



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### EXTINDERE ȘI REABILITARE IMOBIL EXISTENT, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN HALA PRODUCȚIE ÎN PENSIUNE, COMPARTIMENTĂRI PE STRUCTURĂ UȘOARĂ

Beneficiar: POPA ALIN IOAN  
Proiectant: S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA  
Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Proiect nr: 32.10/ 2020  
Data: 03/ 2020



**FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI****PROIECTANT GENERAL:** S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L. DEVA

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

**COLECTIVUL DE ELABORARE:**Proiectat arh. Kalauz Karoly  
arh. Kalauz Maria Angela

Topografie ing. Țene Răzvan



**BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE****A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

**MEMORIU GENERAL**

## 1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

## 2. Încadrare în zonă

## 3. Situația existentă

## 4. Reglementări

## 5. Concluzii, măsuri în continuare

## 6. Anexe :

1. Certificat de urbanism

2. Avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism

3. Extras CF

**B. PIESE DESENATE**

1. PI.01. Plan de încadrare în localitate	sc. 1:5.000; 1:10.000
2. PI.02. Analiza situației existente	sc. 1:500
3. PI.03. Reglementări urbanistice	sc. 1:500
4. PI.04. Reglementări edilitare	sc. 1:500
5. PI.05. Obiective de utilitate publică	sc. 1:500
6. PI.06. Concept – plan parter	sc. 1:100
7. PI.07. Concept – plan etaj	sc. 1:100
8. PI.08. Concept – Fațada principală	sc. 1:100

Întocmit, arh. Kalauz M. A.



## MEMORIUL GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a) DENUMIRE PROIECT: EXTINDERE ȘI REABILITARE IMOBIL EXISTENT, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN HALA PRODUCȚIE ÎN PENSIUNE, COMPARTIMENTĂRI PE STRUCTURĂ UȘOARĂ
- b) NUMĂR PROIECT: 32.10/2019
- c) FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- d) BENEFICIAR: POPA ALIN IOAN cu domiciliul în Hunedoara, B-dul Dacia, Nr. 39, Bl. 47, Sc. A, Ap. 16
- e) AMPLASAMENT: Mun. HUNEDOARA, str. Voinii, nr.20
- f) DATA ELABORĂRII: 03.2020
- g) CERTIFICAT DE URBANISM nr. 147 din 14.05.2019, emis de Primăria Municipiului Hunedoara

#### 1.2. OBIECTUL P.U.D.

Tema program prevede realizarea unui obiectiv turistic – pensiune turistică prin extinderea, reabilitarea și recompartimentarea unei hale existente P, în regim de înălțime P+E și terasă circulabilă.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se stabilesc indiciii tehnici specifici și condițiile în care poate funcționa obiectivul propus.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, pe str. Voinii, nr. 20, cuprinde o suprafață de teren de 580,00 mp, din care suprafața construită a halei totalizează suprafața de 400,28 mp, proprietate privată Popa Alin Ioan și Popa Petronela-Maria, conform actului de proprietate Extras C.F.nr.64069 Hunedoara, nr. cad. 1741.

Terenul ce face obiectul documentației este încadrat în categoria de folosință construcții industriale și edilitare.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior (P.U.G. al municipiului Hunedoara) și aprobate conform legii, 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.

La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarii lucrării privind tema de proiectare.



## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat se află pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Hunedoara, în zona sudică, UTR 3, subzona industrială.

Terenul pe care este amplasată hala ce își va schimba destinația în pensiune se află într-o zonă unde funcțiunea industrială a fost înlocuită în mare parte de locuire și funcțiunile complementare aferente, conform studiului în teren.

Țesutul construit este încă neînchegat, cu locuințe amplasate pe versant, fără un aliniament anumit. Densitatea construcțiilor este mică.

Zona va rămâne destinată în principal locuirii, dar va crește numărul clădirilor destinate serviciilor și comerțului, ceea ce va conduce implicit la creșterea calității locuirii în zonă.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe teren se află hala ce a avut inițial destinația de hală pentru repararea vagoanelor mocăniței, iar ulterior, după anii 90 imobilul a funcționat ca unitate de alimentație publică, bar de noapte. Construcția a fost realizată imediat după anul 1900, când a fost pusă în funcțiune mocănița. A fost realizată expertiza tehnică a imobilului în vederea schimbării destinației în pensiune, extinderii imobilului, realizarea unui planșeu intermediar și utilizarea terasei circulabile. Aceasta evidențiază necesitatea consolidării stâlpilor din cărămidă, a fundațiilor, a planșeului existent. Categoria de importanță a clădirii se va modifica din IV în III. Construcția are formă dreptunghiulară în plan cu dimensiunile de 12,40 x 24,75 m, cu o extindere în fațada de sud cu dimensiunile de 4,85 x 7,60 m și o anexă în fațada de vest, cu dimensiunile de 4,45 x 11,20 m, regularitate în plan și pe verticală.

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, de la cota 280,60 la 281,10, pe o lungime de 19,0 m. S-a efectuat ridicarea topografică a terenului pentru a determina declivitatea existentă precum și pentru a avea un plan de actualitate al lotului în vederea întocmirii planului urbanistic de detaliu. Ridicarea topografică cu viză OCPI este anexată prezentei documentații. De asemenea, s-a realizat studiul geotehnic al terenului.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

- Conform Codului de proiectare seismică – partea I - prevederi de proiectare pentru clădiri Indicativ P 100-1/2006, amplasamentul clădirii este situat în zona cu accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,08g$ , perioada de control a spectrului de răspuns  $T_C = 0,7s$  ceea ce corespunde cu intensitatea seismică de gradul VI, conform Normativului pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social culturale, agrozootehnice și industriale – indicative P 100-92.
- Din punct de vedere al încărcării date de vânt, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pe amplasament este  $q_b = 0,40$  kPa, conform codului de proiectare Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-4/2012.
- În ce privește încărcarea dată de zăpadă, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol, pe amplasament este  $s_k = 150$  daN/m<sup>2</sup>, conform codului de proiectare Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-3/2012.

Structura construcției este alcătuită din zidărie portantă din piatră cu beton, cu pereți de 50 cm grosime, cu stâlpi din zidărie din piatră cu beton cu secțiunea transversală de 90 x 125 cm dispuși la interax de  $4,10 \div 4,85$  m, rigidizați cu centuri din beton armat monolit. Pe stâlpii din zidărie de piatră au existat căi de rulare pentru o monogriindă cu care se manipulau piesele de la vagoane.

Planșeele sunt alcătuite din plăci și grinzi beton armat monolit, rezemate pe pereții portanți. Deasupra golurilor ferestrelor există centuri din beton armat Grinzile sunt dispuse transversal, la interax de cca 150 cm, rezemate peretele din zidărie de piatră prin



intermediul unei centuri din beton armat dezvoltate pe înălțimea grinzilor. Grinzile au secțiunea transversală maximă de 40 x 70 cm și au înălțime variabilă fiind realizate cu partea superioară în două pante.

Grinzile sunt dispuse în pantă de la mijlocul clădirii spre capete, rezultând astfel un planșeu în patru ape.

Fundațiile sunt de tip continuu sub pereții portanți, alcătuite din talpă din beton simplu și elevație din beton simplu cu centură din beton armat, cu adâncimea de fundare de 90 cm de la cota terenului natural. Scara interioară este realizată din beton armat.

În zona aflată în studiu este asigurat accesul carosabil pe strada Voinii, fără trotuare sau zona verde în aliniament.

Conform Extrasului de Carte Funciară terenul este înscris în C.F.nr.64069 Hunedoara, nr. cad. 1741, în suprafață măsurată de 580,00 mp, suprafață din acte 581,00 mp.

Terenul se învecinează pe latura nordică cu strada Voinii, spre vest cu loturi construite cu locuințe, proprietate privată a persoanelor fizice; spre est se află o platformă betonată, în suprafață de 280,00 mp, C.F. nr. 64070, nr. Cad 64070 categoria de folosință curți, construcții, în proprietatea beneficiarului proiectului, ce se va utiliza în scopul amenajării parcării necesare funcțiunii de pensiune, cu acces din strada Voinii; între platforma de parcare și clădirea actualei hale terenul a fost destinat liniilor de cale ferată a mocăniței, în prezent infrastructura acesteia este desființată.

Procentul existent de ocupare al terenului este 69,01%, Coeficientul de utilizare al terenului este 0,69.

În prezent, pe strada Voinii există rețele de alimentare cu apă, canalizare, și alimentare cu energie electrică.

#### 4. REGLEMENTĂRI

Prin prezentul PUD se propune reabilitarea, recompartimentarea, și o mică extindere pe orizontală a halei existente, pentru a modifica destinația în pensiune în regim de înălțime P+1. Deasemenea se vor asigura în incintă, pe lotul cu C.F. nr. 64070 un număr de 8 parcări necesare pentru clienți și pentru administrator. Se va realiza de asemenea amenajarea corespunzătoare a terenului – zid de sprijin, alei, trotuare pietonale, acces carosabil la platforma de parcare, amenajări peisagere.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile complementare locuirii, fiind o rezidență temporară pentru oaspeți, nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Din punct de vedere al amplasării în cadrul parcelei, construcția existentă ce se supune schimbării de destinație este amplasată front la strada Voinii pe două laturi, la distanțe variabile față de limita aliniamentului, între 60 cm și 2,0 m.

Se propune amenajarea unei alei pietonale, din aleea carosabilă, conform planșei nr. 03, Reglementări urbanistice, alee care va conduce la accesul în pensiune destinat clienților și se continuă pentru a asigura accesul secundar pentru personal, amenajare ce se va realiza numai în interiorul terenului proprietate a beneficiarilor.

Din punct de vedere funcțional, pensiunea propusă va fi compusă din următoarele spații:

- demisol – spații pentru depozitare, servire hrana, vestiar și grup sanitar pentru personal, spații tehnice, sufragerie pentru servirea mesei. Salonul pentru luat masa are posibilitatea ieșirii pe o terasă cu vedere spre grădină;

- parter – zona destinată recepției oaspeților, cu o zonă de așteptare, salon pentru servirea mesei; zona de deservire cu acces secundar pentru personal și marfă, cu bucătăria conformată pentru a corespunde normelor;



- etaj – la acest nivel se vor amenaja nouă camere, fiecare cu grup sanitar propriu, și oficiu de nivel;
- pentru a fi exploatat turistic peisajul oferit de la nivelul terasei se va realiza accesul pe terasă ce va deveni circulabilă.

Propuneri de soluții de intervenție structurală:

- se va construi un planșeu intermediar pe care se vor amenaja spații de cazare în regim Hotelier;
- acoperișul se va transforma în terasă circulabilă cu acces de pe o scară exterioară;
- se vor modifica golurile de uși și de ferestre pentru a corespunde funcționalității propuse. La întocmirea documentației se vor respecta următoarele condiții, în conformitate cu cerințele din expertiza tehnică:
  - la desfacerea elementelor din zidărie se vor folosi mijloace manuale ușoare, pentru a nu produce degradări și altor elemente de construcție;
  - la golurile de uși și de ferestre propuse a se crea, se vor prevedea bordaje cu beton armat;
  - fundațiile se vor consolida prin cămășuire cu beton armat. Lucrările de consolidare a fundațiilor se vor executa pe tronsoane alternante de cel mult 200 cm lungime. Distanța dintre două tronsoane la care se lucrează simultan, va fi de cel puțin 400 cm. Betonul se va turna imediat ce se atinge cota de fundare pentru a nu se altera terenul prin expunere la intemperii. Săpăturile pentru tronsoanele unei etape ulterioare, se vor realiza numai după 14 zile de la turnarea betonului din ultimele tronsoane executate;
  - planșeul intermediar de peste restaurant, se va realiza din profile metalice și podină din lemn sau din tablă cutată și beton. În orice variantă adoptată se va prevedea contravântuirea în plan orizontal a planșeului, pentru a asigura transmiterea sarcinilor orizontale din seism sau din vânt la pereții perpendiculari pe direcția solicitării. La rezemarea planșeului pe stâlpii din zidărie de piatră, se va prevedea o grindă perimetrală din beton armat;
  - stâlpii din zidărie de piatră se vor cămășui cu plase de armătură și beton torcretat cu grosimea 4 cm;
  - pentru a realiza terasa circulabilă, este necesară realizarea unui planșeu cu structură din profile metalice, care să se descarce pe perimetrul clădirii, cât mai aproape de capetele grinzilor din beton armat ale planșeului existent;
  - stabilitatea versantului din spatele clădirii va fi asigurată prin realizarea unui zid de sprijin din beton armat.

Lucrările propuse, nu afectează negativ rezistența și stabilitatea construcției existente în măsura în care se vor respecta detaliile din documentație.

Finisajele interioare vor trebui să răspundă prin alegerea lor judicioasă nevoilor și condițiilor specifice.

Astfel pardoselile în spațiile de circulație, în bucătărie, spații de depozitare și tehnice, băi vor fi din gresie. În spațiile „calde”- salon pentru luat masa, camere cazare pardoselile vor fi din parchet lamelar, scara va avea pardoseala din lemn masiv.

În zonele de băi și bucătărie s-au prevăzut placaje de faianță până la tavane și vopsitorii pe glet de ipsos cu vopsea superlavabilă.

#### 4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pensiunea va beneficia de însorirea necesară pentru spațiile interioare – 8 camere propuse.

#### 4.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Hunedoara se fac prin strada Voinii. Lățimea carosabilului exclusiv acostamentele este în prezent de 3,50 m și se propune a se lărgi la 4,50 m. Prospectul propus al străzii cuprinde zone verzi în



aliniament, o pistă de biciclete pe partea stângă a drumului de 1,20 m și trotuare de minim 1,20 m.

#### 4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția existentă a halei amplasată retras față de frontul stradal cu 1,90 m fără a se modifica.

#### 4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcția este amplasată la distanța de minim 0,56 m față de limita de proprietate din dreapta, 0,80 m față de limita din stânga și 0,60 m față de limita posterioară.

#### 4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la parcare ce se va realiza pe terenul beneficiarilor cu C.F. nr. 64070 Hunedoara și legătura cu străzile municipiului Hunedoara se fac prin strada Voinii. Lățimea carosabilului este de 4,50 m.

#### 4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe aleea propusă, conform planșei 03, reglementări urbanistice, doar în incinta proprie.

#### 4.7. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE

Lucrările cuprinzând branșările și racordurile se vor executa după obținerea avizelor de la serviciile publice, iar cheltuielile vor fi suportate în întregime de către beneficiari.

- Alimentare cu energie electrică  
Obiectivul propus este branșat la rețeaua electrică existentă.
- Alimentare cu apă  
Pensiunea se va branșa la rețeaua stradală de alimentare cu apă.
- Canalizare menajeră și pluvială  
Pensiunea se va branșa la rețeaua stradală de canalizare.
- Alimentare cu energie termică  
Nu este cazul.

#### 4.8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime existent se păstrează și pentru pensiune – înălțimea totală de 8,50 m nu se modifică, numărul nivelelor se mărește de la parter la parter și un etaj.

#### 4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Finisajele exterioare utilizate urmăresc obținerea unei expresii arhitecturale cu o linie simplă, modernă, curată. Finisajul la nivelul soclului va fi piatra naturală. Se va utiliza contrastul de culoare și material – brunul tâmplăriei și tencuiala în nuanțe de crem; tencuiala în contrast cu balustrada, confecție metalică, vopsită brun și mâna curentă din lemn de salcâm, băițuit brun-roșcat. Lemnul s-a utilizat în diverse nuanțe de brun până la brun-roșcat închis. Tencuiala este decorativă, în nuanțe diferite pe registrele construcției.

#### 4.10. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUȘĂ = 442,80  
PROCENTUL DE OCUPARE EXISTENT AL TERENULUI





P.O.T. EXISTENT = 69,01%

C.U.T. EXISTENT = 0,69

PROCENTUL DE OCUPARE PROPUȘ AL TERENULUI

P.O.T. PROPUȘ = 76,35 %

C.U.T. PROPUȘ = 1,53

**BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI REGLEMENTAT  
(AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI)**

DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIE INDUSTRIALA	400,28	69,01	-	-
CONSTRUCȚIE, EXTINDERE CU DESTINAȚIA PENSIUNE	-	-	442,80	76,34
ZONE VERZI NEAMENAJATE/ AMENAJATE PEISAGER	172,72	29,78	70,50	12,16
PLATFORME PIETONALE, TROTUARE	7,0	1,21	66,70	11,50
<b>TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.</b>	<b>580,00</b>	<b>100</b>	<b>580,00</b>	<b>100</b>

**BILANȚUL TERITORIAL AL TERENULUI AFLAT ÎN STUDIU**

DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE INDUSTRIALA	410,45	2,54	10,17	0,06
ZONA CU DESTINAȚIA PENSIUNE, INCLUSIV PARCARE	-	-	860,00	0,53
ZONĂ GOSPODĂRII INDIVIDUALE, LOCUINȚE	5102,59	31,58	5102,59	31,58
DRUMURI - STRĂZI, ALEI, INCL. ACOSTAMENT ȘI RIGOLA	2729,10	16,89	2930,20	18,13
PLATFORME PIETONALE, TROTUARE	7,0	0,04	575,74	3,56
ZONE VERZI NEAMENAJATE/ AMENAJATE PEISAGER	7910,86	48,95	6681,30	41,35
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN ÎN STUDIU</b>	<b>16160,00 MP</b>		<b>100,00</b>	

**4.11. PROTECȚIA MEDIULUI, SURSE DE POLUANȚI**

Terenu în studiu nu se află în zona protejată de mediu, condițiile geotehnice ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu. Aceste modificări pot fi vizibile sau mai puțin vizibile, pozitive sau negative. Având în vedere opțiunea beneficiarului de a amplasa o pensiune pe acest teren, se pun următoarele probleme de mediu:

- protecția solului și a subsolului;
- protecția calității apelor;



- protecția aerului;
- protecția la zgomot;
- sănătatea publică și igiena populației;
- modul de colectare al deșeurilor.

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.

#### 4.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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 persoanelor fizice și juridice.

### 5. CONCLUZII

Prin studiul urbanistic de față se propune reconversia, reabilitarea și schimbarea destinației unei construcții industriale existente ce suferă un proces de degradare fără intervențiile necesare dezvoltării unei noi funcțiuni turistice.

Măsurile din prezenta documentație vor face parte integrantă din PUG al municipiului Hunedoara.

Întocmit,  
S.C. KAPPA ARCH PROIECT S.R.L.  
arh. Kalauz Maria Angela

