Piaţa Florilor nr.2 -6B, Hunedoara
Tel . 0354-402078

S.C.MAX PROIECT S.R.L.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

HOTEL RESTAURANT

Hunedoara

Str. Cernei nr. 7

BENEFICIARI: SCURTU OCTAVIAN-GHEORGHE

şi soţia **SCURTU CLAUDIA-ANDREEA**

AMPLASAMENT: STR. CERNEI NR. 7, MUN. HUNEDOARA, JUD. HUNEDOARA

DATA ELABORĂRII : MARTIE 2015

Exemplar.nr.5

FOAIE DE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT
ARH. BENEA DOINA_____

PROIECTANT URBANISM
ARH. BENEA DOINA_____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE GARDĂ
2. FOAIE DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU

A – MEMORIU GENERAL

1 – Generalităţi

1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

2 – Incadrare in zonă

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢIILE DEJA ELABORATE

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

3 – Situatia existentă

3.1 REGIM JURIDIC

3.2 ANALIZA GEOTEHNICĂ

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

3.4 CĂI DE COMUNICAŢIE

3.5 ECHIPARE EDILITARĂ

4 – REGLEMENTARI

4.1 ELEMENTE DE TEMĂ

4.2 DESCRIEREA SOLUŢIEI

4.3 ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI

4.4 REGIMUL JURIDIC ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR

4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANŢE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE

4.6 REGIM DE ÎNĂLŢIME

4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

4.8 ECHIPARE EDILITARĂ

4.9 BILANŢ TERITORIAL

5 – CONCLUZII

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ A 01
2. PLAN SITUAŢIA EXISTENTĂ A 02
3. PLAN SITUAŢIA PROPUSĂ A 03
4. PLAN CU REGLEMENTĂRI URBANISTICE A 04
5. PLAN CU PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR A 05
6. PLANURI,FATADE A 06

III. AVIZE ŞI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 327 din 02.12.2014
2. EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. RIDICARE TOPOGRAFICĂ
5. AVIZE : AG. PROTECTIA MEDIULUI, S.C.ELECTRICA S.A., E-ON GAZ DISTR. S.A., S.C. APAPROD S.A., ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT .

MEMORIU GENERAL

1. GENERALITĂŢI

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Prezenta documentaţie a fost intocmită pentru a se intruni cadrul legal pentru emiterea Autorizaţiei de Construire pentru **„HOTEL RESTAURANT"**.

Denumirea lucrării:	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU – „HOTEL RESTAURANT"**
Amplasament:	**Str.Cernei Nr. 7, Mun.Hunedoara,jud.Hunedoara**
Beneficiari:	:**SCURTU OCTAVIAN-GHEORGHE** şi soţia **SCURTU CLAUDIA-ANDREEA** Str. Alexandru Vlahuţă nr.10,bl.10,sc.B,ap.14, mun.Hunedoara, jud. Hunedoara
Faza de proiectare:	**P.U.D.**
Proiectant :	**S.C. MAX PROIECT S.R.L.** Hunedoara
Data elaborării:	**03.2014**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

Prezenta lucrare este elaborată la comanda beneficiarilor ca fază preliminară necesară trecerii la intocmirea documentaţiei pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire privind realizarea investiţiei **„HOTEL RESTAURANT"** cu regim de inaltime "D+2E+M",situat in intravilanul municipiului Hunedoara,strada Cernei nr.7,in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.327 din 02.12.2014,eliberat de catre Primăria municipiului Hunedoara.

De asemenea prezenta lucrare mai are ca obiect:

-dimensionarea funcţuinilor,respectiv configuraţia arhitecturală a clădirii;

-integrarea in fondul construit existent;

-circulaţia juridică a terenurilor;

-echiparea cu utilităţi edilitare;

2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢIILE DEJA ELABORATE :

Zona studiată aflată in intravilanul mun.Hunedoara,conform Planul Urbanistic General al mun. Hunedoara, situată in zona de locuinţe individuale şi funcţiuni complementare,terenul fiind liber de construcţii şi având deschiderea la strada Cernei de 22,27m,fiind delimitat de strada printr-un trotuar pietonal asfaltat.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

In concordanţă cu intentiile beneficiarilor,prezentul proiect propune o valorificare superioară a potenţialului terenului prin realizarea pe teren a unei unităţi de cazare turistică aferentă zonei din proximitate unde este situat „Castelul Corvinilor",unul dintre cele mai importante obiective medievale de interes tristic naţional si internaţional.De asemenea in zona de nord la intersecţia strazii Cernei cu strada Constantin Bursan,se afla clădirea restaurantului „Corviniana".

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.

Pentru cunoasterea traseelor şi dimensiunilor reţelelor edilitare, s-au solicitat avize de amplasament de la fiecare furnizor de utilităţi.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat de trotuarul pietonal la strada Cernei.
Suprafaţa terenului este de 574,00m^2, este plan si are latura stradă de 22,27m.
Terenul este lipsit de construcţii.

3.1. REGIM JURIDIC

Imobilul teren studiat are categoria de folosinţă de Curti-Constructii;cu câtva timp in urmţ pe acest teren a existat o construcţie cu funcţiunea de locuinţă,construcţie care prin grija proprietarilor anteriori a fost desfiinţată.Strada Cernei pe care se afla amplasat terenul ,este delimitată la nord de strada Constantin Bursan iar la sud de strada Maior Mircea Ioan Stînga

Terenul este proprietatea soţilor SCURTU OCTAVIAN-GHEORGHE si SCURTU CLAUDIA ANDREEA,in suprafaţă de 574mp şi notat la cartea funciară cu nr.67034,nr.cadastral 67034.

Terenul are urmatoarele vecinătăţi:

- La nord ,teren intravilan proprietate I.C.S.H.SA Hunedoara;
- La sud, teren intravilan intravilan proprietate particulară;
- La vest ,teren intravilan proprietate Primaria Hunedoara in folosinţa investitorilor;
- La est, trotuar asfaltat la strada Cernei;

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Stabilirea adâncimii si condiţiilor de fundare a viitoarei construcţii propuse este conformă cu prescripţiile din Studiul Geotehnic intocmit de catre S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L. ILIA,jud.Hunedoara.

Din punct de vedere geologo-structural, zona studiată se afla in zona culoarul Cerna-Mures.

Din punct de vedere geologic terenul cercetat se incadreaza in culoarul Cernei, ce face legatura cu culoarul Muresului

Culoarul este delimitat in partea estica de Muntii Sebesului ,ce apartin Carpatilor Meridionali,in partea vestica Muntii Poiana Rusca, in nord de seria epimetamorfica de Rapolt.

Zona colinara a Muntilor Poiana Rusca este alcatuita din formatiuni sedimentare ,fiind formate din depozite glaciare -pietrisuri,peste care sunt dispuse formatiuni Sarmatiene-Volhinian,bessarabian,formate din calcare,gresii,pietrisuri si nisipuri.

Stratificatia terenului studiat

CTs-1,50 m umplutura de zgura cu caramida ,neagra cu indesare mijlocie .
1,50-2,40 m praf nisipos, galben consistent .
2,40-4,00m pietris mic mare cu nisip, galben cu indesare mijlocie

Apa subterana apare la -2,80 m sub forma de panza cu nivel liber

Adincimea de fundare

Fundarea constructie proiectate cu regim de inaltime D+P+3E se va realiza la adancimea de : **D_f= 2,60 m faţa de $Ct_{sactual}$**

Pardoseala demisol este la -1,40 m faţa de $Ct_{sactual}$,partea inferioara a fundatiei este la -1,20 faţa de pardoseala demisol)

Fundarea se va realiza pe stratul de: **pietris mic mare cu nisip, galben cu indesare mijlocie**

Se respecta prevederile STAS 6054/77 privind adancimea minima de inghet si incastrarea in stratul de fundare.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la proiectare si la expertiza tehnica conform STAS 3300/2-85 este de :

$$p_{conv.} = 320kPa$$

Pentru preluarea tasarilor ce se vor produce sub fundatii se recomanda armarea fundatiilor continue la partea superioara,respectiv centura de b.a.

Parametrii seismici ai zonei

- INTENSITATEA SEISMICĂ de gradul „VI" conform prevederilor din „Cod de proiectare seismică"-partea I-indicativ P.100-1 din 2013,acceleraţia terenului pentru proiectare este a_g=0,10g şi perioada de control a spectrului de răspuns este T_c=0,7s;
- INCĂRCARE DIN VÂNT: valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului pe amplasament este q_b=0,4kPa,conform Codului de proiectare Evaluarea acţiunii vântului,indicativ CR 1-1-4/2012;
- INCĂRCAREA DIN ZĂPADĂ :valoarea caracteristică a incărcării din zăpadă pe sol,pe amplasament este S_k=1,5kN/m^2,conform Codului de proiectare Evaluarea acţiunii zăpezii,indicativ CR 1-1-4/2012;

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este prevazută cu construcţii avand funcţiunea de locuinţe, clădiri construite de aproximativ 60 - 70 ani, din materiale durabile, piatră,beton armat, cărămida,tiglă ceramică. Starea lor actuala este relativ bună. La intersecţia străzii Cernei cu strada C.Bursan,in zona de nord, se afla clădirea restaurantului „Corviniana", care a fost renovată in ultimii ani si are o stare fizică foarte bună.

3.4 CĂI DE COMUNICAŢII

Accesul la imobil se face din strada Cernei, care delimitează latura estică.

Strada Cernei este o stradă secundară cu circulatie pietonală si auto pe două sensuri,strada fiind una dintre cele mai putin aglomerate din zonă, pe aici facîndu-se legatura intre str.C.Bursan si str.Mr.Mircea Ioan Stingă.

3.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Imobilul teren este echipat cu toate utilităţile necesare funcţionării : apă, canalizare, electricitate, gaz metan.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 ELEMENTE DE TEMĂ

Beneficiarul doreşte să infiinţeze o unitate de cazare,respectiv, un hotel restaurant cu apartamente de serviciu la mansardă şi parcare auto precum şi o piscină descoperită.

4.2 DESCRIEREA SOLUŢIEI

4.2.1.CONSTRUCŢIE HOTEL RESTAURANT

Clasa de importanţă „C" conform HG 766 din 1997,categoria de importanţă „III",cu factor $\gamma_{I,e}$=1,0 conform prevederilor din „Cod de proiectare seismică"-partea I-indicativ P.100-1 din 2013,tabel 4.2;gradul de rezistenţă la foc III cof. P118-1999.

Configuratia constructiei:

- La demisol
    1. Spaţiu tehnologic pentru amplasarea centralei termice şi a spălătoriei.
    2. Scară interioară de acces la parter cu două rampe de lăţime 2,25m,având 15 tr.30x17,5cm;
- La parter

3. Restaurant cu salon de 56 locuri(15 mese de câte 4 locuri);
4. Bar cu scaune pt.5 locuri;Oficiu pentru ospătari;Windfang pentru acces din exterior; receptie;birou şef unitate;parterul este legat de trotuarul existent la strada Cernei, printr un podest şi 9 trepte;
5. Spţiile necesare pt. prepararea hranei şi depozitarea alimentelor ,respectiv legumelor, zarzavaturilor,oualelor,produselor de origine animală,produselor de panificatie,etc.
6. Grupurile sanitare pt. clienţi incluzând un WC pentru persoane cu dizabilităţi locomotorii si cele pentru personalul deservent,incluzând duşuri,WC-uri şi vestiar , spaţiu pt. materialele de igienă;
7. Scară interioară de acces la etaje şi demisol cu două rampe de lăţime 2,40m şi podest de odihnaă,având 22 tr.30x17,5cm;
8. Ascensor pentru 7 persoane care să asigure circulaţia intre toate nivelurile construcţiei,accesul persoanelor la ascensor fiind posibil numai din interiorul construcţiei ;

- La etajele I,II si mansardă:

9. Şapte camere de câte două locuri fiecare, suprafaţa utilă de min.13,85m^2 şi max.20,55m^2; fiecare cameră are balcon şi inclusă câte o baie proprie cu vas WC,chiuvetă şi cabină de duş ;
10. Un apartament de 32,90m^2 cu baie proprie cu vas WC,chiuvetă şi cabină de duş;
11. Două oficii pentru depozitare lenjerie,murdară/curată;
12. Un coridor de circulaţie cu lăţimea de 1,40m;

Parametrii constructiei

- regim de inălţime: „D+P+2E+M";
- suprafaţa construită: 229,60m^2;
- suprafaţa desfaşurată :1122,80m^2;
- suprafaţa utila:926,85m^2
- inalţime utilă demisol/parter/etaj I,II/mansardă:2,40m/3,80m/2,60m/2,50m;
- formă dreptunghiulară in plan cu laturile de :18,60mx12,00m;

Structura construcţiei

- fundaţii continue din beton cu centură perimetrală din beton armat;
- cadre de beton armat,alcătuite din stâlpi,grinzi şi plansee.

Inchideri,compartimentări:

- zidarie de BCA de 25cm grosime cu termoizolaţie din polistiren expandat de 10cm grosime la exterior;
- ziduri de compartimentare de 20 si 25cm grosime din BCA;
- Tâmplărie uşi de exterior şi ferestre din PVC şi geam termopan;
- Tâmplărie uşi de interior din PVC şi feţe pline,parţial feţe din sticlă mată;

Sarpantă,invelitoare:

- şarpantă cu lucarne in două ape „frânte" tip mansardă,din lemn de răşinoase tratat ignifug si antiinsecte;
- invelitoare din ţiglă ceramică de culoare maron-roşcat.

Finisaje exterioare:

- Finisajele exterioare vor fi din tencuieli drişcuite in câmp continuu şi terasit alb şi parţial asize de culoare crem/maron.
- Finisajele interioare vor fi din tencuieli drişcuite in câmp continuu,glet tras şi vopsele lavabile albe.Băile ,bucătăriile şi grupurile sanitare se vor placa la pereţi cu faianţă şi pardoselile cu gresie;salonul restaurantului şi barul se vor pardosi cu gresie antiderapantă fara rosturi.

Instalaţii:

Construcţia va avea toate instalaţiile necesare şi anume:

- instalaţii sanitare; sursa de apă potabilă se va asigura din reţeaua stradală prin racord cu apometru in camin;apele menajere se vor evacua la un cămin care se propune a se realiza pe proprietate ,cămin care se va lega la canalizarea stradală prin intermediul unui racord.
- instalaţie electrică de iluminat şi prize;

- instalaţie paratrăsnet;
- instalaţii electrice de curenţi slabi(telefonie,cablu TV/internet);
- instalaţie de incălzire centrală pe combstibil gaze naturale;

4.2.2.AMENAJARI EXTERIOARE

Parcari auto :

-O parcare auto in fata constructiei, la strada, avand 5 locuri ,intre care unul pentru persoane cu handicap locomotor;locurile de parcare se vor marca cu linii albe ;locul de parcare pentru persoane cu dizabilităţi se va marca cu semnul corespunzator şi de asemenea se vor marca cu săgeţi sensurile de intrare şi iesire pt. autoturisme ;

-O parcare auto in dosul constructiei restaurantului, avand 5 locuri pentru autoturisme;locurile de parcare se vor marca cu linii albe şi de asemenea se vor marca cu săgeţi sensurile de intrare şi iesire pt. autoturisme ;

Iluminat artificial exterior

Pe timp de noapte iluminatul exterior se va realiza prin amplasarea a patru reflectoare fixate de construcţia hotelului,respectiv două către parcare şi două către piscină;

4.3 ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI

Accesul in construcţie:

- Accesul clientilor se face in zona frontală prin intermediul unui podest legat de trotuar prin 9 trepte de30x20cm ;
- Accesul persoanelor cu dizabiliţăti locomotorii ,s-a optat pentru soluţia montării unei platforme din construcţie mecanică de 830 x 700 mm pentru ridicare/ coborâre manuală cărucior persoane cu dizabilităţi;acţionarea platformei se va face manual prin intermediul a doua glisiere din profil de otel U65mm la distantaţe intre ele cu 700mm pe verticală;glisierele se vor monta prin fixare de peretele care jaloneaza treptele exterioare, prin intermediul unor bride metalice ;Platforma este de tip demontabil si se păstrează in interiorul construcţiei,putând fi montată cu uşurinta prin agăţare de glisiere ori de câte ori este nevoie.
- Accesul personalului deservent se face prin zona posterioară a construcţiei prin intermediul unui podest cu 5 trepte de 30x20cm;
- Aprovizionarea materială se realizează separat de cea al personalului,prin faţada la stradă ,acces pentru care s-a prevăzut o uşă cu podest legat de trotuar prin 9 trepte;

Terenul fiind orizontal, nu sunt necesare lucrari speciale de taluzare, sprijinire.

Toate platformele vor fi racordate la reteaua de canalizare municipala pentru deversarea apelor pluviale.

Circulatia pietonala sau carosabila existenta nu va fi perturbata in nici un fel.

4.4 REGIMUL JURIDIC ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR

Beneficiarul doreşte să infiinţeze o unitate de cazare,respectiv, un hotel restaurant cu apartamente de serviciu la mansardă şi parcare auto precum şi o piscină descoperită.

Prin aceasta se propune schimbarea funcţiunii terenului din zonă de locuinţe cu functiuni complementare in zonă de servicii.

4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANŢE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE

Amplasare hotel restaurant

Se propune urmatoarea amplasare a construcţiei hotel-restaurantului:

- Pe direcţia est/vest la construcţia se propune a se amplasa la front stradal,retras la o distanta de 5,25m de la limita de proprietate(trotuar).
- Pe direcţia nord/sud la 0,60m de la limita de proprietate dinspre sud(str.Cernei nr.5-propr.particular teren construit) si la 3,00m de la limita de proprietate dinspre nord(I.C.S.H. SA Hunedoara);

Amplasare piscină:

Se propune urmatoarea amplasare a construcţiei piscinei:

- Pe direcţia est/vest la 0,60m de la limita de proprietate dinspre vest(gard) şi la 1,20m de la construcţia hotelului ;

- Pe direcţia nord/sud ,echidistant la 4m de fatadele laterale ale construcţiei hotel-restaurantului;

4.6 REGIM DE ÎNĂLŢIME

Clădire hotel restaurant

- regim de inălţime: „D+P+2E+M";
- înălţime maximă:15,35m de la cota ±0,00(cota pardoselii finite a parterului);cota ±0,00 este stabilită la 1,20m deasupra cotei de nivel a trotuarului existent;

Piscină

- Adâncimea min./ max.1,20m/1, 50m;

4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Indicatorii urbanistici ai zonei cf.R.G.U. :

P.O.T. max - 40,00%; **C.U.T. = 1,20**

Indicatorii urbanistici propusi:

P.O.T.propus – 40,00%; C.U.T.propus - 1,955

4.8 ECHIPARE EDILITARĂ

Imobilul are toate utilităţile necesare funcţionării .Se vor racorda platformele nou create la canalizarea pluvială a oraşului.

4.9 BILANŢ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

BILANŢ TERITORIAL	mp	PROCENT
Suprafaţa terenului	574,00	100,00
Suprafaţa construită	229,80	40,00
Parcare	254,00	44,25
Alei,trotuare pietonale şi carosabile	67,55	11,75
Podeste şi trepte de acces	20,35	3,55
Platformă pubele ecologice	2,30	0,45

5. CONCLUZII

Obiectivul propus se va putea realiza numai dupa rezolvarea problemelor privind circulaţia terenurilor.

In cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului şi urbanism de pe lângă Consiliul Local Hunedoara,beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale in vigoare,pentru fazele urmatoare,respectiv,D.T.A.C, D.T.O.E.,P.T., D.E.

Lucrările de construcţii vor putea începe numai după obţinerea Autorizaţiei de Cnstruire în baza documentaţiei faza D.T.A.C. şi obţinerii avizelor şi acordurilor aferente.

Intocmit ,

Arhitect BENEA DOINA