de acces in incinte.

Se vor realiza accese semicarosabile si parcaje.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile si in concordanta cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996 .

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Se vor asigura minim 10 locuri parcare.

Acestea se dimensioneaza conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997, cap.*





0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

**IV.6.2.2. Geometria platformelor de staționare descris în tabelul 6.2.2. Dimensiuni și unghiuri ale locurilor de parcare**

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală a zonei studiate va fi:

#### **GRADINA DE VARA**

Funcțiune predominantă: gradina de vara.

-zona gradina de vara cu cladiri de tip bar si terase.

Funcțiunile complementare propuse vor fi: circulații semicarosabile, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje și împrejurimi de proprietate.

Parcela reglementată va avea indicatori urbanistici maxim admisi **P.O.T. maxim - 35 % și C.U.T. maxim – 0.35.**

Regimul de înălțime maxim admis este **P.**

Parcela se va organiza astfel:

- **Zona edificabilă** se identifică prin următoarele retrageri față de limita de proprietate:

-retragere față de aliniament la limita vestică de 6.5m

-retragere față de limitele nord și sud de 2.00m

-retragere față de limita sudică de 5.00m

- **platforme carosabile**

Se vor amenaja locuri de parcare în funcție de destinația și suprafața desfășurată a construcției propuse

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajelor clienților.

- **zone pietonale** – trotuare de gardă, platforme pietonale;

- **zona verde** – Se vor amenaja spații verzi și plantate, cu rol decorativ și agrement după cum urmează: suprafața de zona verde va respecta minim 40% din suprafața terenului

#### **INDICATORII PROPUȘI PE TEREN STUDIAT :**

**P.O.T. maxim - 35 % și C.U.T. maxim – 0.35.**

**Regim de înălțime maxim admis P.**



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

| Suprafata reglementata         | BILANT TERITORIAL |                |             |                |             |
|--------------------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                | ZONE FUNCTIONALE  | EXISTENT       |             | MAXIM ADMIS    |             |
|                                |                   | Suprafata (mp) | Procent (%) | Suprafata (mp) | Procent (%) |
| Total teren studiat<br>9384 mp | Constructii       | 443            | 4.72        | 3284.4         | 35          |
|                                | Circulatii        | 686            | 7.31        | 2346           | 25          |
|                                | Zone verzi        | 8255           | 87.96       | 3753.6         | 40          |

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face din reseaua existenta de apa potabila de pe DJ 687, din PEID Ø110.

Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

#### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in canalizarea existenta ape de pe DJ 687 .

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole amplasate in zona acceselor, apoi se vor dirija catre rigola existenta pe DJ 687.

#### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatadele constructiilor propuse.

Aleile semicarosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

#### 3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Prin implementarea investitiei se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la retele.



### 3.6.5. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz a consumatorului se va realiza prin racord la rețeaua de gaz existentă.

### 3.6.6. Instalații termice

În toate spațiile interioare se va asigura încălzirea și ventilarea.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

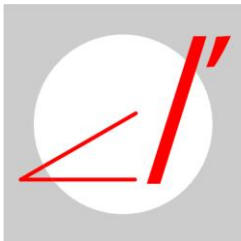
- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea și preepurarea apelor uzate – nu este cazul, obiectivul se va racorda la rețeaua de canalizare existentă;
- depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deșuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidării de maluri, plantări de zone verzi - nu este cazul;
- organizarea sistemelor de spații verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja zone verzi în procent de 40%, plantații decorative aferente zonelor pietonale, grădini tematice și spații plantate.;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană – zona studiată reglementată industrial, dezafectată, în curs de refuncționalizare, se va reglementa cu funcțiuni urbane de servicii și agrement;
- valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore - zona este echipată edilitar cu rețele de energie electrică, gaz, apă și canalizare.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Listarea obiectivelor de utilitate publică

**Obiective de utilitate publică:**

- Asigurarea utilitatilor pentru parcelele reglementate.



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

## 4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii **Planului Urbanistic Zonal:**

### **‘GRADINA DE VARA’**

Hunedoara, str. Stufit, nr.9E, 9F, jud. Hunedoara

- **inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii terenului studiat.

Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente in zona.

- **categoriile principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Investitiile propuse vor genera imbunatatirea fondului construit a zonei si va extinde oferta de dotari a comunei.

- **prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt:

- reglementarea drumului de interes local

- asigurarea utilitatilor pe terenuri

### **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:**

Prin realizarea obiectivelor propuse se va genera dezvoltarea unei gradini de vara cu cladiri de tip bar, terase si amenajarea de spatii verzi amenajate peisager.

Intocmit,  
Arh. Anca Botezan



Urbanist coordinator  
Arh. Anca Botezan