BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ALEXANDRU RUGESCU
CIF RO21596063

Aleea Nuferilor, Bl. M5, Sc. A, Et. 3, Ap. 10 - 330099 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: alrugescu@yahoo.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU **Proiect nr. 04/2014**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumire proiect: **REABILITARE CLĂDIRI EXISTENTE, DESFIINŢARE PARŢIALĂ PEREŢI, EXTINDERE PARTER, CONVERSIE ÎN RESTAURANT ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

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

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

Telefon proiectant: 0744 199417

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

Data executării documentaţiei: **Iulie 2015**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu:

- *Solicitări ale temei program:*

Prezenta documentaţie, elaborată în faza P.U.D., are ca scop realizarea de către beneficiar a reabilitării clădirilor existente, a desfiinţării unor pereţi, extinderii corpului parter, conversiei în restaurant şi a unor amenajări exterioare, în municipiul

Hunedoara, pe un teren ce îl deţine în proprietate. Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, fiind adiacent străzii Constantin Bursan pe latura de vest, cu terenuri şi construcţii proprietăţi particulare pe laturile de nord, est şi sud.

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

Folosinţa actuală a terenului este curţi construcţii, în zona de locuinţe individuale.

Destinaţia aprobată conform P.U.G.: imobilul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, unde funcţiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuinţe individuale, iar funcţiuni complementare admise ale zonei: servicii publice, spaţii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

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

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

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, 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 documentaţie - Plan Urbanistic de Detaliu - având destinaţia **"REABILITARE CLĂDIRI EXISTENTE, DESFIINŢARE PARŢIALĂ PEREŢI, EXTINDERE PARTER, CONVERSIE ÎN RESTAURANT ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE"** în intravilanul municipului Hunedoara, strada Constantin Bursan, nr.3, propune realizarea unei reabilitări şi extinderi a construcţiilor existente în scopul realizării unui restaurant, în conformitate cu tema program.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, autorizarea construcţiilor pe terenuri unde se modifică procentul de ocupare al terenurilor, relaţiile funcţionale şi estetice cu vecinătăţile, şî compatibilitatea funcţiunilor cu conformarea construcţiilor, este permisă după elaborarea, avizarea şi aprobarea documentaţiilor de urbanism (P.U.D.) potrivit prevederilor legale.

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

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

- reabilitarea construcţiilor amplasate pe terenul proprietate

- extinderea anumitor corpuri de clădire
- conversia în restaurant
- mobilarea şi amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea raţională şi echilibrată a terenului;
- asigurarea unor relaţii avantajoase în cadrul zonei studiate precum şi cu zonele învecinate;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spaţiului;
- reabilitarea, conservarea şi protecţia mediului.

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

1.3. Surse documentare

In cadrul acestei documentaţii se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior şi aprobate conform legii:

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

La baza elaborării documentaţiei, au stat acte legislative specifice şi complementare, precum:

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

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

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

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

2. SITUAŢIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluţia zonei:

Terenul proprietate studiat, este alcătuit din două parcele, ambele cu destinaţia curţi construcţii, după cum urmează:

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

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

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

Pe aceste terenuri există construcţii, cu regimul de înălţime parter, şi care sunt evidenţiate 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi 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 şi Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Terenul studiat are o suprafaţa de 2.583,00m^2 şi este situat în intravilanul localităţii.

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

Aleea Nuferilor, Bl. M5, Sc. A, Et. 3, Ap. 10 - 330099 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: alrugescu@yahoo.com

2.2. Incadrarea în localitate:

Folosinţa actuală a terenului este de curţi construcţii intravilan, în zona de locuinţe individuale şi dotări complementare.

Destinaţia aprobată conform P.U.G.: imobilul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, unde funcţiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuinţe individuale, iar funcţiuni complementare admise ale zonei: servicii publice, spaţii 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 recurenţă IMR = 100 ani, amplasamentul se situeazaă în zona cu valori ale perioadei de colţ (control) a spectrului de răspuns de Tc = 0,7 s, coeficientului de seismicitate Ks (valori de vârf a acceleraţiei terenului ag) 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^{0}C.

Conform STAS 6472/2-83 – perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României".- temperaturi de calcul vara +28^{0}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 potenţialului vântului" perimetrul cercetat se încadrează în zona E -1500 ore/an cu viteaza vântului de 4m/s.

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

Repartiţia precipitaţiilor anuale se încadrează între 400 si 600mm.

Adâncimea de îngheţ

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

Amplasament

Suprafaţa de teren cercetată din punct de vedere geotehnic, pentru reabilitarea constructiei proiectate se află situată adiacent străzii Castelului, fiind limitat la nord şi est de teren şi construcţii aparţinând S.C. VIDRA CONFEX S.A., la sud de teren proprietate ENEL, iar la vest de strada Constantin Bursan.

2.4. Circulaţia

Spaţiul studiat se află amplasat în municipiul Hunedoara, terenul proprietate al beneficiarului fiind limitat la nord şi est de teren şi construcţii aparţinând 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 suprafaţa de 10.000,00m^2 şi este situat în intravilanul

localităţii. Terenul proprietate a beneficiarului pe care se propune realizarea investiţiei, are suprafaţa de S=2.583,00m².

Amenajările propuse nu afectează relaţiile cu vecinătăţile, suprafaţa construcţiilor nemodificându-se semnificativ, accesul din stradă păstrându-se, doar pavimentul platformelor din incintă fiind restudiat şi înlocuit în totalitate.

2.6. Echiparea edilitară

Pe terenul proprietate există toate utilităţile, construcţiile existente fiind racordate la acestea.

Alimentare cu apă

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

Canalizare

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

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentare cu energie termică:

Nu este cazul.

Gospodărie comunală:

Deşeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 şi se vor respecta condiţiile şi obligaţiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgentă a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deşeurilor.

Amplasarea investiţiei pe acest teren, modalitatea în care s-a studiat o eventuală dezvoltare a proprietăţii, corelată cu funcţiunea de locuire, creează premizele unei dezvoltări ulterioare armonioase a zonei.

Telecomunicaţii

Se vor utiliza reţelele de telefonie existente în zonă.

Alimentarea cu gaz metan

Imobilele şi terenul proprietate sunt racordate la reţeaua de alimentare cu gaz metan a municipiului..

2.7. Probleme de mediu

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

3. REGLEMENTĂRI

3.1. Prevederi ale P.U.G.

In temeiul reglementărilor Documentaţiilor de Urbanism nr. 141/1998 faza Plan Urbanistic General, aprobat prin Hotătârea Consiliului Local al municipiului

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

Folosinţa actuală a terenului este de curţi construcţii intravilan, în zona de locuinţe individuale şi dotări complementare.

3.2. Obiective noi, solicitate prin tema program

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

3.3. Principii de intervenţie asupra construcţiilor existente:

Intreaga reabilitare se face păstrând specificul arhitectural al imobilelor în cauză, curăţindu-le de intervenţiile realizate parazitar în timp. Amenajările interioare se vor realiza evidenţiindu-se elementele structurale aparţinând arhitecturii de influenţă industrială specifice zonei.

Intervenţiile asupra construcţiilor existente, se realizează prin desfiinţarea unor pereţi cu probleme de stabilitate, extinderea corpului de clădire principal în zona curţii interioare şi realizarea unui nivel interior la corpul de clădire propus P+1, fără a modifica dimensiunile şi volumetria parterului înalt.

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

3.4. Modalităţi de organizare a circulaţiei

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

3.5. Zonificare funcţională, reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

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

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

BILANŢ TERITORIAL ESTIMAT ÎN LIMITA ZONEI PROPRIETATE ÎN SUPRAFAŢĂ TOTALĂ DE St=2.583,00mp:

	TEREN AFERENT	**existent**		**propus**	
	DESTINAŢIA	**mp**	**%**	**mp**	**%**
1	Construcţii	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 şi 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 suprafaţa 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 şi în conformitate cu planul de amplasament şi delimitare al corpului de proprietate au rezultat următoarele :

- se vor desfiinţa unele construcţii specifice fostului proprietar: soclul şi fundaţia stâlpului metalic destinat releului ENEL, rampele şi platformele pentru reparaţii auto, existente în incintă.
- se propune reabilitarea construcţiilor existente, prin desfiinţarea unor pereţi cu probleme de stabilitate.
- se va realiza o extindere a corpului principal de clădire în zona curţii interioare.
- realizarea unui nivel interior la corpul de clădire propus P+1, fără a modifica dimensiunile şi volumetria parterului înalt.
- sistematizarea platformelor interioare ale proprietăţii, şi înlocuirea pavimentului în vederea utilizării ca terase.
- suplimentarea şi amenajarea suprafeţelor de zone verzi din incintă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul proprietate şi imobilele existente sunt racordate la reţelele de utilităţi ale municipiului Hunedoara.

Intervenţiile la nivel de utilităţi se vor realiza strict în interiorul incintei proprietate.

2.7. Probleme de mediu

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

Implementarea funcţiunii 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 vegetaţie semnificativă. Beneficiarul îşi propune să amenajeze şi să întreţină zona verde propusă în perimetrul proprietăţii, neafectând vegetaţia din zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Construcţia propusă, proprietate a beneficiarului, asigură servicii către populatie, cu atât mai mult cu cât zona este intens tranzitată de turiştii 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 obţinerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentaţie se va supune aprobării

Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

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

Proiectantul propune prezenta documentaţie de urbanism – **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru **«REABILITARE CLĂDIRI EXISTENTE, DESFIINŢARE PARŢIALĂ PEREŢI, EXTINDERE PARTER, CONVERSIE ÎN RESTAURANT ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE»** amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, fiind adiacent străzii Constantin Bursan.

Coordonator R.U.R. Intocmit,

arh. Alexandru Rugescu arh. Răzvan Rugescu