

PROIECT NR. 576 / 2025

**HALA PE STRUCTURA METALICA, CLADIRE CAZARE,
IMPREJMUIRI SI AMENAJARI EXTERIOARE,
Loc. Santandrei, Județul HUNEDOARA**

FAZA PROIECTARE

Plan Urbanistic de Detaliu

Beneficiar: **S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L.**

Denumire proiect: Hala pe structura metalica, cladire cazare, imprejmuiri si amenajari exterioare

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- A. Foaie de capăt
- B. Borderou
- C. Certificat de urbanism nr. 122 din 02.09.2025
- D. Extras de CF 70259, nr. cadastral. 70259
- E. Ridicare topografică cu viza Oficiului de Cadastru
- F. Memoriu P.U.D.
- G. Avize obtinute

B. PIESE DESENATE

U00 Plan de incadrare in zonă

U01 Plan de situație – Situatia existentă, disfunctionalitati, prioritati

U02 Plan de situație – Reglementări urbanistice

U03 Plan de situație – Reglementări edilitare

U04 Plan de situație – Proprietăți asupra terenurilor

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: Arh. POP Oliviu - Marius

Arhitectura: Arh. Pop Oliviu - Marius

Coordonator RUR: Arh. Pop Oliviu - Marius

MEMORIU P.U.D.

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Obiectiv :** P.U.D. pentru HALA PE STRUCTURA METALICA, CLADIRE CAZARE, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE
- **Beneficiar:** S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L.
- **Proiectant:** Birou de Arhitectura Pop Oliviu Marius SRL
- **Data elaborarii:** Februarie 2026

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Obiectul lucrarii il constituie clarificarea conditiilor de acces, ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de construire, relatia cu vecinatatile.

Documentatia are la baza:

- Certificat de Urbanism nr. 122 din 02.09.2025
- Ridicare topografica in zona vizata O.C.P.I.
- documentatia de urbanism faza P.U.G. aprobata cu H.C.L. nr. 45/1999
- Avize si acorduri ale regiilor detinatoare de retele edilitare
 - SC Apaprod SA Deva
 - SC Retele electrice Banat SA
 - Sc Orange SA
 - Securitatea la Incendiu
 - Sanatatea populatiei
 - Agentia pentru Protectia Mediului Deva

Prezenta documentatie are la baza urmatoarele acte de proprietate:

C.F. nr. 70259, CAD 70259
S teren: 3434,00 mp
Proprietar: S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L.

1.3. DIMENSIONAREA ZONEI STUDIATE CU JUSTIFICAREA DETALIERII ACESTEIA

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatea Santandrei, pe str. DN 7, perimetrul studiat are o suprafata totala de 3434,00 mp, cu o forma in plan, dreptunghiulara, fiind vorba despre un lot pentru o hala cu regim de inaltime P+1 (partial) si o cladire de cazare cu regimul de inaltime P+2 si

Denumire proiect: Hala pe structura metalica, cladire cazare, imprejmuiri si amenajari exterioare

este delimitata astfel:

- NORD - DN 7
- EST - Proprietate privata
- SUD - Proprietate privata
- VEST - Proprietate privata

CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. POZITIA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Santandrei, amplasat intr-o zona urbana alcatuita din obiective industriale si comerciale ce au regimul de inaltime P+2E.

2.2. INCADRAREA IN DOCUMENTATII DE URBANISM

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Santandrei, in zona de locuinte si functiuni complementare, zona unitati industriale; Terenul este traversat de retele de utilitati.

CAPITOLUL 3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe terenul studiat nu exista nici un fel de constructie terenul fiind in proprietatea lui S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L. conform extrasului CF 70259; cea mai apropiata cladire se afla la estul proprietatii, la o distanta de aproximativ 6.00 m fata de limita de proprietate, avand regimul de inaltime P+1E (partial).

3.2. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALE. ACCESE

Terenul nu este ingradit. La ora actuala se prezinta ca teren liber, neamenajat. Accesul, atat cel auto cat si cel pietonal, se va realiza de pe latura estica a parcelei, de pe terenul invecinat fiind acelasi proprietar..

3.3. PARCAJE

Nu exista parcaje pe amplasament.

3.4. ANALIZA GEOTEHNICA

Conform studiului geotehnic realizat localitatea Santandrei este situata in zona cu adancimi maxime de inghet de 90 cm conform STAS 6054-77, iar potentialul seismic al regiunii se caracterizeaza printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului de $a_g=0,08$ si o perioada de control a spectrului de raspuns $T_c=0,7$ secunde potrivit norm. P100-1-2006.

Constructia se clasifica in:

- clasa de importanta: III
- categoria de importanta: "C" normala

Denumire proiect: Hala pe structura metalica, cladire cazare, imprejuriri si amenajari exterioare

3.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR SI BILANTUL TERITORIAL

Suprafata totala teren studiat = 3434,00 mp.

Din punct de vedere juridic, zona studiata se compune din terenuri proprietate particulara.

Bilant teritorial existent

Categoria de suprafata	Existent	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren proprietate SC COMSID TEHNOSTEEL SRL	3434,00	100,00
Constructii	0	0
Circulatii pietonale si auto	0	0
Spatii verzi neamenajate	0	0

$POT_{existent} = 0,00\%$, $CUT_{existent} = 0,00$

3.6. REGIMUL ECONOMIC

Pe o terenul studiat nu exista constructii de nici un fel.

3.7. ECHIPARE EDILITARA

3.7.1. Alimentarea cu apa

Zona dispune de retea de apa.

3.7.2. Canalizare.

Zona dispune de retea de canalizare

3.7.3. Energie electrica.

Reteaua de energie electrica este subterana,

3.7.4. Gaz

Zona dispune de retea de gaze naturale.

3.7.5. Telefonie

Reteaua de telefonie Orange este existenta in zona studiata.

Denumire proiect: Hala pe structura metalica, cladire cazare, imprejmui si amenajari exterioare

3.8. DISFUNCTIONALITATI, PRIORITATI SI SERVITUTI EXISTENTE

In zona respectiva nu s-a intocmit nici un studiu de urbanism in afara de Planul Urbanistic General, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Simeria nr. 45 din 1999 .

Terenul studiat are posibilitati bune de construire, nefiind valorificat corespunzator momentan.

CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI

4.1. CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN P.U.D. SI PREVEDERILE ALTOR DOCUMENTATII DE URBANISM.

Conf. Regulament P.U.G. Santandrei functiunea domnianta a zonei este locuirea, iar functiunea complementara sunt unitati industriale (conform Certificatului de urbanism obtinut). Terenul se afla in proprietate lui S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L. In imediata vecinatate a amplasamentului studiat se desfasoara terenuri avand functiunea preponderenta de servicii.

Propunerile prezentului P.U.D. sunt in concordanta, asadar, cu functiunea complementara admisa a zonei – aceea de servicii. Prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea conditiilor de acces, ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de construire, relatia cu vecinatatile.

4.2. PROPUNERI DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIASTE SI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV (EXISTENT- PROPOS)

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata totala de **3434,00 mp**, compus din:

- domeniul privat S = 3434,00 mp (reprezentand 100 % din total teren)

DOMENIUL PRIVAT S =3434,00 mp se compune dintr-un singur lot.

Se propune amplasarea pe acest lot a unei cladiri de servicii in regim izolat cu regimul de inaltime: **P+1E(partial)**. Constructia va fi amplasata retras cu aproximativ 36,50 m fata de limita Nordica , astfel creandu-se un aliniament fata de DN7.

Cea de a doua cladire propusa este cea de cazare cu regim de inaltime de **P+2**. Va fi amplasata la 8,50 m fata de limita sudica a terenului studiat.

S-a prevazut, de asemenea, o amenajare a terenului, respectiv: realizarea a doua platforme betonate in fata cladirilor pentru realizarea unei parcare auto.

Considerand terenul proprietate privata (3434,00 mp) 100 % - repartitia procentuala in cadrul bilantului teritorial propus este:

- suprafata construita _____ S = 1190,00 mp (34,65 %)
- platforma acces _____ S = 1496,14 mp (43,56 %)

Bilant teritorial propus

Denumire proiect: Hala pe structura metalica, cladire cazare, imprejmui si amenajari exterioare

Categoria de suprafata	Propus	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren proprietate SC COMSID TEHNOSTEEL SRL	3434,00	100,00
Constructii	1190,00	34,65
Circulatii pietonale si auto	1496,14	43,56
Spatii verzi amenajate	747,86	21,77

$$POT_{rezultat} = 34,65 \%, COT_{rezultat} = 0,7$$

4.3. PROPUNERI DE REZOLVARE A ACCESELOR, A CIRCULATIEI AUTO, PIETONALE, PARCAJE

4.3.1.CIRCULATIA AUTO

Accesul auto si pietonal se va face de pe lotul vecin, fiind acelasi proprietar.

4.3.2.PARCAJE

Pe lotul studiat s-au prevazut locuri de parcare, iar accesul auto este permis doar masinilor apartinatoare S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L.

4.3.3.CIRCULATIA PIETONALA

Accesul pietonal se va face dinspre latura estica. Accesul in cladirea nou construita se va face prin intermediul unei scari cu 3 trepte.

Accesul in incinta se va face prin intermediul unor porti pietonale. In incinta se vor executa alei, trotuare dalate.

4.4.CIRCULATIA TERENURILOR IMPUSA DE SOLUTIA DE URBANISM PRECUM SI SERVITUTILE PROPUSE

Terenul studiat avand o suprafata totala de 3434,00 mp se compune din teren proprietate a lui S.C. COMSID TEHNOSTEEL S.R.L.

4.5. REGIMUL DE ALINIERE

Prin acest PUD nu se modifica regimul de alinieri stabilit prin P.U.G.

4.6. REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia cladiri,
- criterii spatial- volumetrice

S-a propus, asadar, un regim de inaltime **P+1E(partial)** pt hala si **P+2E** pt cladirea de

cazare.

4.7. SPATII VERZI

La ora actuala terenul este neproductiv, neorganizat.

Pe terenul studiat se vor amplasa si zone verzi respectand procentul de zone verzi specific functiunii ce ocupa terenul.

4.8 MODUL DE ORGANIZARE AL TERENULUI. INDICATORII - POT, CUT

Suprafata teren	= 3434,00 mp
Arie construita	= 1190,00 mp
Arie desfasurata	= 1890,00 mp
POT	= 34,65%
CUT	= 0.7

4.9. ECHIPAREA EDILITARA

4.9.1. Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza racordarea la reseaua publica existenta in zona.

4.9.2. Canalizarea.

Se propune realizarea racord la reseaua de canalizare existenta in zona.

4.9.3. Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza bransamentul electric monofazic din LEA 0,4 kV existent.

4.9.4. Alimentarea cu gaz

Constructia nu se va racorda la retea de gaze naturale.

4.9.5. Incalzirea

Incalzirea se va face in sistem individual, prin montarea unor ventiloconvectoare, care vor functiona pe energie electrica.

4.9.6. Telefonie

Constructia nu se va lega la reseaua de telefonie a Orange.

4.10. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Denumire proiect: Hala pe structura metalica, cladire cazare, imprejmui si amenajari exterioare

Se propun:

- Amenajarea incintei, executarea de trotuare perimetral constructiei si pentru accese.
- Excesul de apa pluviala se va canaliza in canalizarea pluviala existenta in zona.
- Deseurile menajere se vor colecta in pubele, si se vor transporta de catre o firma specializata, la rampele de gunoi special amenajate.
- Activitatea preponderent de servicii nu este generatoare de incendii.
- La proiectarea constructiei sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat prin Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98
- La proiectarea constructiei s-au avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul sanatatii cu ORDINUL 536/97

Intocmit

Arh. Pop Oliviu Marius

Coordonator

Arh. Pop Oliviu Marius