

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Str. Gheorghe Baritiu nr. 28, Hunedoara

Beneficiar: S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. - Hunedoara



noiembrie 2014

**TEMA DE PROIECTARE PENTRU ÎNTOCMIREA P.U.D.**  
**EXTINDERE ȘI MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, TRANSFORMARE ÎN RESTAURANT ȘI SPAȚII DE**  
**CAZARE, ÎMPREJMUIRE,**  
strada Gheorghe Barițiu, municipiul Hunedoara

Se propune **EXTINDERE ȘI MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, TRANSFORMARE ÎN RESTAURANT ȘI SPAȚII DE CAZARE, ÎMPREJMUIRE**, pe terenul situat în municipiul Hunedoara, pe Str. Gheorghe Barițiu nr. 28, în UTR3 conform P.U.G. aprobat, teren având o suprafață de 2403 m<sup>2</sup>.

Prezenta temă de proiectare va sta la baza întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 280 din data de 08.10.2014 eliberat de Primăria Municipiului Hunedoara.

Regimul de înălțime al imobilului va fi S+P+M. Zonarea funcțională va fi:

Subsol

- anexe restaurant

Parter

- restaurant
- anexe restaurant
- spații auxiliare (centrala termica, centrala de ventilatie, tablou electric general)

Mansarda

- camere cazare
- spații auxiliare funcțiunii de cazare

În vederea realizării imobilului se vor demola parte din construcțiile existente, se va mentine ,extinde și mansarda imobilul identificat cu C2 in planul de amplasament si delimitare a imobilului

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat la inițiativa beneficiarului S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. având sediul in localitatea Hunedoara, Bulevardul Corvin Nr.6, bl.6, sc. B, et. P, ap. 15, judetul Ilfov, in vederea realizării investiției: **EXTINDERE ȘI MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, TRANSFORMARE ÎN RESTAURANT ȘI SPAȚII DE CAZARE, ÎMPREJMUIRE.**

Terenul, in suprafata de S=2.403,00m<sup>2</sup>, se află în proprietatea beneficiarului, și este înscris în CF nr. 60332 municipiul Hunedoara în conformitate cu Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 60332 din 11.06.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara. Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. în calitate de beneficiar și a ridicării topografice efectuate în zonă.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut certificatul de urbanism nr. 280 din 08.10.2014 emis de Primăria Municipiului Hunedoara. În conformitate cu cerințele din certificatul de urbanism s-a întocmit prezenta documentație și s-au obținut avizele solicitate prezentate în anexe.

*Sef proiect*  
arh. Florian Dona

*Întocmit,*  
arh. Ramona Cotișel-Negreanu

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

EXTINDERE ȘI MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, TRANSFORMARE ÎN RESTAURANT ȘI SPAȚII DE  
CAZARE, ÎMPREJMUIRE,  
strada Gheorghe Barițiu, municipiul Hunedoara

### BORDEROU

#### 1. Piese scrise

- 1.1. Memoriu justificativ
- 1.2. Extras PUG
- 1.3. Certificat de Urbanism nr. 280 din 08.10.2014
- 1.4. Documentație tehnică cadastrală
- 1.5. Studiu geotehnic

#### 2. Piese desenate

Index	Planșa	scara	Indicativ planșa
1	Încadrare în zonă – imagine satelitară	1:2000	U1
2	Situația existentă	1:500	U1
3	Reglementari urbanistice	1:500	U2
4	Desfășurată front stradal strada Gheorghe Barițiu / Desfășurată front stradal strada Grădinarilor - situația existentă și propusă, montaj fotografic situația existentă		U3
5	Reglementari edilitare	1:500	U4
6	Obiective de utilitate publică	1:500	U5
7	Posibilități de mobilare urbanistică	1:200	U6
8	Studiu volumetric - simulare amplasare imobil	F.S.	U7a, U7b, U7c

Întocmit,  
arh. Ramona Cotișel-Negreanu

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	P.U.D. - EXTINDERE ȘI MANSARDARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, TRANSFORMARE ÎN RESTAURANT ȘI SPAȚII DE CAZARE, ÎMPREJMUIRE
Adresa amplasament:	Str. Gheorghe Barițiu, nr.28, Hunedoara
Beneficiari:	S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. - Hunedoara
Elaborator:	S.C. PRINCO INVEST S.R.L. – Hunedoara
Proiectanți de specialitate:	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "RAMONA COTISEL-NEGREANU" - Sibiu S.C. DD ARCHITECTS S.R.L. - Sibiu
Data elaborării proiectului:	noiembrie 2014

#### 1.2. Obiectul documentației

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire a obiectivelor ce urmează a fi amplasate în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și a aprobării în Consiliul Local.

Planul urbanistic de detaliu stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivului;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- amplasarea unui imobil de servicii (restaurant și cazare)S+P+M
- rezolvarea locurilor de parcare
- amenajare alei pietonale
- amenajare spații verzi

Prezenta documentație își propune să stabilească regulamentul de construire în baza unei analize de detaliu a particularităților terenului și vecinătăților, corelat cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

#### 1.3. Metodologia ce a stat la baza documentației

La baza elaborării Planului Urbanistic de Detaliu au stat următoarele documentații și acte legislative:

- "Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ: G.M. - 007 – 2000, aprobat de M.L.P.A.T.;
- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ: G.M. - 009 – 2000, aprobat de M.L.P.A.T. .
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Codul Civil;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului și de Regulamentul general de urbanism.

- Documentația topografică și cadastrală a zonei.

Prezenta documentație stabilește condițiile de amplasare și executare a construcției, cu respectarea celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor specifice date de amplasament, de vecinătăți și de alte cerințe funcționale în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat al localității.

## **2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

### **2.1. Situația obiectivului în cadrul localității**

Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile ce fac obiectul prezentei documentații este ocupat de construcții, și este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, Str. Gheorghe Barițiu, având în total o suprafață de **2403 m<sup>2</sup>**, conform extrasului de carte funciară nr. 60332. Pe teren sunt amplasate trei corpuri de clădire, identificate în extrasul de carte funciara, după cum urmează:

- 60322-C1 – Grădinița, P, din zidărie de cărămidă acoperită, cu țiglă, compusă din 9 camere, bucatărie, 2 magazine, coridor, hol, 3 grupuri sanitare și acces pod. Sd= 669m<sup>2</sup>
- 60322-C2 – Izolator, P, din zidărie de cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din 5 camere, coridor, 2 grupuri sanitare, acces pod. Sd= 270m<sup>2</sup>
- 60322-C3 – Cabina poartă, P, din zidărie de cărămidă acoperită, cu placă de b.a. Sd= 240m<sup>2</sup>

Pe teren mai sunt amplasate 3 construcții anexe: o magazie și două spații comerciale(chioscuri), ce nu sunt notate în cadastru.

### **2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiul Hunedoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, terenul este situat în U.T.R. 3 . – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Conform H.C.L. 308/2013, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2014, imobilul este situat în zona B.

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare în scopul îmbunătățirii fondului construit. În prezent zona are un caracter mixt locuințe - comerț - sport.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul care a generat prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, cu adresa pe strada Gheorghe Barițiu și acces direct din aceasta și din strada Grădinarilor.

Principalele străzi ce fac legătura cu amplasamentul studiat sunt: Aurel Vlaicu(vest), Grădinarilor (est), Gheorghe Barițiu (nord) și Victoriei (sud). Imobilul propus are acces direct din str. Gheorghe Barițiu, care are un carosabil de 9,0 m (2 benzi de circulație auto), circulație pietonală (trotuare de 1,5 m) fără spații verzi.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat este construit, pe teren se afla trei construcții în care până la achiziționarea de către S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. – Hunedoara, a funcționat o grădiniță de stat. Clădirile sunt dispuse pe trei laturi ale parcelei sub forma de U. Pe teren mai sunt amplasate două construcții temporare de tip chiosc, în care în prezent se desfășoară activități comerciale.

Amplasamentul care face obiectul PUD are o formă dreptunghiulară, cu laturile scurte la est și vest și cele lungi la nord și sud. Adâncimea maximă a terenului este de 40,16 m, iar frontul la stradă de 59,64 m.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord: strada Gheorghe Barițiu
- la est: strada Grădinarilor
- la sud: proprietate privată
- la vest: teren și construcții proprietate privată – Răceanu Viorel

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Zona din care face parte terenul este ocupată în mare parte de construcții preponderent cu funcțiuni de locuințe individuale și colective P,P+1,P+2, beneficiind însă și de o bază sportivă, și spații comerciale generate de legătura pe care o face cu strada Grădinarilor o face cu Piața Agroalimentară Obor situată la intersecția acesteia cu strada Victoriei. Clădirile cu care se învecinează la sud au funcțiunea de comerț, având caracter provizoriu. Pe frontul opus se află mai multe clădiri cu regimuri de înălțime cuprinse între P, P+2E și P+4E și cu funcțiuni de locuințe individuale și colective. La intersecția străzii Gheorghe Barițiu cu Bulevardul Matei Corvin este Casa de cultura.

### 3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Amplasamentul este situat într-o zonă preponderent de locuințe individuale și colective pe terenuri proprietate privată. Predomină deci domeniul privat, excepție fac circulațiile. Pentru terenurile virane învecinate nu avem informații asupra proprietății.

Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile, în suprafață de 2403 m<sup>2</sup> se află în proprietate privată, conform extrasului de carte funciară anexat.

### 3.5. Condiții de fundare

Condițiile de fundare vor fi stabilite printr-un studiu geotehnic – anexat prezentei documentații, elaborat în conformitate cu normativele în vigoare.

La stabilirea soluțiilor de fundare a obiectivului se va ține seama și de caracteristicile specifice municipiului Hunedoara privind:

- adâncimea de îngheț = 80, 90 cm, conform STAS 6054/77;
- încadrarea în zona seismică de calcul „C” cu un coeficient seismic  $K_s = 0,10$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec, conform Normativ P100-92.

### 3.6. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu toate tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie, cablu TV. Conductele principale de alimentare cu apă (Dn 100 mm), cele de canalizare, de distribuție de gaze și rețeaua electrică se găsesc pe Str. Gheorghe Barițiu, deservind ambele fronturi de clădiri, conductele de pe strada Grădinarilor fiind racordate la acestea. Terenul nu este traversat de conducte sau rețele aeriene.

Pentru obținerea avizelor, pe baza certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Hunedoara, beneficiarii vor depune documentații la regiile de profil, în noua configurație a terenului și construcțiilor.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective solicitate prin tema program**

Terenul care a generat prezenta documentație este proprietate privată, proprietarii dorind să realizeze pe acest amplasament un imobil cu funcțiunea de restaurant și spații de cazare, având subsol parțial, parter și mansardă. Având în vedere că pe teren există construcții, parte din acestea se vor demola, iar clădirea menținută se va extinde și mansarda. Având în vedere situația parcelei, prin Certificatul de Urbanism, Primăria Municipiului Hunedoara a impus, anterior întocmirii proiectului pentru eliberarea autorizațiilor de construire, elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu care să stabilească în ce mod va putea fi conformată clădirea ce urmează a fi realizată. Prezenta documentație vine să răspundă acestei cerințe a Primăriei Municipiului Hunedoara și este întocmită conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al Planurilor Urbanistice de Detaliu, aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Regimul de înălțime al clădirilor va fi deci S+P+M (estimat la aproximativ 9,5 m de la sol - înălțimea la coamă, - , și 5,5 m înălțimea la streșină). Suprafața construită va fi de aproximativ 1225,50 m<sup>2</sup> ajungându-se la un P.O.T. maxim = 50,99%. Deși terenul are o suprafață generoasă, datorită înălțimii propuse se ajunge la un C.U.T. maxim de 1,01 din maxim admis de 1,2.

La subsol vor fi amplasate funcțiuni auxiliare restaurantului spații tehnice, de întreținere și depozitare. La parterul imobilului se va amenaja restaurantul, iar spațiile de cazare se vor organiza în mansardă. Se va asigura necesarul de locuri de parcare impus de funcțiunea propusă, conform normativelor în vigoare. Conform HG 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5 pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Având în vedere că numărul camerelor de cazare este estimat la 30 rezultă un număr de minim 3 și maxim 12 locuri de parcare, sunt asigurate 10 locuri de parcare.

### **4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Se propune edificarea unui imobil cu funcțiune de restaurant și spații de cazare, prin extinderea și mansardarea construcției menținute (corp construcție C1 conform extras de carte funciară 60322):

Alinierea imobilului se va face astfel:

- la sud – se va menține limita existenta de 0,6 m față de limita terenului;
- la nord - la 1,9 m față de limita terenului;
- la vest – la minim 1,9 m față de limita terenului
- la est – la minim 1,9 m față de limita terenului.

Amplasamentul va beneficia de spații de parcare supraterrane.

Construcția ce face obiectul prezentei documentații va avea regim de înălțime S+P+M, având structuri supraterrane pe zidărie portanta cu samburi de beton, iar pentru subsoluri structuri pe cadre cu diafragme, fundații continue de beton, planșee de beton și acoperire tip sarpantă de lemn. Închiderile vor fi din zidărie de cărămidă cu termoizolație de polistiren, iar pereții despărțitori din cărămidă și gips carton. Consolidarea și mansardarea clădirii menținute se va face conform recomandărilor expertizei tehnice a acesteia.

La subsol se vor amenaja bucataria, vestiarele și spațiile tehnice ale restaurantului.

Parterul se va amenaja ca restaurant, cuprinzând și spațiile tehnice ale imobilului (centrala termică, tablou electric general). La parter se va amenaja și spațiul de recepție al zonei de cazare

La exterior, clădirea va fi finisată cu simlilpiatră, placaje din piatră naturală și vopsitorii lavabile, iar la interior cu pardoseli din rasini epoxidice in bucatarie și la centrala termică, gresie ceramica în restaurant, și grupurile sanitare, vestiare, mocheta și parchet laminat pentru camerele de cazare, zugrăveli cu vopsele acrilice lavabile pentru pereți și tavane, placaje cu faianță în grupurile sanitare, și piatra naturala, lemn in restaurant.

#### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Spațiile propuse realizează o suprafață desfășurată aproximativ  $S_d = 2451\text{m}^2$  și o suprafață construită  $S_c = 1225,5\text{m}^2$ . Se va realiza un restaurant cu o capacitate de aproximativ 200 de persoane și un spațiu de cazare având un număr maxim de 30 de camere.

#### **4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente și cu caracterul zonei, având funcțiune de locuințe cu standard ridicat.

Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară. Este interzisă folosirea materialelor de construcție precare și a culorilor stridente.

#### **4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Se păstrează distanțele prevăzute în normative, reglementările documentațiilor de urbanism aprobate și ale Codului Civil, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației**

Accesul auto se va face din str. Gheorghe Baritiu, prin latura de Nord a parcelei. Subsolurile sunt deservite scări. Accesul pietonal se face din str. Gheorghe Baritiu (acces principal), dar și din strada Grădinarilor (acces secundar). Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face tot dinspre str. Gheorghe Baritiu, cu posibilitatea de acces și din strada Grădinarilor.

Aleile de acces către stradă și către imobil vor avea o lățime de circa 3,5 m.

#### **4.7. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării**

Spațiile libere vizibile dinspre limitele terenului și dinspre stradă vor fi tratate ca grădini de fațadă, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbori. La realizarea parcarilor se vor utiliza dale înierbate. Terenul va beneficia de spații de recreare, și de joacă.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi**

Se vor menține caracteristicile zonei privind spațiile verzi, zonele rămase libere în cadrul terenului și spațiile dispuse perimetral parcelei urmând a fi prevăzute cu îmbrăcăminte de pământ vegetal și însămânțate cu ierburi perene și vegetație diversificată. Pe laturile proprietăților se vor planta arbuști ornamentali.



#### 4.9. Profiluri transversale caracteristice

Din punct de vedere topografic terenul este plat.

Lucrările de drumuri de acces și platformele carosabile din incintă, vor avea o îmbrăcămintă din piatra naturală (pavat și pietruit) și vor fi încadrate de zone verzi.

#### 4.10. Asigurarea utilităților

Este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

*Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră*

Beneficiarii se vor racorda la conductele de apă potabilă și la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială (situată în carosabilul Str. Gheorghe Barițiu), conform unor proiecte de racordare întocmite și aprobate conform normativelor în vigoare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie.

*Alimentarea cu energie electrică*

Noile construcții se vor racorda prin bransament electric îngropat, proiectat de S.C. ELECTRICA S.A. și aprobat conform normativelor în vigoare.

*Alimentarea cu gaze naturale*

Racordarea la rețeaua de gaze naturale se va face prin bransament îngropat și care să nu afecteze fațada principală, conform unui proiect de racordare întocmit de DISTRIGAZ și aprobat conform normativelor în vigoare. Aparatele de aer condiționat nu vor fi amplasate la fațada principală. Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, amplasată la parterul clădirii.

*Telefonie și CATV*

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face prin intermediul unui bransament îngropat. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit și a cablurilor TV în locuri vizibile din circulațiile publice.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

#### 4.11. Bilanț teritorial

Nr. crt.	Funcțiuni	mp	%	mp	%
		existent		propus	
1.	Construcții propuse	1028,23	42,78	1225,50	50,99
2.	Circulații auto și pietonale	380,86	15,85	662,50	27,57
3.	Parcaje	-	-	137,5	5,73
4.	Zonă verde	993,91	41,37	377,50	15,71
<b>Total zonă studiată</b>		<b>2403,00</b>	<b>100</b>	<b>2403,00</b>	<b>100</b>
<b>Suprafață construită</b>		1028,23		1225,50	
<b>Suprafață desfasurată</b>		1028,23		2451,00	
<b>POT</b>		42,78%		50,99%	
<b>CUT</b>		0,42		1,01	

## 5. CONCLUZII

### 5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

Zona dispune de toată gama de rețele edilitare necesare bunei funcționări a unei clădiri cu funcțiunea de servicii. Amplasamentul PUD nu este afectat de trasee ale rețelilor tehnico-edilitare, acestea găsindu-se pe domeniul public.

Prin realizarea obiectivului propus, se adaugă o creștere calitativă a zonei. Prin finisajele moderne și spațiile interioare generoase, noul imobil va beneficia de un standard ridicat, fiind compatibil cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente și cu reglementările funcționale ale zonei.

În urma analizei urbanistice a zonei, ținând cont de proporțiile terenului, de vecinătatea clădirilor existente cu regimuri de înălțime cuprinse între P, P+2, de tendința evidentă a creșterii generale a înălțimii clădirilor, considerăm ca oportună soluția pentru obiectivul propus prin prezenta documentație de urbanism.

### 5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Hunedoara, se vor elabora documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de Construire.

*Sef proiect*  
arh. Florian Dona

*Întocmit,*  
arh. Ramona Cotișel-Negreanu