



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, 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 obiectului de investitie:	<b>ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE</b>
Amplasament:	<b>Aleea Muncii, Punct Termic bloc AB18, f.n., mun. Deva , jud. Hunedoara</b>
Beneficiar:	Greco Zeno-Adin si Greco Petruta-Aurora
Proiectant:	ARH'E TIP STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	<b>decembrie 2018</b>

### OBIECTUL LUCRĂRII:

Lucrarea de refera la realizarea etajarii partiale a unei constructii existente (in care a functionat un punct termic) si amenajarea unui centru de fitness si alte activitati sportive pe terenul si spatiile aflate in proprietatea beneficiarului, conform extraselor CF anexate.

Terenul studiat are o suprafata de 351.00 mp.

### 2. ÎNCADRAREA în ZONĂ:

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform certificatului de urbanism nr. 471 din 28.09.2018 eliberat de Primaria Municipiului Deva, referitor la aceasta investitie, terenul de amplasament se afla in intravilanul municipiului, folosinta actuala a terenului este notata la cartea funciara „curti - constructii”.

Conform Documentatiei de Urbanism nr. 149 din 1998, faza P.U.G, aprobata prin Hotararea Consiliului Judetean/Local Deva, nr. 223 din 1999, prelungita valabilitatea prin H.C.L. nr. 438 / 2015 modificata cu H.C.L. nr. 111/2016 imobilul este situat in U.T.R. 2, subzona functionala LI2, subzona rezidentiala, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

locuinte colective cu regim de inaltime cuprins intre P+3-P+10, iar functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Se poate constata faptul ca utilizarea actuala a spatiilor sunt comert cu marfuri alimentare si nealimentare e interes general, locuire (fost spatiu utilizat ca sala de fitness), cos de fum si depozitare. Intreaga constructie este imartita in mai multi proprietari, restul spatiilor avand ca functiune locuire si spatiu termic.

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

Concomitent cu elaborarea documentatiei P.U.D. s-a realizat studiul geotehnic anexat documentației si documentatia topografica pentru aviz P.U.D..

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

Obiectivul este situat in zona Inspectoratului Teritorial de Munca (I.T.M.), pe aleea Muncii si este lipita de blocul AB18 la capatul nordic al acestuia. Constructia, in care a functionat un punct termic (P.T. nr. 1), a fost divizata in noua spatii dintre care opt la parter si unul la etaj care au, in prezent, diversi proprietari. Partea de constructie asupra careia se va interveni este compusa din spatiile 1,3 si apartamentul de la etaj situat partial deasupra spatiului 2 care sunt proprietatea lui Grecu Zeno-Adin si Grecu Petruta-Aurora.

*Spatiul 1*, conform C.F. nr. 63426 (nr. cad. 1485, Topo 3756/48/M/11) are o suprafata de teren de 77 mp si 2 constructii: cos de fum cu suprafata construita de 5.11 mp si spatiul de productie nr. 1. Acesta este inchiriat si functioneaza ca spatiu comercial cu acces dinspre I.T.M..

*Spatiul 2*, conform C.F. nr. 64137 (nr. cad. 1486) are suprafata a terenului de 136 mp din care ii revin beneficiarului 60 mp (suprafata aferenta de 15/34 cota indiviza din suprafata de 136mp). Spatiul 2 are regim de inaltime Parter + 1 Etaj din care etajul, proprietatea beneficiarului, are suprafata construita 100 mp (suprafata utila 86mp). Spatiul etajului este amenajat ca locuinta si are acces de pe o scara metalica realizata langa cosul de fum. La nivelul parterului functioneaza un punct termic.

*Spatiul 3*, conform C.F. 60942 (nr. cad. 1487), ii corespunde o suprafata a terenului de 138 mp, spatiul de productie nr. 3, cu suprafata

---

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

construita de 134.56 mp si suprafata aferenta trotualului de protectie de 3.77 mp. Acesta este intr-o stare avansata de degradare.

Terenurile sunt proprietate a persoanelor fizice – locuintele si domeniul public – strazile si trotuarele si domeniul privat al primariei.

Fondul construit existent este specific urban, regimul de inaltime din zona este majoritar P+4, cu cladiri realizate relativ recent (sec. XI – XX), avand functiunea de locuinte colective – unele avand spatii comerciale la parterul cladirilor; aflate intr-o stare buna. Constructiile sunt realizate din zidarie de caramida cu plansee din beton si acoperis terasa sau in pante – doua sau patru ape.

Fondul construit existent cu regim de inaltime P+1 au functiuni de servicii si institutii publice (Cladirea ITM, Ocolul Silvic, sediul Pompierilor ISU), cu acoperis tip sarpanta cu pante mari.

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

Din punct de vedere al echipării edilitare, constructia este racordata la toate retelele edilitare existente in zona.

#### **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Accesul carosabil si pietonal pe acesta este asigurat de pe aleea Muncii.

#### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Suprafata terenului studiat este de 351.00 mp din care 298.71 mp reprezinta constructia existenta pe care se intervine. Amplasamentul se invecineaza la sud-est cu blocul AB18, pe latura de nord est cu o parte a cladirii existente cu functiunea de locuire iar pe celelate laturi cu terenuri publice in administrarea primariei Deva, cu destinatia de circulatii rutiere si pietonale. Astfel:

- la nord - vest amplasamentul este delimitat de aleea Muncii, cu o latime variabila de la 6m in partea de nord la 8 m in partea de sud, iar trotuarul dinspre amplasament are o latime constanta de 2,30 m;

- la sud – vest aleea Muncii are o latime de 6m si nu are trotuar public pe partea amplasamentului

#### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Pe terenul studiat exista o constructie cu suprafata construita de 298.71 mp. Aceasta cladire ocupa, aproape in intregime, terenul, in suprafata de 351.00 mp.

---

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Spatiul liber din jurul constructiei este reprezentat trotuar, in suprafata de 52.62 mp.

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona in care se afla terenul studiat este mai aerisita, cu distante mari intre cladiri si fronturi compacte si aliniament al cladirilor. In dreptul amplasamentului, aleea Muncii formeaza o curba de 90 grade.

Cladirea este capat de perspectiva din doua directii (circulatii pietonale): venind dinstre aleea Independentei, pe langa cladirea I.T.M. si dispre strada Ion Luca Caragiale.

Frontul opus, in partea de nord a amplasamentului studiat, se gaseste cladirea I.T.M.-ului(P+1) si o locunita (P), ambele sunt constructii cu invelitoare tip sarpanta si locuinte colective (P+4), constructie cu invelitoare sarpanta joasa.

Frontul opus, in partea de vest, est si sud a amplasamentului studiat, se gasesc locuinte colective (P+4), constructii cu invelitoare sarpanta joasa si tip terasa.

### **Destinatia cladirilor**

Folosinta actuala: curti constructii.

Destinatia aprobata conform Documentatiei de Urbanism nr. 149 din 1998, faza P.U.G, aprobata prin Hotararea Consiliului Judetean/Local Deva, nr. 223 din 1999, prelungita valabilitatea prin H.C.L. nr. 438 / 2015 modificata cu H.C.L. nr. 111/2016 imobilul este situat in UTR 2, subzona functionala LI2, subzona rezidentiala, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective cu regim de inaltime cuprins intre P+3-P+10, iar functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

In afara terenului studiat cladirile cele mai apropiate sunt blocurile de locuinte alipite de constructia existenta, blocurile de locuinte aflate la distantele de 22.90 m, 28.81 m, 20.57 m, cladirea I.T.M. la distanta de 15.43 m.

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**

In constructia existenta a functionat un punct termic, ce a fost divizata in noua spatii dintre care opt la parter si unul la etaj care au, in prezent, diversi proprietari. Partea de constructie asupra careia se va interveni este compusa

---

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

din spatiile 1,3 si apartamentul de la etaj situat partial deasupra spatiului 2 care sunt proprietatea lui Grecu Zeno-Adin si Grecu Petruta-Aurora.

Constructia pe care se intervine are suprafata construita de 298.71 mp. Adiacent acesteia exista 2 spatii care nu fac obiectul prezentei documentatii, functiunea lor fiind de locuire si reparatii electrocasnice.

Suprafata desfasurata a constructiei este 398.71 mp din care aflate in proprietatea beneficiarului este de 298.71 mp iar suprafata construita este de 298.71 mp din care in proprietatea beneficiarului sunt 198.71 mp.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Conform studiului geotehnic anexat prezentei documentatii.

### **Accidente de teren ( cu precizarea pozitiei acestora)**

Nu este cazul.

### **Adancimea apei subterane**

Conform studiului geotehnic anexat prezentei documentatii.

### **Parametri caracteristici zonei ( zona, grad seismic)**

Conform studiului geotehnic anexat prezentei documentatii.

### **Analiza fondului construit existent ( inaltime, structura, stare)**

Fondul construit al zonei este tip urban.

Zona prezinta o structura urbana eterogena, prin alaturarea diverselor tipuri de constructii si functiuni:

a) fond construit aparut in anii 70-80 reprezentat prin locuintele colective cu regim de inaltime P+2, P+4 (cladiri cu acoperire tip terasa, volume simple);

b) casa de locuit, cu regim de inaltime parter contruita in anii 50;

c) constructie ce are functiunea de institutie publica, anume sediul ITM (constructie moderna ce are invelitoare tip sarpanta), aparuta dupa anii 2000.

Constructiile sunt relativ noi, cu exceptia casei de locuit, in stare buna, cu aspect exterior ingrijit, realizate din zidarie de caramida pe structura din beton armat.

### **Echiparea edilitara existenta**

Pe amplasament exista bransamente la apa, energie electrica, gaz.

## **4. REGLEMENTĂRI:**

Se propune amenajarea spatiului nr. 3 de la parter si etajarea celor trei spatii detinute de beneficiari. Datorita faptului ca spatiul 2 are parter si etaj

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

dar de inaltimi mai mici decat ale celorlalte spatii care au numai parter, prin realizarea sarpantei va rezulta o zona in care se va amenaja o mansarda.

In constructia rezultata se propune amenajarea unui centru de fitness si alte activitati sportive cu locuinta a administratorului in mansarda.

Centrul va deservi populatia din cartier.

In spatiul 3 de la parter se va realiza scara de acces la etaj si mansarda.

In afara accesului existent se propune realizarea unui acces suplimentar - de evacuare din golul existent pe fatada dinspre blocul AB18.

De asemenea se propune extinderea podestului scarii de acces la apartamentul de la etaj in vederea realizarii unei cai de evacuare de la etaj.

Etajul si mansarda propuse nu se vor lipi de blocul AB18.

### **Obiectivele noi solicitate prin tema program**

Prin tema se doreste realizarea etajarii partiale a unei constructii existente (in care a functionat un punct termic) si amenajarea unui centru de fitness si alte activitati sportive pe terenul si spatiile aflate in proprietatea beneficiarului, conform extraselor CF anexate.

### **Functionalitatea, amplasarea, conformarea constructiilor**

Cladirea existenta se va extinde prin supraetajarea cu un nivel si o mansarda. Este un volum simplu, care se incadreaza in specificul zonei (invelitori tip teasa si tip sarpanta).

Constructia propusa este conformata astfel incat sa ofere puncte de perspectiva omogene de pe Aleea Muncii, cladirea ITM si de pe aleea pietonala ce porneste din strada Ion Luca Caragiale:

- dinspre aleea Muncii se pastreaza imaginea unui volum simplu, cu acoperis terasa;

- dinspre strada I. L. Caragiale si cladirea ITM se urmareste realizarea unui volum care sa fie in concordanta cu cladirea ITM, impunatoare prin dimensiuni si stil arhitectural diferit. Volumul se propune cu invelitoare tip sarpanta. Pe zona de interventie, constructiile cu functiunea de institutii publice si servicii au invelitori tip sarpanta.

### **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Suprafata constructiei propuse este de 718.40 mp arie desfasurata. Numarul maxim de utilizatori preconizati, prezenti simultan in cladire, calculati dupa normativul P118, in functie de suprafata centrului de fitness, este de 40 persoane. Dupa estimarile investitorului, se preconizeaza un numar

---

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

de 100 de clienti zilnic. Dintre acestia, 70 % sunt pietoni sau vin cu bicicleta, iar 30 % vin cu autoturisme.

Centrul de fitness este destinat persoanelor care locuiesc in cartier si care nu se vor deplasa cu autovehiculul propriu. In cazul in care clientii vor veni cu autovehiculul propriu, parcare este asigurata de parcarile publice din zona.

Conform H.G.R. nr. 525 din 1996, anexa 5, pentru constructii si amenajari de agrement, la un numar de 40 persoane este necesar a se asigura 2 locuri de parcare ce pot fi amenajate pe platforma betonata existenta pentru accesul in spatiul proprietatea beneficiarului.

**Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi ( distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

Investitia propusa respecta amprenta la sol a constructiei existente pastrand astfel si procentul de ocupare al terenului existent.

Distantele dintre cladirea studiata si cladirile invecinate din afara amplasamentului studiat sunt egale cu cele care exista la momentul acesta.

Se pastreaza accesul pietonale si rutiere existente.

Accesul pietonal principal se va face prin coltul de nord vest al amplasamentului. Aici se afla o platforma betonata care se utilizeaza ca parcare autovehicule si un trotuar public de 2.30 m.

Accesul rutier al masinilor de interventie se face din aleea Muncii, intrand din strada M. Kogalniceanu.

Pe zona de interventie, constructiile cu functiunea de institutii publice si servicii au invelitori tip sarpanta. Se doreste pastrarea imaginii de anamblu prin realizarea unui volum format din invelitoare terasa dar si tip sarpanta, folosirea finisajelor si materialelor locale: zidarie, vopseli.

Sunt create puncte de perspectiva de pe aleea Muncii, strada I.L. Caragiale si cladirea ITM.

**Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Se pastreaza in intregime constructia existenta pe amplasament.

Volumetria propusa este rezultatul dorintei de a interveni cat mai discret, atat volumetric cat si functional in zona.

---

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**



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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Interventia arhitectural-urbanistica este minora atat din punct de vedere al volumetriei cat si al capacitatii de aceea s-a optat pentru o armonizare cu arhitectura ansamblului de locuinte existent.

### **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Conform Expertizei tehnice anexate prezentei documentatii.

### **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Platforma betonata existenta, in zona accesului, se va realiza amenaja ca saptiu semicarosabil cu posibilitatea parcarii a 2 autovehicule.

### **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de adaptare la relieful zonei**

Nu este cazul.

### **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta – nu e cazul**

### **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului ( dupa caz) – nu e cazul**

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi - nu e cazul.**

### **Profiluri transversale caracteristice - nu e cazul**

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala – nu e cazul**

### **Regimul de construire ( alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)**

- Aliniament: se pastreaza aliniamentul existent, constructia isi pastreaza amprenta la sol
- Inaltimea constructiei: P + 1 + M, P+1 si P.
- Fiind vorba de o etajare a unei constructii se va modifica doar C.U.T. – ul existend de la 1.13 la 2.04. Se pastreaza P.O.T.-ul existent de 85.10 %.

### **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Pe amplasament exista bransamente la apa, energie electrica, gaz.

### **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

Funcțiune	Suprafață existentă	Procentual	Suprafața propusă	Procentual
CONSTRUCTII	298.71 mp	85.10%	298.71 mp	85.10 %

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**





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

SC ARHE TIP STUDIO SRL

PIETONAL	52,29 mp	14,90 %	52,29 mp	14,90 %
SPATII VERZI	0,00 mp	0,00%	0,00 mp	0,00 %

ST=351.00 mp

## 5. CONCLUZII

### Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Amplasarea unui centru de fitness intr-o zona rezidentiala este binevenita, pentru ca beneficiaza de un vad deja creat.

Interventia arhitectural-urbanistica este minora atat din punct de vedere al volumetriei cat si al capacitatii – de aceea s-a optat pentru o armonizare cu arhitectura ansamblului de locuinte existent.

### Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de trecere la realizarea documentatiei de autorizare a executiei lucrarilor si la implementarea investitiei propuse.

### Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Din punct de vedere functional se asigura servicii suplimentare necesare zonei, fiind o componenta care deserveste cladirea.

Din punct de vedere volumetric este o solutie de a imbunatatii imaginea urbana dinspre alea Muncii, cladirea ITM.

**Întocmit:**  
**arh. Anca Botezan**

---

**Proiect Nr. 45 / 2018**

**P.U.D.**

**ETAJARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI AMENAJARE CENTRU FITNESS SI  
ALTE ACTIVITATI SPORTIVE**

**Aleea Muncii, Punct termic bloc AB18, FN, mun. Deva, jud. Hunedoara**