



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect nr. 04/2014

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: **REABILITARE CLĂDIRI EXISTENTE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ PEREȚI, EXTINDERE PARTER, CONVERSIE ÎN RESTAURANT ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Amplasament: municipiul Hunedoara
Strada Constantin Bursan, nr. 3.
Județul Hunedoara

Beneficiar: **S.C. MICRO MEGA HD S.A.**
Strada Avram Iancu, nr. 16, bl. 2, sc. B, ap. 42
municipiul Hunedoara
Județul Hunedoara

Proiectant general: **B.I.A. Alexandru Rugescu**
Arh. Răzvan Rugescu

Coordonator RUR: Arh. Alexandru Rugescu

Adresă proiectant: Municipiul Deva,
Aleea Nuferilor, bloc M5/10
Județul Hunedoara

Telefon proiectant: 0744 199417

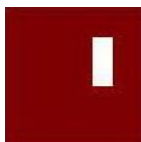
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**
conform metodologiei cadru conținut P.U.D.
G.M.-009– 2000 reglementări tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: **Iulie 2015**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu:

- *Solicitări ale temei program:*

Prezenta documentație, elaborată în faza P.U.D., are ca scop realizarea de către beneficiar a reabilitării clădirilor existente, a desființării unor pereți, extinderii corpului parter, conversiei în restaurant și a unor amenajări exterioare, în municipiul



Hunedoara, pe un teren ce îl deține în proprietate. Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, fiind adiacent străzii Constantin Bursan pe latura de vest, cu terenuri și construcții proprietăți particulare pe laturile de nord, est și sud.

În temeiul reglementărilor Documentațiilor de Urbanism nr. 141/1998 faza Plan Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara cu nr. 91/1999, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se certifică faptul că imobilul (terenul) luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Hunedoara și este proprietatea beneficiarului.

Folosința actuală a terenului este curți construcții, în zona de locuințe individuale.

Destinația aprobată conform P.U.G.: imobilul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale, iar funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Beneficiarul documentației este **S.C. MICRO MEGA HD S.A.** cu sediul pe strada Avram Iancu, nr. 16, bl. 2, sc. B, ap. 42, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara.

Proiectantul general al lucrării este **B.I.A. Alexandru Rugescu**, cu sediul în municipiul Deva, Aleea Nufurilor, bloc M5/10, județul Hunedoara, arhitect Răzvan Rugescu, coordonator R.U.R. Arh. Rugescu Alexandru.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului în baza certificatului de urbanism nr. 130 din 27.05.2015 emis de Primăria municipiului Hunedoara.

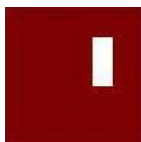
Prezenta documentație - Plan Urbanistic de Detaliu - având destinația **"REABILITARE CLĂDIRI EXISTENTE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ PEREȚI, EXTINDERE PARTER, CONVERSIE ÎN RESTAURANT ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"** în intravilanul municipiului Hunedoara, strada Constantin Bursan, nr.3, propune realizarea unei reabilitări și extinderi a construcțiilor existente în scopul realizării unui restaurant, în conformitate cu tema program.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, autorizarea construcțiilor pe terenuri unde se modifică procentul de ocupare al terenurilor, relațiile funcționale și estetice cu vecinătățile, și compatibilitatea funcțiunilor cu conformarea construcțiilor, este permisă după elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (P.U.D.) potrivit prevederilor legale.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanism, în situația în care, prin cererea de emitere a certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal sau de detaliu.

Planul Urbanistic de Detaliu prezent, stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- reabilitarea construcțiilor amplasate pe terenul proprietate



- extinderea anumitor corpuri de clădire
- conversia în restaurant
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Planul Urbanistic de Detaliu, are caracter de reglementare și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a zonei.

1.3. Surse documentare

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al localității, cu nr. 141/1998, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara, cu nr. 91/1999.

La baza elaborării documentației, au stat acte legislative specifice și complementare, precum:

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil;
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 456/1994, completată cu H.G. 354/1995; H.G. 70/1996; H.G. 507/1997; 6/1998 și Hotărârea Parlamentului 57/21.12.1999.

De asemenea, s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU–indicativ GM–019–2000.

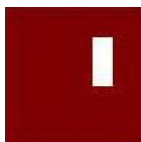
Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 130 din 27.05.2015, eliberat de Primăria municipiului Hunedoara.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei:

Terenul proprietate studiat, este alcătuit din două parcele, ambele cu destinația curți construcții, după cum urmează:

-Teren cu nr. topo 818-819/2/1,827-828/1,829-830/1 având suprafața S= 971,00mp, în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 16937 din 11.05.2015,



eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

-Teren cu nr. topo 818-819/2/2,827-828/2,829-830/2 având suprafața S= 1.612,00mp, în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 7002 din 03.03.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Pe aceste terenuri există construcții, cu regimul de înălțime parter, și care sunt evidențiate după cum urmează

-nr. topo 818-819/2/1/1; 827-828/1; 829-839/1 în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 5992 din 03.03.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

-nr. topo 818-819/2/1 II; 827-828/1/II; 829-839/1/II în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 6995 din 03.03.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

-nr. topo 818-819/2/1/III; 827-828/1/III; 829-839/1/III în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 16808 din 08.05.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

-nr. topo 818-819/2/1/IV; 827-828/1/IV; 829-830/1/IV în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 6997 din 03.03.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

-nr. topo 818-819/2/1/V; 827-828/1/V; 829-830/1/V în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 16812 din 08.05.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

-nr. topo 818-819/2/1/VI; 827-828/1/VI; 829-839/1/VI în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 16814 din 08.05.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

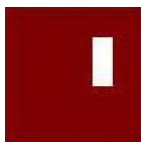
-nr. topo 818-819/2/1/VII; 827-828/1/VII; 829-839/1/VII în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 16818 din 08.05.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

- nr. topo 818-819/2/1/VIII; 827-828/1/VIII; 829-839/1/VIII în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 1681821 din 08.05.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

- nr. topo 818-819/2/1/VIII; 827-828/1/VIII; 829-839/1/VIII în conformitate cu Extras de Carte Funciară cu nr. 7001 din 03.03.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Terenul studiat are o suprafața de 2.583,00m² și este situat în intravilanul localității.

Terenul proprietate se află amplasat în municipiului Hunedoara, și este limitat la nord și est de teren și construcții aparținând S.C. VIDRA CONFEX S.A., la sud de teren proprietate ENEL, iar la vest de strada Constantin Bursan.



2.2. Incadrarea în localitate:

Folosința actuală a terenului este de curți construcții intravilan, în zona de locuințe individuale și dotări complementare.

Destinația aprobată conform P.U.G.: imobilul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale, iar funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Seismicitate

Conform P100-1/2006 „Cod de proiectare seismică – partea I – prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $T_c = 0,7$ s, coeficientului de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de 0,08 g.

Conform SR 11100/1-93 – „Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României”, perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6 grade.

Clima

Conform SR 10907/1 – perimetrul cercetat se încadrează în zona II climaterică „Zonarea Climatică a României”.- temperaturi de calcul iarna $-15^{\circ}C$.

Conform STAS 6472/2-83 – perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”.- temperaturi de calcul vara $+28^{\circ}C$.

Conform STAS 10101/20/90 - „Zonarea încărcărilor date de vânt” - perimetrul cercetat se încadrează în zona A - altitudine 800m, viteza 22m/s; presiunea dinamică 0,30KN/mp.

Conform STAS 10101/20/90 - „Zonarea potențialului vântului” perimetrul cercetat se încadrează în zona E -1500 ore/an cu viteza vântului de 4m/s.

Conform STAS 10101/21/92 - „Zonarea încărcărilor date de zăpadă”, perimetrul cercetat se încadrează în zona A – greutatea de referință 0,9/1,2/1,5kN/mp.

Repartiția precipitațiilor anuale se încadrează între 400 și 600mm.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80-0,90m.

Amplasament

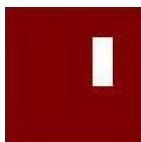
Suprafața de teren cercetată din punct de vedere geotehnic, pentru reabilitarea construcției proiectate se află situată adiacent străzii Castelului, fiind limitat la nord și est de teren și construcții aparținând S.C. VIDRA CONFEX S.A., la sud de teren proprietate ENEL, iar la vest de strada Constantin Bursan.

2.4. Circulația

Spațiul studiat se află amplasat în municipiul Hunedoara, terenul proprietate al beneficiarului fiind limitat la nord și est de teren și construcții aparținând S.C. VIDRA CONFEX S.A., la sud de teren proprietate ENEL, iar la vest de strada Constantin Bursan. Accesul în zonă se realizează pe strada Constantin Bursan.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are o suprafață de 10.000,00m² și este situat în intravilanul



localității. Terenul proprietate a beneficiarului pe care se propune realizarea investiției, are suprafața de $S=2.583,00m^2$.

Amenajările propuse nu afectează relațiile cu vecinătățile, suprafața construcțiilor nemodificându-se semnificativ, accesul din stradă păstrându-se, doar pavimentul platformelor din incintă fiind restudiat și înlocuit în totalitate.

2.6. Echiparea edilitară

Pe terenul proprietate există toate utilitățile, construcțiile existente fiind racordate la acestea.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se realizează imobilele fiind racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății.

Canalizare

Apele menajere uzate se colectează în rețeaua de canalizare menajeră din incinta proprietății, racordată la rețeaua municipală.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi dirijate prin curgere liberă de suprafață spre zonele verzi existente și propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua electrică existentă în imobilele amplasate pe proprietate.

Alimentare cu energie termică:

Nu este cazul.

Gospodărie comunală:

Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Amplasarea investiției pe acest teren, modalitatea în care s-a studiat o eventuală dezvoltare a proprietății, corelată cu funcțiunea de locuire, creează premisele unei dezvoltări ulterioare armonioase a zonei.

Telecomunicații

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zonă.

Alimentarea cu gaz metan

Imobilele și terenul proprietate sunt racordate la rețeaua de alimentare cu gaz metan a municipiului..

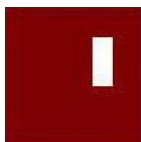
2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

3. REGLEMENTĂRI

3.1. Prevederi ale P.U.G.

În temeiul reglementărilor Documentațiilor de Urbanism nr. 141/1998 faza Plan Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului



Hunedoara cu nr. 91/1999, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se certifică faptul că imobilul (terenul) luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Hunedoara și este proprietatea beneficiarului.

Folosința actuală a terenului este de curți construcții intravilan, în zona de locuințe individuale și dotări complementare.

3.2. Obiective noi, solicitate prin tema program

Nu se realizează construcții noi, imobilele existente pe terenul proprietate fiind reabilite, în conformitate cu tema program întocmită de comun acord cu beneficiarul.

3.3. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Intreaga reabilitare se face păstrând specificul arhitectural al imobilelor în cauză, curățindu-le de intervențiile realizate parazitare în timp. Amenajările interioare se vor realiza evidențindu-se elementele structurale aparținând arhitecturii de influență industrială specifice zonei.

Intervențiile asupra construcțiilor existente, se realizează prin desființarea unor pereți cu probleme de stabilitate, extinderea corpului de clădire principal în zona curții interioare și realizarea unui nivel interior la corpul de clădire propus P+1, fără a modifica dimensiunile și volumetria parterului înalt.

Se vor realiza recompartimentări păstrându-se volumetriile inițiale, și stilul arhitectural specific de început de secol 20.

3.4. Modalități de organizare a circulației

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, fiind adiacent străzii Constantin Bursan, accesul se realizează din strada respectivă.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;

BILANȚ TERITORIAL ESTIMAT ÎN LIMITA ZONEI PROPRIETATE ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE St=2.583,00mp:

	TEREN AFERENT	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Construcții	1.042,54	40,36	1.188,38	46,00
2	Curte proprietate	1.401,79	54,28	0,00	0,00
3	Platforme pietruite și betonate	97,83	3,78	1.244,83	48,20
4	Spatii verzi	40,84	1,58	149,79	5,80
TOTAL GENERAL		2.583,00	100,00	2.583,00	100,00

**Caracteristici teren pentru suprafața proprietate de S=2.583,00mp:**

Procentul de ocupare a terenului existent:	P.O.T. Exist = 40,36%
Coeficientul de utilizare a terenului existent:	C.U.T. Exist = 0,40
Procentul de ocupare a terenului propus	P.O.T. Prop. = 46,00%
Coeficientul de utilizare a terenului propus	C.U.T. Prop. = 0,62

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICĂ

Din tema de proiectare stabilită în urma solicitării beneficiarului, precum și în conformitate cu planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate au rezultat următoarele :

- se vor desființa unele construcții specifice fostului proprietar: soclul și fundația stâlpului metalic destinat releului ENEL, rampele și platformele pentru reparații auto, existente în incintă.
- se propune reabilitarea construcțiilor existente, prin desființarea unor pereți cu probleme de stabilitate.
- se va realiza o extindere a corpului principal de clădire în zona curții interioare.
- realizarea unui nivel interior la corpul de clădire propus P+1, fără a modifica dimensiunile și volumetria parterului înalt.
- sistematizarea platformelor interioare ale proprietății, și înlocuirea pavimentului în vederea utilizării ca terase.
- suplimentarea și amenajarea suprafețelor de zone verzi din incintă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul proprietate și imobilele existente sunt racordate la rețelele de utilități ale municipiului Hunedoara.

Intervențiile la nivel de utilități se vor realiza strict în interiorul incintei proprietate.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Implementarea funcțiunii propuse nu aduce nici un prejudiciu mediului natural existent, sistemele moderne folosite în exploatarea obiectivului, fiind dintre cele mai performante, cu impact minim asupra terenului pe care sunt amplasate.

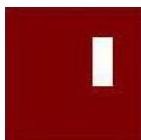
Pe amplasament nu exista zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. Beneficiarul își propune să amenajeze și să întrețină zona verde propusă în perimetrul proprietății, neafectând vegetația din zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Construcția propusă, proprietate a beneficiarului, asigură servicii către populație, cu atât mai mult cu cât zona este intens tranzitată de turiștii care vin să viziteze castelul Corvinilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Prevederile prezentului P.U.D. vor fi preluate în noul P.U.G. ce va trebui întocmit potrivit prevederilor legale;
- După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării



Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

- Prezentul PUD are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

Proiectantul propune prezenta documentație de urbanism – **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru «**REABILITARE CLĂDIRI EXISTENTE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ PEREȚI, EXTINDERE PARTER, CONVERSIE ÎN RESTAURANT ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**» amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, fiind adiacent străzii Constantin Bursan.

Coordonator R.U.R.

arh. Alexandru Rugescu

Intocmit,

arh. Răzvan Rugescu