

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE ȘI DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

**Denumirea lucrării**

PUZ – CENTRU WELLNESS

**Beneficiar**

RUSU TIMOTEI și RUSU CORINA CRISTINA

Deva, str. Horea, nr. 51, jud. Hunedoara

**Amplasament**

Mun. Deva, extravilan, str. Coziei, nr. FN, jud. Hunedoara

Teren identificat prin CF 77642 Deva, nr. cadastral 77642

**Faza**

Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate la fata PUZ

**Proiectant general**

S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L.

arh. Zota Vlad

**Coordonator urbanism**

Arh. Gombosiu Veniamin

### 2. SITUATIA EXISTENTA

**Situatia juridica si suprafata terenului**

Terenul este in proprietatea sotilor RUSU TIMOTEI si RUSU CORINA CRISTINA.

Terenul este compus din 4 loturi, rezultate in urma unei parcelari facute conform P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006: terenul este situat in intravilan.

- CF nr. 67476 – suprafata intabulata 431 mp / masurata 430 mp, categoria de folosinta arabil intravilan;
- CF nr. 67477 – suprafata intabulata 433 mp, categoria de folosinta arabil intravilan;
- CF nr. 67479 – suprafata intabulata 167 mp, categoria de folosinta arabil intravilan;
- CF nr. 67481 – suprafata intabulata 169 mp / masurata 170 mp, categoria de folosinta arabil intravilan.

Suprafata totala masurata a terenului este de 1200 mp.

**Regimul economic**

ZONA REZIDENTIALA, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006. Subzona PRESTARI SERVICII (centru wellness), conform P.U.Z. Propus.

**Regimul tehnic**

La proiectarea investitiei vor fi respectate prevederile RLU aferent PUZ aprobat cu HCL 16/2006, privind:

- orientarea fata de punctele cardinale – amplasarea constructiilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a tuturor incaperilor de locuit; se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- amplasarea fata de drumurile publice – conform prevederilor art. 20 din RGU si Ordilului 43/1997, republicate; toate constructiile si amenajarile trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile,

pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;

- amplasarea in interiorul parcelei – distanta dintre constructii va fi minim 10 m, conform art. 24 din RGU si regulilor de baza din RLU; platformele amenajate pentru pre colectarea gunoiiului se vor amplasa la o distanta minima de 10 m de ferestrele locuintelor;
- amplasarea in aliniament – conform art. 23 din RGU, cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus; cladirile vor fi dispuse pe aliniamentul indicat in plansele A2, A3 cu retragerea minima obligatorie de 5 si 7 m sau 9 m fata de limita loturilor spre strada de acces; se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imedeati si a caracterului general al strazii;
- amplasarea in interiorul parcelei – conform RGU, art.30 si a regulilor de baza din RLU, prevederi referitoare la conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari cu referire directa la functiunea de locuire;
- se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme se vor aplica prevederile Codului Civil;
- accese carosabile – conform art. 25 din RGU, Anexa 4; caracteristicile acceselor si drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese pietonale – conform art. 26 din RGU si Regulilor de baza cuprinse in RLU; autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- racordarea la retelele tehnico-edilitare existente – autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica;
- inaltimea constructiilor: se recomanda stabilirea regimului maxim de inaltime la  $D+P+1(M)$  cu conditia fixarii regulii de decalare maxima a corniselor pe verticala a caselor adiacente deduse din situatia actuala;
- aspectul exterior al constructiilor – in vederea respectarii principiilor de baza privind estetica arhitecturala si traditiile locale se identifica detaliile caracteristice zonei din punct de vedere al volumetriei, proportii si relief al fatadei:
  - conformarea volumului (panta acoperisuri), rezolvare cornisa, joc de inaltime fata de vecinatatile imediate;
  - proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale, tratarea parterelor comerciale);
  - materiale (textura, culoare);
- procentul de ocupare a terenului – pentru subzona PRESTARI SERVICII, POT maxim va fi 35% pe total subzona 2;
- imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
  - imprejmuire opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
  - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente si integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice;
    - in zonele in care cladirile sunt retrase fata de aliniament se recomanda garduri avand partea inferioara opaca pe o inaltime de 0,40 m iar partea superioara transparenta pana la inaltimea totala de 1,80m (eventual, dublate pe interior de gard viu);
    - delimitarile laterale sau de adancime se vor realiza opace sau transparente, cu respectarea Codului Civil; inaltimea lor se coreleaza cu inaltimea si conformarea cladirilor, recomandabil de 1,80 m inaltime;
    - pentru mascarea garajelor si a anexelor, imprejmuirile vor fi netransparente, cu inaltime de 1,80 m;

Profilul drumului se va realiza in corelare cu documentatia de urbanism PUZ aprobata cu HCL nr. 16/2006.

Se vor respecta prevederile din HG nr. 525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si Normele Tehnice din 18.09.2017 privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor (OMT nr. 1294/2017).

Corelare cu PATZI Deva-Hunedoara-Simeria, aprobat prin HCL nr. 381/2008 emisa de Consiliul Local Deva.

Se va respecta Ordinul nr. 333/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

Potrivit art. 35 din Ordiul nr. 233/2016;

- alin. 3 – dupa aprobarea documentatiei de urbanism PUZ in Consiliul Local Deva, investitorul are obligatia de a transmite in format tiparit si digital un exemplar din documentatie la MDRAP, pentru preluarea la Observatorul Teritorial National;
- alin. 4 – piesele desenate aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism aprobate se transmit la MDRAP pentru proluarea la Observatorul Teritorial National.

Potrivit art. 36 din Ordiul nr. 233/2016, pct. (c), alin. 1 si alin. 3, documentatia se va intocmi de catre specialisti atestati conform legilor in vigoare, in ceea ce priveste coordonarea si in privinta sectiunilor specializate (ingineri drumuri, instalatii etc).

#### **Vecinatati**

- E - drum neasfaltat – CF 63614 – cu latimea platformei de 6,00 m;
- V - teren arabil intravilan, neconstruit – CF 67454 Deva, CF 67472 Deva;
- N - teren arabil intravilan, neconstruit – CF 63613 Deva, CF 63617 Deva;
- S - teren arabil intravilan, neconstruit – CF 67441 Deva, CF 67536 Deva;

#### **Situatia existenta**

Terenul este compus in 4 parcele adiacente, rezultate dintr-o parcelare realizata in urma unui PUZ - ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006.

In prezent pe teren nu exista niciun fel de constructii; proprietatea nu are imprejmuire.

Pe terenurile din vecinatate nu sunt realizate constructii. Zona analizata (cca. 4 ha) este, in momentul actual, slab construita, cu 4-5 constructii, niciuna finalizata, toate fiind locuinte individuale si anexe ale acestora (garaje, anexe gospodaresti), cu regim de inaltime maxim P+1+M.

Pe latura de E a fost delimitata o parcela (CF nr. 63614) cu destinatia de cale de acces; parcela are latimea de 6,00 m. Pe acest teren nu sunt niciun fel de amenajari si nu sunt realizate retele edilitare.

Situatia retelelor in zona (zona strazii Granitului):

- alimentarea cu apa si canalizarea sunt prezente pe prelungirea strazii Granitului, la cca. 25 m de amplasamentul studiat;
- pe strada Granitului, la cca. 250 m de proprietatea beneficiarilor, exista retea de alimentare cu energie electrica si retea de distributie gaze naturale; in apropierea intersectiei prelungirii strazii Granitului cu drumul aferent parcelarii (CF 63614) este propus un post trafo, la cca. 30 m de ampasamentul studiat;

### **3. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE**

Prin proiectul propus se doreste realizarea unui centru de prestari servicii catre populatie (servicii wellness).

Lucrarile preconizate constau in realizarea unei cladiri de servicii, amenajarea incintei cu zone verzi, circuatii si parcaje, realizarea imprejmuirii si a bransamentelor la utilitati si realizarea accesului auto si pietonal aferent drumului care in prezent este neamenajat.

Conform Legii 50/1991 cu modificarile ulterioare, lucrarile propuse se vor putea realiza in urma intocmirii unui PUZ – CENTRU WELLNESS si a Regulamentului de Urbanism aferent.

Reglementarile acestui PUZ-ul se coreleaza cu reglementarile facute prin PUZ-urile intocmite (aprobate sau in curs de aprobare) pentru lucrarile similare din zona.

### **Functionalitate**

Funcțiunea pentru care se va întocmi PUZ este de prestări servicii. Prin termenul „servicii wellness” se înțelege asigurarea unor servicii care ajută persoana la atingerea unei stări de bunăstare fizică și mentală și de atingere a potențialului maxim al stării fizice și psihice cu impact pozitiv asupra sănătății, nu doar absența bolii sau a infirmității.

Serviciile puse la dispoziția clienților sunt terapii nonmedicale, alternative, de tip masaj, salină, sauna, camera hiperbară, fitness, consultanță nutrițională etc.

Clădirea propusă va fi cu regim de înălțime D(partial) + P+1.

Configurația planimetrică și volumetrică va ține cont de forma terenului și de reglementările existente privind retragerile, distanțele față de vecinătăți, ocuparea terenului, orientarea față de drumul de acces, regimul de aliniere etc.

Spațiile propuse vor fi cele comune acestui tip de servicii, respectiv spații pentru personal (birouri, vestiare, altele) și spații pentru clienți (spații comune de recepție, așteptare și socializare, grupuri sanitare și vestiare, spații polivalente pentru activități fizice specifice - fitness, mișcare, altele și spații cu destinație individualizată, respectiv cabinete, spații de odihnă, sauna, camera hiperbarică etc.

Suprafața construită va fi de maxim 350 mp.

Împrejmuirea propusă va fi realizată în aliniament cu împrejurimile din vecinătate.

Pe latura de la drum împrejmuirea va fi amplasată cu retragere de 1,50 m pentru realizarea unui trotuar și a zonei verzi.

Pentru stabilirea înălțimii și a materialelor din care va fi făcută se vor prelua reglementările existente pentru terenurile din zonă.

### **Amenajări exterioare**

În incintă se va amenaja o alee carosabilă și 10 locuri de parcare.

Suprafața carosabilă va fi de cca. 250 mp

Pentru circulația pietonală în incintă se vor amenaja alei și platforme în suprafața de cca. 100 mp.

Pe terenul neconstruit (minim 400 mp) se vor amenaja spații verzi cu gazon și plantații de arbori și arbuști.

În incintă va fi prevăzută o platformă gospodărească pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

### **Utilități**

Pentru asigurarea utilitatilor se vor face branamente la rețelele edilitare din zonă.

Obiectivul propus va avea instalații interioare de apă, de canalizare, energie electrică și gaze naturale.

## **4. CAI DE ACCES**

Accesul pe teren se face din parcela CF nr. 63614 de pe latura de est a proprietății.

În prezent drumul este neamenajat și are lățimea de 6,00 m și nu dispune de benzi de circulație pe sensuri, trotuare sau zone verzi.

Prin proiectul actual se propune realizarea străzii cu profil cu lățime totală de 9,00 m, cu două benzi de circulație, cu trotuare și zone verzi pe ambele părți. În acest sens, o suprafață de 60 mp din proprietatea beneficiarului va fi alocată realizării drumului propus.

## **5. INDICATORI URBANISTICI**

**Indicatori urbanistici existenți ai amplasamentului**

S teren = 1200 mp

**POT = 0,00%**

**CUT = 0,00**

### **Indicatori propusi pentru ocuparea terenului**

S teren alocat dezvoltarii drumului = 60 mp

S teren alocat realizarii proiectului = 1140 mp

**POT maxim = 35,00%**

**CUT maxim = 0,90**

## **6. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA**

Terenul este amplasat in zona de dealuri din partea de sud-vest a Municipiului Deva si este inclus in intravilan.

In zona se gasesc terenuri rezultate din mai multe parcelari pentru locuinte individuale, terenuri preponderent neconstruite sau terenuri agricole.

Investitia isi propune sa respecte, din punct de vedere arhitectural si urbanistic, specificul zonei, cu regim de inaltime redus (maxim P+1+M), densitate mica de construire, cu constructii cu caracter urban cu destinatie compatibila functiunii de locuire individuala, alinierea la fronturile construite sau propuse, alinierea si tipul imprejmuirilor, continuitatea trotuarelor si preponderenta zonelor verzi.

## **7. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA**

Interesul pentru dezvoltarea rezidentiala a zonei si a functiilor compatibile locuirii de tip unifamilial este demonstrat de PUZ-urile realizate (aprobate sau aflate in curs de aprobare) care prevad parcelari pentru locuinte individuale sau realizarea unor asemenea locuinte si dezvoltarea infrastructurii rutiere si pietonale si a retelelor edilitare aferente.

Realizarea obiectivului propus prin prezentul proiect este perfect corelata cu dezvoltarea zonei si a localitatii in ansamblu.

## **8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Lucrarile propuse care se desfasoara pe terenul beneficiarului vor fi integral finantate de catre acesta, inclusiv bransamentele stradale aferente.

Infrastructura rutiera si pietonala vor fi realizate din fonduri ale autoritatilor locale.

Intocmit

Coordonator RUR

Arh. Zota Vlad

arh. Gombosiu Veniamin