



**S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Str. Depozitelor Nr.2 B , Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

**PROIECT NR.547/2024**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE CLINICA FIZIOTERAPIE SI  
DE RECUPERARE RH CLINIC IN  
MUNICIPIUL HUNEDOARA**

**Faza: INFORMAREA POPULATIEI**

- iunie 2024 -



## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### 1. Prezentarea investiției

Beneficiariul investitiei H Medical Clinic, prin drept de superficie detine un imobil- teren si constructii – in intravilanul municipiului Hunedoara. Imobilul este inscris in CF nr. 69080 Hunedoara, nr. Topo 1919/3/1 si este situat pe str. Constantin Bursan nr. 31. Proprietarul imobilului este PROSERV Hunedoara, iar dreptul de superficie este in dreptul SC MICRO MEGA SA.

Conform PUG imobilul este situat in UTR 10, zona industriala si depozite si este inscris in Lista Monumentelor Istorice din Romania, zona de protectie, cod LMI HD-II-m-B-0334, casa inceputul sec XX si Ansamblul urban Piata Libertatii inscris in Lista Monumentelor Istorice cu cod LMI HD-II-a-B-03340.

Conform PUG functiunile care sunt admise in zona sunt unitati productive industriale, iar admise cu conditii sunt: dezvoltarea activitatilor productive prin stimularea initiativei private.

Pentru schimbarea functiunii zonei, in servicii, este necesar un Plan Urbanistic Zonal.

Prin proiect se propun urmatoarele lucrari:

- a) Demolarea corpului de cladire A1.3 (C6) sera
- b) Construirea unui corp nou de cladire cu parter si un etaj partial cu urmatoarea structura functionala:
  - Parter: hol acces, receptie  
spatii de tratament – kinetoterapie, bai galvanice
  - Etaj: spatii de tratament

Asigurarea utilitatilor se va face astfel:

- Alimentarea cu apă prin racordarea la rețeaua existentă pe str. C. Bursan;
- Canalizarea menajeră si pluviala prin racordarea la sistemul de canalizare public existent pe str. C. Bursa. In incinta, canalizarea pluviala se separa de cea menajera;

- Alimentarea cu energie electrică va fi asigurata dintr-un sistem de panouri fotovoltaice si prin racordarea la rețeaua de joasa tensiune existenta pe str. C. Bursan;
- Agentul termic pentru încălzire si apa calda menajera este produs de un sistem de pompe de caldura si panouri solare.

Incinta va fi amenajata cu alei carosabile si pietonale, cu acces din str. C. Bursan. Pentru clienti si personalul care deserveste clinica sunt prevazute 15 locuri de parcare.

Intr-o alta etapa pe acest teren va fi edificat un ansamblu de locuinte cu regim de inaltime P+1. Acest ansamblu de locuinte nu este cuprins in PUZ, decat ca rezerva de teren.

## 2. Operațiuni propuse prin proiect

Pentru edificarea si realizarea investitiei sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Avizarea si aprobarea proiectului în faza PUZ
- Demolarea cladirilor existente propuse pentru demolare si radierea acestora din CF
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru fazele DTAC, PT, DE
- Elaborarea DTAC, PT, DE si obținerea Autorizației de Construire
- Organizarea procedurilor de achizitie pentru executia lucrarilor si incheierea contractului de executie
- Execuția lucrărilor de construcții și instalații
- Dotarea clinicii cu aparatura medicala
- Recepția lucrarilor
- Obținerea Autorizatiei de Functionare si punerea in functiune

## 3. Indicatori propuși

### **BILANȚ TERITORIAL**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
<b>Etapa I-a</b>					
1.	Constructii				
	- existente	354,00	13,11	294,00	
	- spre demolare	-	-	60,00	
	- noi	-	-	483,00	
	- total	354,00	13,11	777,00	28,78
2.	Alei, parcari	-	-	1.100,00	40,74
3.	Zone verzi amenajate	-	-	823,00	30,48
4.	Teren nefolosit	2.346,00	86,89	-	-
	<b>Total etapa I-a</b>	<b>2.700,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2.700,00</b>	<b>100,00</b>

<b>Etapa a II-a</b>					
1.	Constructii	-	-	432,00	14,40
2.	Alei, parcuri	-	-	620,00	20,15
3.	Zone verzi amenajate	-	-	2.025,00	65,45
4.	Teren nefolosit	3.077,00	100,00		
5.	<b>Total etapa a II-a</b>	3.077,00	100,00	3.077,00	100,00
<b>Cumulat</b>					
1.	Constructii	354,00	6,13	1.209,00	20,93
2.	Alei, parcuri	-	-	1.720,00	29,77
3.	Zone verzi amenajate	-	-	2.848,00	49,30
4.	Teren nefolosit	5.423,00	93,87	-	-
5.	<b>Total</b>	5.777,00	100,00	5.777,00	100,00

POT existent =6,13% propus= 20,93%

CUT existent =0,06 propus =0,16

#### 4. Modul de integrare în zonă

Pentru integrarea in zona, au fost adoptate urmatoarele solutii urbanistice si arhitecturale:

- A fost stabilit un aliniament al constructiilor propuse cu cladirea existenta, aliniament paralel cu malul stang al raului Cerna.

Frontul de cladiri propus este la 19,00 m de malul raului, pentru a permite amenajarea acceselor carosabile si pietonale in aceasta zona.

- Regimul de inaltime al constructiilor propuse este de P+1E, P+2E, respectand caracterul zonei de cladiri cu regim mic de inaltime.
- Arhitectura propusa pentru cladiri este neutra, simpla, cu suprafete mari vitrate, acoperis terasa, punandu-se accent pe volumetrie, pentru a nu concura cu arhitectura cladirilor existente, care sunt bogat decorate.
- Amenajarile exterioare cuprind suprafete mari de zone verzi amenajate cu peluze inierbate, rondouri florare si arbusti ornamentali. Avand in vedere functiunile propuse – sanatate si locuinte – s-au propus un miniparc si un loc de joaca.
- Cladirile existente care se pastreaza vor fi reparate si modernizate, pentru integrarea lor urbanistica in functiunile zonei.

#### 5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin realizarea obiectivului de investitii se pune in valoare un teren, situat in zona limitrofa centrului municipiului, care in prezent nu este utilizat.

Zona si-a pierdut functiunea industriala si prin aprobarea PUZ, se stabileste o functiune noua, care este adaptata vecinatatilor precum si nevoilor sociale ale municipiului.

De asemeni, prin construirea acestui obiectiv se dezvolta reseaua de dotari medicale din specialitate recuperare. Avand in vedere ca municipiului Hunedoara a fost si este in continuare o comunitate cu un profil industrial pronuntat, exista un numar mare de persoane care au suferit de boli profesionale si au nevoie de asistenta de specialitate pentru recuperare medicala.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Investitorul privat, H Medical Clinic, va suporta toate costurile necesare edificarii obiectivului de investitii.

7. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina Autoritatilor publice locale

Nu sunt costuri care cad in sarcina Administratiei publice locale, pentru acest obiectiv de investitii.

Coordonator RUR,

Arh. Armășescu Dumitru

