



Proiect nr. 544/2024

**RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE,
AMENAJARE ACCES SI INCINTĂ
FAZA: P.U.Z.**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
HOTEL SI FUNCTIUNI
CONEXE, AMENAJARE ACCES SI INCINTA
- Amplasament: Municipiul Deva, Jud.Hunedoara
- Beneficiar: S.C. APOLLO S.A.
- Proiectant general: S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
- Data elaborarii : FEBRUARIE 2025

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarul deține în intravilanul municipiului Deva, un teren în suprafață de 3.929 mp.

Terenul este înscris în CF 62017, nr. cadastral 62017, având o suprafață de 3,929 mp și are categoria de folosință curți construcții.

Pe acest teren beneficiarul dorește să construiască o clădire pentru turism cu , hotel, cu regimul de înălțime S+P+5E+Er.

Terenul este accesibil din strada A.Saguna.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 67/21.02.2024 de către Primaria Municipiului Deva.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei. Destinația stabilită conform PUG.*

Conform PUG aprobat cu documentatia de urbanism nr.149/1998, aprobată cu HCL nr.233/1999, prelungit prin HCL 476/2023 terenul este în intravilan.

Destinația aprobată conform PUG aprobat prin HCL 223/1998, imobilul este situat în UTR1, CE-ZONA CENTRALA CU VALOARE ISTORICA (UTR1), poziția 73-S.C.REPARATII AUTO-LMu subzona rezidențială cu clădiri tip urban ; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban ; subzona de instituii publice și servicii de interes general ; Isa-administrative ; ISfb-financiar-bancare ; ISco-comerciale ; ISct-cult ; ISt-de turism ; ISi-de învățământ ; ISs-de sănătate ;

1.3. Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG orasului Deva, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

• *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.*

A fost elaborat studiu topografic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare și studiu geotehnic.

• *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

• *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborării PUZ privind realizarea cladirilor de turism, stau în principal următoarele acte normative:

- a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
 - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Codul civil al României ;
- b) Probleme privind calitatea construcțiilor
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor;
 - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
- c) Probleme de protecția mediului
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri și programe);
- d) Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- e) Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 - NP 119/99 Normativul de siguranță la foc a construcțiilor;
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- f) Acte normative, reglementări tehnice;
 - NP079-02 Normativ privind cerințele de calitate pentru unitati functionale (camere, garsoniere si apartamente) in cladiri hoteliere ;
 - Ordinul nr.65/2013 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica, a licentelor si brevetelor de turism ;
 - Norma metodologica din 12 mai 2008 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- i) Acte normative privind problema de calitate a construcțiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
- Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
- Regulament privind calificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative. Ghiduri. Metodologii;
- Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• *Date privind evoluția zonei.* Terenul pe care se propune amplasarea construcției se afla într-o zonă cu un puternic caracter turistic urban, fiind situat într-o zona definită domită de prezenta Cetății Deva, a parcului Cetății, respectiv a Muzeului Civilizației Dacice.

În același timp, în zona centrală a Devei se găsesc toate funcțiunile importante, administrative pentru județul Hunedoara, fiind de asemenea și o zonă cu un caracter de servicii și comerț.

În zona vestică a amplasamentului se găsește clădirea Consiliului Județean Hunedoara, în timp ce la Nord, sediul de Finanțe, pe unde se și propune un acces la sit.

Accesul în incintă se face din Str. Andrei Saguna printr-o alee carosabilă asfaltată. La intrare în incintă, există o clădire-casă poartă, care va fi demolată, pentru lărgirea accesului.

Aleea carosabilă va fi refăcută pentru crearea și a unei alei pietonale.

Integrarea în zonă se va face prin raportarea din punct de vedere urbanistic din zona proximală, a siluetei clădirilor din vecinătate, prin materialele propuse, precum și prin amenajările exterioare.

Tendința de dezvoltare a zonei este axată pe dezvoltarea dezvoltarea sectorului de turism de tip business, de tip urban, de cazare pe de o parte, iar de pe alta parte de dezvoltare a serviciilor din zona de afaceri (conferințe, workshop-uri, grupuri de lucru etc.).

Zona este atractivă în primul rând datorită Cetății Deva, a parcului aferent, dar și a posibilităților oferite de către funcțiunile dominante, respectiv : servicii, comerț, administrativ, socio-cultural etc.

2.2. Încadrarea în localitate

• *Terenul* este situat în zona central-istorică a municipiului Deva.

• *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este în intravilanul municipiului Deva.

Terenul este într-o incintă, care nu participă la niciun front stradal.

Parcela de teren se învecinează astfel :

- La Nord cu garajul ANAF și incinta secundară a Consiliului Județean Hunedoara;
- La Est cu locuințele de pe Str. Andrei Saguna;
- La Sud cu incinta Colegiului Național Decebal (sala de sport);
- La Vest cu incinta Curtii de Conturi;

Regimul de înălțime al clădirilor din jur este : parter și parter+un etaj;

Avand in vedere faptul ca terenurile din zona Centrului Vechi au o valoare ridicata este necesar ca utilizarea acestuia sa se faca in mod eficient.

Din acest considerent a fost adoptat un regim de inaltime cu 7 niveluri supraterane, respectiv 28.00m de la cota +0.00.

Cladirea propusa nu se pozitioneaza in mod direct la niciun front stradal.

Arhitectura cladirii-volumetrie, raporturile plin-gol, finisajele exterioare-propusa, preia o parte din arhitectura ansamblului de cladiri din zona;

Avand in vedere functiunea cladirii-hotel turistic de afaceri si mini-vacante nu se estimeaza ca activitatea acestuia va afecta zona in care este amplasat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul studiat se afla intr-o zona cu un puternic caracter urban, fara elemente importante de cadru natural.

2.4.Circulatia

Accesul in incinta se face din Str.Andrei Saguna printr-o alee carosabila asfaltata.La intrare in incinta, exista o cladire-casa poarta, care va fii demolata, pentru largirea accesului.

Aleea carosabila va fii refacuta pentru creerea si a unei alei pietonale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent definite de functiuni administrative, de servicii, respectiv de locuire.

Relaționări între funcțiuni.

Terenul este intr-o incinta, care nu participa la niciun front stradal.

Parcela de teren se invecineaza astfel :

- La Nord cu garajul ANAF si incinta secundara a Consiliului Judetean Hunedoara;
- La Est cu locuintele de pe Str.Andrei Saguna;
- La Sud cu incinta Colegiului National Decebal (sala de sport);
- La Vest cu incinta Curtii de Conturi;

Regimul de inaltime al cladirilor din jur este : parter si parter+un etaj;

Gradul de ocupare a terenului.

Pe amplasamentul studiat se gasesc in acest moment un numar de 3 corpuri de cladire, cu functiunea de garaje-ateliere auto.

Acestea urmeaza a fii demolare in cadrul proiectului de fata.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă există rețea de alimentare cu apă, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energieie electrica, respectiv gaz. In acest moment, pe amplasament exista retele edilitare care vor necesita relocare, in momentul realizarii investiei.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință curti constructii. Vor fi amenajate zonele verzi necesare.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi minim 2 mp/locuitor, respectiv a prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Principalele disfuncționalități.

- numar mic, sau insuficient de locuri, de parcare in zona.
- circulatie deficitara pe strada A.Saguna, in special la anumite intervale orare.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă cu un cadru natural definit slab reprezentat, fiind o zonă cu un caracter urban puternic definit.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau alte riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă –Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Imobilul studiat face parte din

- situl arheologic nr.30-« Centrul Vechi » cod LMI : HD-II-s-B-03218 ;

- Imobilul se afla in zona de protectie a Ansamblului Urban « Bulevardul 1 Decembrie 1918 »-Cod LMI HD-II-a-B-03218.04 (ansamblu din care face parte Palatul Administrativ, azi sediul Prefecturii si al Consiliului Judetean Hunedoara-cod HD-II-m-B-03224);

-Imobilul se afla in zona de protectie a Ansamblului urban « Str.Andrei Saguna »-Cod LMI HD-II-a-B-03218.03.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona are potențial turistic prin situarea în proximitatea cetății Deva, respective a parcului Cetate.În același timp, în zona se mai găsește și Muzeul Civilizației Dacice.

Potențialul turistic constă în potențial oferit în primul rând de către cetatea Devei, respectiv de parcul Cetății și Muzeul Civilizației Dacice, situate în aceeași locație, dar nu numai.

Fiind în o zonă centrală, cu o multitudine de funcțiuni comerciale și administrative, există un potențial turistic în zona de business, sau turism de « oras ».

2.7. Echiparea edilitară

În zonă există rețele de apă și canalizare, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

Gunoierul menajer va fi colectat în puțuri și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în raza localității.

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterea publică nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic nu au rezultat lucrări complexe privind sistematizarea pe verticală, ci doar lucrări amenajare incintă, respectiv lucrări ce tin de aducerea la starea inițială.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat cu documentatia de urbanism nr.149/1998, aprobata cu HCL nr.233/1999, prelungit prin HCL 476/2023 terenul este în intravilan.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat prin HCL 223/1998, imobilul este situat in UTR1, CE-ZONA CENTRALA CU VALOARE ISTORICA (UTR1), pozitia 73-S.C.REPARATII AUTO-LMu subzona rezidentiala cu cladiri tip urban ; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban ; subzona de institutii publice si servicii de interes general ; lsa-administrative ; lSfb-financiar-bancare ; lSco-comericele ; lSct-cult ; lSt-de turism ; lSi-de invatamant ; lSs-de sanatate ;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul se afla într-o zonă definita de un cadru urbanizat, elemente componente de cadrul natural, fiind relativ putin si consta in arbori stradali de inaltime mica.

Prin realizarea acestei investitii nu este afectat cadrul natural.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Organizarea circulatiei.

Accesul in incinta se face din Str.Andrei Saguna printr-o alee carosabila asfaltata.La intrare in incinta, exista o cladire-casa poarta, care va fii demolata, pentru largirea accesului.

Aleea carosabila va fii refacuta pentru creerea si a unei alei pietonale.

Implementarea acestui obiectiv de investitii, aduce o modificare in structura functionala a circulatiei in zona de amplasare si cea limitrofa.

Zona este extrem de aglomerata la anumite ore, datorita circulatiei generate de Colegiul National „Decebal”, care are accsul elevilor din Str.Andrei Saguna.

In mod traditional, parintii aduc copiii la scoala dimineata si ii iau la terminarea orelor, cu masina proprie.

Din acest motiv, accesul pe Str.Andrei Saguna in intervalul 07.30-08.15 si 12.15-14.15 este foarte dificil.

In cadrul proiectului „RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : BAZA DE TRATAMENT, SPA, RESTAURANT SI PARCAJE” se propune o remodelare a circulatiei in zona, care sa fluidizeze traficul.

Aceasta solutie de remodelare, presupune o interventie semnificativa, atat in ceea ce priveste prospectul strazii Andrei Saguna, parcajelor eferente acestei strazi, dar si de creare a doua noi accesuri, respectiv prin curtea Finantelor Publice din Str.A.Iancu, cat si din B-dul Decebal printre blocurile „N” si „M”.

Aceasta remodelare a circulatiei din zona, respectiv in arealul dintre B-dul Decebal, Str.I.Maniu, Str.A.Iancu si Str.A.Saguna, trebuie finalizata pana la punerea in functiune a obiectivului de investitii „RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : BAZA DE TRATAMENT, SPA, RESTAURANT SI PARCAJE”.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Zona turistica

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- Zonă construcție de turism;
- Zonă cu accesul auto;
- Zonă de trotuare și alei pietonale;
- Zone verzi;

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

A.BILANȚ TERITORIAL-SOLUȚIE CU SUBSOL LUAT IN CALCUL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	782,00	19,90	2482,00	63,17
2.	Alei pietonale și carosabile	2753,00	70,07	1954,58	49,74
3.	Zone verzi amenajate	-	-	963,42	24,53
4.	Teren neutilizat	394,00	10,03	-	-
	Total	3929,00	100,00	3929,00	100,00

POT existent =19,90% propus= 63.17%

CUT existent =0.20 propus =2.17

POT maxim =85,00%

CUT maxim =1.80

Numar locuri de parcare :

-24 locuri in incinta;

-46 in subsolul cladirii;

Camere de cazare cu 2 paturi : 88.

NOTA.PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI, RESPECTIV COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI AU FOST CALCULATE, IN ACEST SCENARIU, PRIN RAPORTARE LA AMPRENTA SUBSOLULUI EXTINS.

B.BILANȚ TERITORIAL-SOLUȚIE FARA SUBSOL LUAT IN CALCUL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	782,00	19,90	1011,00	25.73
2.	Alei pietonale și carosabile	2753,00	70,07	1954,58	49,74
3.	Zone verzi amenajate	-	-	963,42	24,53
4.	Teren neutilizat	394,00	10,03	-	-
	Total	3929,00	100,00	3929,00	100,00

POT existent =19,90% propus= 25.73%

CUT existent =0.20 propus =1.80

POT maxim =85,00%
CUT maxim =1.80

Numar locuri de parcare :
-24 locuri in incinta;
-46 in subsolul cladirii;
Camere de cazare cu 2 paturi : 86.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă de la rețeaua existentă în zonă ;
- Canalizarea menajeră și pluvială va fi racordată la sistemul public existent ;
- Alimentarea cu energie electrică – bransare la rețeaua existentă ;
- Alimentarea cu agent termic-sistem de pompe de caldura și cazane ;
- Alimentarea cu apă caldă – cu boilere, pompe de caldura, panouri etc ;
- Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;

3.7. Protecția mediului

Activitatea de turism nu produce deșeuri care să afecteze mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

Apele uzate menajere vor fi colectate în sistemul public de canalizare;
Gunoiul menajer va fi strâns în pubele.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorului.

Nu sunt obiective de utilitate publică. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investiției vor fi suportate exclusiv de investitori.

4.CONCLUZII

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații, care pune în valoare un teren care să contribuie la dezvoltarea turistică a zonei.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementările vor fi preluate în PUG.

Coordonator RUR,
arh.Armășescu Dumitru



Intocmit,
arh.Jebelean Cristi

