



0722 543192
CUI:36639626
J 20/1074/2016
al Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

FOAIE DE CAPAT
Proiect Nr. 62 / 2019
Faza - P.U.D.

Denumire Proiect:

**EXTINDERE PE VERTICALA
COMPLEX SERVICII SI
ALIMENTATIE PUBLICA**

**Mun. Hunedoara, str. Al. Vlahuta, nr. 16B, jud.
Hunedoara**

Beneficiar:



Proiectant:

ARH'E TIP STUDIO S.R.L.



1

**Proiectat,
Arh. Anca Botezan**



Prezenta lucrare constituie proprietate intelectuală a proiectantului și în baza Legii Nr. 8/1996, textele, soluțiile, planurile, studiile, precum și detaliile nu pot fi copiate, modificate sau utilizate fără acceptul expres al acestuia.

Proiect Nr. 62/ 2019

P.U.D

EXTINDERE PE VERTICALA COMPLEX SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA
Mun. Hunedoara, str. Al. Vlahuta, nr. 16B, jud. Hunedoara



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

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: **EXTINDERE PE VERTICALA COMPLEX SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA**
Mun. Hunedoara, str. Al. Vlahuta, nr. 16B, jud. Hunedoara
- Beneficiar:
- Proiectant: **S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.**
- Data elaborării: **Iunie 2019**

OBIECTUL LUCRĂRII:

Tema program prevede realizarea unei extinderi pe verticala cu doua niveluri a constructiei existente cu functiunea de servicii si alimentatie publica – autorizata cu regim de inaltime P+1 - compusa dintr-o pizzerie si o spalatorie la parterul si primul etaj al cladirii.

Regimul de inaltime va fi P+2+M avand functiunea de birouri si locuinte de serviciu la etajele propuse.

2. ÎNCADRAREA în ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Obiectivul este situat în zona de est a localitatii Hunedoara, pe strada Alexandru Vlahuta nr. 16B – în proximitatea intersectiei cu str. Viorele. Terenul este situat pe un versant, între un front de locuinte colective si adiacent terenului scolii generale nr. 10.

Folosinta actuala a imobilului este de curti constructii si este aferent spatiului



0722 543192
CUI 36639626
J 20/1074/2016
al Crizantemelor, bl M2, et 8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

BORDEROU

A. Piese scrise

1.	Foaie de capăt
2.	Borderou
3.	Acte
4.	Memoriu justificativ

B. Piese desenate

Nr. plansa	Denumire plansa	Scara
A00.	Incadrare in localitate	1:5000
A01.	Analiza situatiei existente	1: 500
A02.	Propuneri de reglementari urbanistice, zonificare functionala si echipare edilitara	1: 500
A03.	Reglementari edilitare	1 : 500
A04.	Propunere privind circulatia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica	1 : 500
A05.	Perspective	
A06.	Perspective	



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

comercial existent, este proprietatea beneficiarului IONITA Viorel conform Extrasului CF anexat.

Conform PUG aprobat cu HCL 91/1999; prelungit valabilitatea prin HCL 485/2018 : imobilul este situat in UTR 2 ; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte colective existente cu regim mediu si mare de inaltime, servicii, comert si alimentatie publica in general la parterul blocurilor, unde se pot autoriza locuinte indivicule cu regim P-P+2, locuinte colective P+3-4. Functiuni complementare admise ale zonei : prestari servicii, comerciale, etc.– asa cum este notat in Certificatul de Urbanism nr. 71 din 06.03.2019 eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara.

2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

Nu este cazul.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul studiat este amplasat in zona estica a orasului, pe strada Alexandru Vlahuta, in apropierea intersectiei cu strada Viorelelor si este situat intre un grup de locuinte colective si o scoala generala.

Vecinatatile terenului sunt :

- la est – alee acces auto;
- la sud – str. Al. Vlahuta;
- la nord – platforma parcare;
- la vest – zona verde-domeniu public si chiosc alimentatie publica cu terasa.
- la nord-vest – Scoala generala nr. 10

Accesul carosabil si pietonal pe teren este asigurat de pe strada Al. Vlahuta, strada cu doua sensuri cu o latime a carosabilului de 9.60m- ce se leaga prin intersectie de strada Viorele si de pe ramificatia de la est de constructie - aleea carosabila de langa amplasament. In partea de est la parterul cladirii se afla intrarea in pizzerie si in spalatoria auto iar la sud-vest este intrarea catre casa scarii pentru etajele superioare. Strada Al. Vlahuta are amenajat un trotuar cu latimea de 3.10m in zona terenului studiat.

In zona amplasamentului sunt realizate locuinte colective de inaltime P+10 pe partea de est, la vest in vecinatate fiind scoala generala nr. 10 cu regim de inaltime



P+2. In dreptul amplasamentului sunt realizate locuinte colective de inaltime P+4 pe latura opusa a strazii Al. Vlahuta.

Terenul este construit si prezinta o declivitate accentuata, pe diagonala – de la est la vest.

Racordurile la utilitatile existente sunt realizate :

- la reseaua de apa potabila printr-un camin de apometru situate pe platforma carosabila de pe latura de nord a constructiei;
- la reseaua de canalizare in caminul de pe str. Al. Vlahuta din dreptul cladirii;
- la reseaua de energie electrica printr-un tablou electric amplasat pe fatada sudica in zona accesului la casa scarii;
- la reseaua de gaz metan printr-un regulator si un contor pozitionate pe fatada sudica in zona accesului la casa scarii.

Parcela studiata are o suprafata de 568,00mp, dimensiuni maxime de 28,18m x 16,95m, categoria de folosinta Complex servicii si alimentatie publica si se invecineaza la nord cu domeniul public, la est cu o alee carosabila si terenuri cu locuinte colective, la vest cu scoala generala nr. 10 iar la sud cu strada Al. Vlahuta.

Suprafata este construita.

Stadiul fizic P+1 (in stadiu fizic de executie constructie) conform CF. 63737 se prezinta astfel:

- parter- executat integral
- etaj- lucrari finalizate pentru 164mp, iar pentru restul de 318mp lipsesc tamplaria interioara si exterioara, instalatiile, zidurile de compartimentare, pardoseliile si finisajele la peretii interiori si exteriori.

Zona are un aspect urban specific cartierelor de locuinte colective.

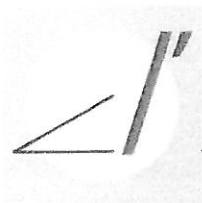
Cladirile existente in jurul amplasamentului au regim de inaltime P+1, P+2, P+4, P+10 - destinatia de locuinte individuale, colective si scoala generala. Acestea se raporteaza la amplasamentul studiat astfel:

Aliniamentul locuintelor de pe aceeasi latura cu amplasamentul studiat nu este ferm constituit, cladirile cu regim de inaltime mare fiind mai retrase.

Cladirea existent pe terenul studiat este pozitionata la o distanta de cca 24,00m de locuintele colective din vecinatate si o distanta de 10,04m de axul strazii.

Zona prezinta o arhitectura unitara, specifica anilor 1970-1980, perioada in care au fost construite, prezentand finisaje moderne, de buna calitate. Acoperisurile constructiilor existente sunt tip terasa.

Proprietate a persoanelor fizice– locuintele colective, si domeniul public – terenul din jurul amplasamentului, a locuintelor colective, strazile si trotuarele.



Terenul studiat prezinta o declivitate accentuata de la est la vest.

Fondul construit existent este specific urban, cu cladiri realizate in anii 1970-1980, avand functiunea de locuinte aflate intr-o stare buna.

Constructiile sunt realizate din cadre de beton, zidarie si acoperis tip terasa.

Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezinta elemente cu valoare de patrimoniu.

Din punct de vedere al echipării edilitare, in zona sunt prezente toate tipurile de retele: energie electrica, gaz metan, apa rece, canalizare menajera, canalizare pluviala, telefonizare si iluminat public.

Amplasamentul nu este traversat de retele edilitare.

4.REGLEMENTĂRI:

Obiectivul nou solicitat prin tema este realizarea a inca doua niveluri pe constructia existenta cu functiuni mixte structurata functional astfel :

- Parter si etaj: spalatorie auto si alimentatie publica- constructie autorizata, aflata in constructie

- La etajele superioare: se propun birouri si locuinte de serviciu.

Etajele constructiei propuse se vor face in urma unei expertize pentru stabilirea solutiilor structurale.

Constructia existenta are forma relativ dreptunghiulara, o suprafata construita la sol de 482mp si prezinta o platforma la partea de nord si una la partea de sud-vest. Constructia propriu-zisa se dezvoltă de-a lungul laturii nord-sud a terenului paralela cu aleea carosabila si a laturii est-vest adiacenta str. Al. Vlahuta avand dimensiuni maxime pe aceste laturi de 28,18m x 16,82m. Constructia va avea regim de inaltime P+2+M cu functiuni organizate astfel: o spalatorie auto si o pizzerie la parter si etaj si birouri si circa 4-5 apartamente de serviciu la etajele superioare ale cladirii.

Accesul pietonal catre pizzerie se realizeaza de pe partea de est, printr-o terasa sezoniera amenajata catre aleea carosabila. Pe aceeasi latura in coltul din nord se realizeaza accesul carosabil in spalatoria auto. Accesul catre etajele superioare 1, 2 si 3 unde se gasesc birourile si locuintele de serviciu este amenajat la partea de sud-vest printr-o platforma aflata la o cota inferioara.

Zona dispune de parcare pentru asigurarea necesarului pentru obiectivul propus.



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Cladirea este realizata pe latura nord-sud a terenului fiind paralela cu laturile nord, est, vest si partial sud. Distanta fata de latura sud-vestica este de 3,06m.

Constructia este realizata din beton si beton armat pentru structura de rezistenta alcatuita din stalpi, grinzi si plansee;

Funcțiunea clădirii propuse se armonizeaza cu funcțiunea rezidentiala preponderenta in zona.

Acoperisul se va realiza in pante.

Finisajele vor fi moderne, de buna calitate si cu eficienta energetica ridicata.

Prin volumetria, finisajele si solutiile constructive propuse cladirea se va integra in aspectul general al zonei.

Zidurile de sprijin si dalajele ce inconjura constructia contribuie la realizarea unui ansamblu arhitectural de buna calitate.

Suprafata construita a clădirii propuse este de 482.00 mp.

Suprafata desfasurata va fi de 1646.00 mp.

Accesul masinilor de pompieri pentru interventie este posibil pe doua laturi ale constructiei propuse.

Cladirea se va integra in fondul construit de locuinte - existent.

P.O.T. existent este egal cu P.O.T. propus de 85,85% iar C.U.T.existent este de 1,69 diferit de cel propus care e de 2.89.

Constructia este racorda la retelele de energie electrica, gaz metan si apa – canal, si astfel pentru etajele superioare, se va asigura din interior extinderea retelelor existente.

Apele pluviale de pe platformele pietonale si din sistemul de jgheaburi si burlane al acoperisului se vor colecta printr-un sistem de canalizare pluviala care se va racorda la canalizarea pluviala existenta langa amplasament.



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Bilanț teritorial existent (menținut)

ST= 568,00 mp

Funcțiune	Suprafață existentă	Procentual	Suprafața propusă	Procentual
CONSTRUCTII	482,00 mp	84,85 %	482,00 mp	84,85 %
CAROSABIL	12,34 mp	2,18 %	12,34 mp	2,18 %
PIETONAL	73,66 mp	12,97 %	73,66 mp	12,97 %
SPATII PLANTATE	0.00 mp	0.00 %	0.00 mp	0.00 %

5.CONCLUZII

Funcțiunea propusă se integrează în funcțiunea zonei.

Realizarea obiectivului propus va genera îmbunătățirea serviciilor existente în zona și a amenajărilor urbane.

Întocmit:

arh. *Anca Botezan*

