

Foaie de gardă

CONȚINUT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Bulevardul Traian, nr. 9, CF nr. 70749,
Bulevardul Traian, nr. 11, CF nr. 75610,
Strada Dorobanților, nr. 27, CF nr. 61990,
F.N., CF nr. 61582, CF nr. 61583, CF nr. 65635, CF nr. 76491,
Municipiul Hunedoara, județul Hunedoara

TITLUL LUCRĂRII:

**PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ACCESE
AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMPLASARE RECLAME
PE FATADE ȘI PARCARE, TOTEMURI PUBLICITARE,
ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,
MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
ALIPIRE TERENURI**

BENEFICIAR:

S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L

PROIECTANT:

S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.

RO4467620 J20/11434/1993
Piața Libertății, nr.13, Hunedoara, România
Telefon:0354 405 775 Fax: 0354 405 776

SEMNĂTURI:

proiectat arh. Florian Dona
șef proiect urb. Sebastian Nicolae Guță

DATA:

martie 2024

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I.	Foaie de gardă
II.	Borderou de piese scrise și desenate
III.	Certificat de urbanism nr. 1 din 05.01.2024
IV.	Aviz oportunitate nr. 1 din 25.03.2024
V.	Extrase de carte funciară
VI.	Extrase de plan cadastral
VII.	Certificat de înregistrare fiscală S.C. GLP PROJECT S.R.L.
VIII.	Procură - încheiere de autentificare nr. 108 din 05.02.2024 (împuternicire)
IX.	Carte identitate reprezentant - împuternicit
X.	Avize și acorduri solicitate în Certificat de urbanism nr. 1 din 05.01.2024
XI.	Studiu geotehnic
XII.	Studiu de însorire
XIII.	Studiu de trafic
XIV.	Memoriu de prezentare
XV.	Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal
XVI.	Plan de acțiune

B. PIESE DESENATE

Plan de situație vizat OCPI		1:1000
Plan de încadrare în teritoriu / Încadrarea în planurile urbanistice locale aprobate / Plan de încadrare în zona	Planșa U00	Sc. 1:10000 1:5000/1:2500
Situația existentă	Planșa U01	Sc. 1:1000

Reglementări urbanistice - zonificare	Planșa U02	Sc. 1:1000
Reglementări - echipare edilitară	Planșa U03	Sc. 1:1000
Proprietatea asupra terenurilor	Planșa U04	Sc. 1:1000
Plan posibilitate de mobilare urbanistică	Planșa U05	Sc. 1:500
Ilustrare urbanistică – concept volumetric	Planșa U06	Sc. F.S.

martie 2024

Întocmit
arhitect cu drept de semnătură
FLORIAN DONA

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMPLASARE RECLAME PE FATADE ȘI PARCARE, TOTEMURI PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, ALIPIRE TERENURI.

Beneficiar: S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L
localitatea Voluntari, strada Erou Iancu Nicolae,
nr. 123 Tronson C, cam. 2, ap. 2, jud. Ilfov
CUI 17949086 J23/1924/2014

Proiectant general: S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.
Piata Libertății, nr. 13, mun.Hunedoara, jud.Hunedoara
arh. DONA FLORIAN

Șef proiect: urb. SEBASTIAN NICOLAE GUȚĂ

Data elaborării: martie 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program:

Pe terenul domeniu privat, situat în intravilanul localității, se dorește construirea unui centru comercial, cu spații de vânzare, alimentație publică, prestări servicii, depozitare, recepție marfă, grupuri sanitare, birouri și parcări. Se impune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, realația cu vecinătățile, realizarea unei zone de manevră și staționare pentru transportul mărfurilor, etc. Imobilele în discuție sunt situate într-o zonă cu unități de producție și servicii (U.T.R.4) și, în prezent, sunt ocupate cu construcții ce vor fi demolate în vederea realizării investiției.

Întrucât prin lucrările propuse, în intravilanul localității, se modifică prevederile documentației de urbanism PUG aprobate, potrivit prevederilor art.32, alin.(1), lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru condițiile specifice ale amplasamentului și natura obiectivelor de investiție, este necesară elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – plan urbanistic zonal (PUZ) – utilizări propuse : spații comerciale, alimentație publică, prestări servicii.

Potrivit art.32 alin. 1 lit. c) din legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, inițierea Planului urbanistic zonal se face în baza unui Aviz de oportunitate.

Potrivit prevederilor art.47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Prin prezentul P.U.Z., terenul studiat se structurează, conform planșelor de reglementări urbanistice (U01, U02), astfel :

- Se propune destinația construcției
- Se definește edificabilul maxim al clădirii
- Se stabilește Hmax, P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime
- Amplasarea edificabilului față de limitele proprietății
- Retragerile față de stradă, aliniamentul
- Se stabilesc accesesele carosabile
- Se configurează circulațiile pietonale și auto în incintă
- Se stabilesc dotările de interes public : accesese, parcaje, utilități, conectarea vecinătățile

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Conform P.U.G. al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr.465/2023, obiectivele de utilitate publică propuse pentru această zonă (U.T.R.4) sunt următoarele:

- 1- Lucrări de amenajare de spații verzi și plantații pentru perdele de protecție în lungul râului Cerna.
- 2- Extinderea zonei productive destinate inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo pe DN68 B.

În strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020 au fost menționate ca fiind prioritare proiecte pentru:

- Regenerarea urbană a municipiului Hunedoara, printr-o dezvoltare complexă și integrată
- Dezvoltarea suprafețelor de teren cu potențial economic
- Sprijinirea și stimularea mediului de afaceri

În acest sens, investiția propusă prin prezentul P.U.Z. – centru comercial, se înscrie perfect în viziunea strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr.1 din 05.01.2024, eliberat de Primăria municipiului Hunedoara.

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 465/2023

Pentru stadiul actual al dezvoltării orașului și pentru proiecte prioritare de dezvoltare a fost consultată și "Strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020".

La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare precum:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena și sănătatea populației;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere “REGLEMENTAREA TEHNICĂ–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL–indicativ GM–010–2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000”.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Anterior întocmirii documentației P.U.Z. s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.1 din 05.01.2024

La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare: studiu topografic, studiu geotehnic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

Date statistice

În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea : Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare.

Suprafața municipiului Hunedoara este de 1625.04ha intravilan, la care se adaugă 254.65ha intravilanul localităților aparținătoare, totalizând astfel 1879.69ha.

În conformitate cu criteriile definite prin Legea nr.351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a IV-a ”Rețeaua de localități”, municipiul Hunedoara aparține localităților de rangul II. (Înscrierea în această categorie s-a realizat ca urmare a satisfacerii unor cerințe

diverse, referitoare la populație, rază de deservire, accesul la căile de comunicație, funcțiuni economice etc.)

Potrivit rezultatelor ultimului recensământ al populației și locuințelor, municipiul Hunedoara avea în octombrie 2011 o populație de 60.525 locuitori, din care 29.219 bărbați și 31.306 femei.

Grupa dominantă este cea a bărbaților adulți cu vârste cuprinse între 35 și 44 de ani (9.67% din totalul populației).

Este o populație matură cu tendințe spre îmbătrânire. În perioada 2000-2012, populația municipiului a înregistrat în permanență un spor negativ.

Tabel distribuția populației municipiului Hunedoara pe categorii de vârstă, anul 2012

Tip populație	Grupa de vârstă	Număr de persoane	Pondere
Copii	0 – 14 ani	8.706	14.38%
Populație tânără	15 – 24 ani	6.346	10.48%
Populație matură	25 – 64 ani	35.226	58.21%
Populație în vârstă	Peste 65 ani	10.247	16.93%
Total		60.525	100.00%

Modelele demografice ale viitoarelor tendințe demografice sugerează faptul că ratele considerabil mai mici ale natalității împreună cu o speranță de viață din ce în ce mai mare vor fi reflectate într-o structură a populației cu o vârstă mai înaintată.

Referitor la structura populației după etnia declarată cu ocazia recensământului din 2011, aceasta se prezintă astfel : 84% populație de etnie română, 4.6% populație de etnie maghiară, 1.6% populație de etnie rromă. Restul populației reprezentând 9.55% din populație cuprinde o diversitate de etnii : greci, italieni, slovaci, ucraineni, bulgari, sârbi, chinezi, evrei, rus-lipoveni, turci, macedoneni, polonezi, ceangăi, altă etnie.

Conform rezultatelor provizorii ale ultimului recensământ, realizat în 2021, se observă o scădere a populației rezidente la 50457 locuitori.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu au fost găsite informații cu privire la proiecte de dezvoltare urbanistică în zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Hunedoara este situat la poalele munților Poiana Ruscă, în zona confluenței râului Cerna cu pârâul Zlaști, la o altitudine medie de 255m față de nivelul mării. Hunedoara este cel mai mare oraș din județul Hunedoara, situat în partea centrală a acestuia și se întinde pe o suprafață de 9.743 ha, respectiv 97km, ocupând circa 2% din suprafața județului.

Arealul municipiului este mărginit la nord de comuna Peștișu Mic și municipiul Deva (la 19km distanță), la est de orașul Călan, la sud de comuna Teliucul Inferior, la sud-vest de comuna Ghelari, la vest de comuna Lelese și la nord-vest de comuna Cerbăl.

Date privind evoluția zonei

Cele dintâi dovezi ale unor așezări umane, pe teritoriul localității Hunedoara, datează din perioada paleolitică. Descoperiri recente au fost făcute în puncte din grădina Castelului, Creasta din fața turnului Neboisa, Buituri, Valea Seacă, dar și în apropiere la Nandru – Peștera Curată și Peștera Spurcată. Materialele descoperite completează tabloul arheologic al acestei perioade, în contextual cunoașterii mai multor tipuri de habitat (în aer liber și/sau în peșteră).

Perioadele neolitică și eneolitică se remarcă printr-o bogăție deosebită în planul culturii materiale, suport pentru aprofundarea unor relații de natură cronologică, în condițiile plasării zonei Hunedoarei la interfeșța unor mari arii culturale. Odată cu debutul procesului de indo-europenizare, comunitățile epocii bronzului din zona Hunedoarei ocupă areale extinse, dezvoltând așezări deschise, nefortificate sau locuind temporar în peșteri sau abri-uri. Metalurgia bronzului cunoaște o dezvoltare fără precedent către finalul epocii bronzului.

Epoca dacică cunoaște contexte arheologice deosebit de relevante pentru perioada cuprinsă între secolele II î.Hr. – I d.Hr., rezultate în urma cercetărilor sistematice din Hunedoara – grădina Castelului, Platou, Cimitirul Reformat. La acestea se adaugă descoperirea întâmplătoare a unor tezaure monetare, precum și a celui mai mare tezaur de podoabe și monede cunoscut în Dacia preromană, la Cerbăl.

Perioada romană este bogat reprezentată datorită rezervelor de minereu de fier, exploatate la Ghelari și Teliuc, precum și a depozitelor de marmură de la Alun. Aceste descoperiri sunt completate de existența unor așezări civile, necropole, posturi de pază (Triaj, dealul Sânpetru, cimitirul Reformat). Reprezentative sunt urmele unor edificii de tip *villa rustica*, care demonstrează o viață și o activitate bogată în această perioadă.

De începutul evului mediu se leagă existența unor fortificații de pământ, în imediata apropiere a Castelului, pe dealul Sânpetru. Această cetate, de formă ovală, plasată la confluența râului Cerna cu pârâul Zlaști închide accesul către zonele bogate în fier ale munților Poiana Ruscă, fiind probabil construită în legătură cu central de comitat Hunedoara.

Prima atestare documentară datează din 1265 într-un document care amintește un Arhidiaconus de Hungnod, fapt care presupune existența unei așezări definitive.

În data de 18 octombrie 1409, regale Ungariei, Sigismund de Luxemburg, dăruiește domeniul Hunedoarei lui Voicu și verilor acestuia, Mogos și Radu, drept recunoaștere a meritelor militare. Construcțiile de anvergură, castelul, apar ceva mai târziu, până în 1441. Pe vremea lui Iancu de Hunedoara, se va amenaja cetatea pentru locuit, se va construi sala cavalerilor și sala dietei în stil neogotic, se vor înfrumuseța logiile exterioare și se vor amenaja aripa și turnul "ne boisa" (nu te teme), un eventual loc de refugiu în caz de primejdie.

Cetatea a fost utilizată drept centru judiciar administrative și militar regional, funcție pe care o va păstra până la sfârșitul secolului al XIX-lea, când este pus în funcțiune primul furnal, iar localitatea devine un puternic centru siderurgic.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (*opidum*) al fierului, metal pe care localnicii îl valorifică pentru alte produse, căpătând astfel valoare de monedă. Orașul va ajunge în secolul XVII la o stare prosper, locuitorii fiind scutiți de dări față de stat. Ca urmare, crește numărul de locuitori – de la 784 în 1512 la 896 în secolul XVII.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

După al doilea război mondial, industria hunedoreană a cunoscut o dezvoltare fără precedent, astfel că în preajma revoluției din 1989 se produceau peste 3 milioane tone de oțel, peste 2 milioane cocs metalurgic, încălțăminte, tricotaje etc. această dezvoltare a atras forță de muncă, populația orașului ajungând la aproximativ 89.000 locuitori. Ca urmare, s-a dezvoltat spațiul de locuit și s-au construit noi așezăminte de învățământ, sănătate sau cultură.

În municipiul Hunedoara, ca urmare a poziției geografice, resurselor solului și subsolului și a forței de muncă disponibile, s-a desfășurat o intensă activitate economică, bazată în special pe industria grea, industria extractivă a minereului de fier, prelucrarea minereurilor feroase și de construcții, la care se adaugă industria energiei electrice, lemnului, materialelor de construcții, ușoară și alimentară.

În urma trecerii la economia de piață, datorită slabei tehnologizări și a lipsei de fonduri mastodonții creați de economia socialistă - Siderurgica SA și ICSH, au scăzut producția, au restructurat personalul

și ulterior au închis porțile, rezultând astfel un număr foarte mare de șomeri cu un nivel de calificare înalt, în sectorul industriei siderurgice și miniere.

Potențial de dezvoltare

Datorită așezării geografice la poalele munților Poiana Ruscă, municipiul reprezintă o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, având acces pe drumuri modernizate spre fiecare din stațiunile montane înconjurătoare, unde se pot practica toate sporturile montane.

În sectorul privat se constată o creștere a activităților productive și de comerț. Însă datorită slabei puteri de cumpărare a populației, coroborată cu politica fiscal a statului, activitățile din sectorul construcțiilor, a materialelor de construcție, a industriei ușoare, alimentare, de prelucrare a lemnului și a serviciilor către populație sunt la limita supraviețuirii.

Construirea autostrăzii Nădlac-Arad-Timișoara-Lugoj-Deva-Sibiu-Pitești va asigura o mai bună legătură internă între centrele regionale Arad, Timișoara, Lugoj, Deva și Hunedoara.

Un alt proiect care se află în derulare este "Reabilitarea liniei c.f. frontier-Curtici-Simeria parte component a coridorului IV pan-european pentru circulația trenurilor cu viteză maximă de 160km/h" – proiect care are potențial de a atrage investiții la nivelul orașelor și regiunii, inclusive a orașului Hunedoara.

Punctele forte ale municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" sunt:

- existența conurbației Corvina (format din localitățile Deva-Hunedoara-Simeria-Călan), care oferă posibilități multiple de atragere finanțări și pentru implementarea unor proiecte comune;
- distanța relativ redusă față de punctele de acces la autostradă (20km);
- rețea de transport rutier urban cu o capacitate suficientă;
- structura economică favorabilă – industria și serviciile au o participare semnificativă în cadrul profitului brut la nivelul municipiului;
- dezvoltarea puternică a sectorului privat în comerț și servicii.

Toate aceste puncte forte enumerate mai sus contribuie la potențialul de dezvoltare al zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității Hunedoara, la intersecția dintre bulevardul Traian și strada Dorobanților în partea de vest a municipiului Hunedoara, mai exact în U.T.R.4 - zonă unități

Construire centru comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, amplasare reclame pe fatade și parcare, totemuri publicitare, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, alipire | 2

producție și servicii, care este delimitată de râul Cerna la vest și nord, bulevardul Libertății la sud, bulevardul Republicii și bulevardul Traian la est – care se continuă cu strada Eroilor și alea Bicicliștilor până la Halda de Zgură.

Bulevardul Traian reprezintă deci limita dinspre oraș a U.T.R.4, are o orientare nord-est – sud-vest, lățimea de 12m (câte două benzi pe sens) și lungimea de 763m, fiind o stradă asfaltată, cu trotuar (2m) și zonă verde plantată de-a lungul ei. Pe latura dinspre est a fost amenajată de curând și o pistă de biciclete.

Terenul studiat este compus din următoarele imobile:

- **C.F. nr. 61582** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 21 m². Terenul este liber de construcții și neîmprejmuit.
- **C.F. nr. 61583** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 617 m². Terenul este liber de construcții și împrejmuit
- **C.F. nr. 61990** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 3030 m². Terenul este liber de construcții și împrejmuit.
- **C.F. nr. 65635** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 3536 m². Terenul este liber de construcții și neîmprejmuit.
- **C.F. nr. 70749** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 5868 m². Terenul este împrejmuit, pe acesta sunt 3 construcții propuse pentru desfiintare, pentru care a fost eliberata Autorizatia de desfiintare nr. 17 din 09.11.2023 emisă de Primăria Municipiului Hunedoara.
- **C.F. nr. 75610** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 7470 m². Terenul este împrejmuit, pe acesta sunt 19 construcții propuse pentru desfiintare, pentru care a fost solicitată eliberarea autorizatiei de desfiintare. In extrasul de carte funciară este notată promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare aut. 130 din 03.03.2023 încheiată între Corvin Shoes S.R.L. și GLP PROJECT S.R.L. Imobilul identificat prin teren și construcții a fost achiziționat de la S.C. CORVIN SHOES S.R.L. în baza contractului de vânzare cumpărare finalizat prin Incheierea de autentificare nr. 351 din 08.04.2024.
- **C.F. nr. 76491** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.
Suprafața totală a terenului este de 881 m². Terenul este liber de construcții și neîmprejmuit.

Suprafata totata a parcelelor analizate este de 21423, 00 mp²

Parcelele studiate sunt delimitate astfel:

- la Nord - proprietăți private locuințe individuale
- la Sud – Proprietati private(locuințe individuale, servicii), strada Dorobanților
- la Est – domeniu public – bulevardul Traian, proprietății private servicii (vulcanizare)
- la vest – proprietati private locuințe individuale

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată în cadrul UTR4 este o zonă cu unități de producție și servicii, învecinându-se cu zona rezidențială (locuințe P, P+1, P+3, P+4). În apropierea terenului studiat se află multe alte spații comerciale (Dedeman, Lidl, Jysk, Altex, Penny) gara și autogara, dar și servicii cum ar fi : benzinării, reparații auto. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Din punctul de vedere al accesibilității, terenul analizat este avantajat, deoarece este amplasat pe direcția principală de traversare a orașului, pe o arteră principală bulevardul Traian – DJ68.

Există posibilitatea racordării prin extindere de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă (gaz, apă potabilă, canalizare, energie electrică).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful orașului Hunedoara este deluros-muntos, cu altitudini de 300-400m, la care se adaugă valea Cernei. Municipiul este amplasat într-o zonă depresionară, pe latura de est a munților Poiana Ruscă, ce ține de unitatea geo-morfologică numită depresiunea Petroșani-Hațeg-Strei, care a funcționat ca golf al depresiunii Transilvaniei. Masivul Poiana Ruscă este constituit, în cea mai mare parte, din șisturi cristaline, calcare dolomitice și roci magmatice. Acesta face parte din subunitățile cristalino-mezozoice, mai exact din Masivul Meridional, grupa cristalinelor Lotrului, alături de munții Făgăraș, Lotru, Semenic, Cindrel. Văile care fragmentează masivul sunt, în general, adânci și strâmte, atât din cauza calcarelor jurasice pe care le străbat în partea de est, cât și din cauza ridicării acestor munți pe verticală. Văile au fost locuite, în consecință, foarte puțin, așezările fiind dispuse mai cu seamă pe culmile înșorite și domoale, sub forma unor cătune adunate, cum este cazul localităților Vadu Dobrii, Ghelari, Lunca Cernii, Poiana Răchiței. Activitatea intensă din agricultură și industrie a făcut ca zona să fie despădurită. În același timp, localitățile Hunedoara, Ghelari și Teliuc s-au dezvoltat în ritmul pe care-l cunoaștem datorită zăcămintelor de fier din munții Poiana Ruscă.

Solul și subsolul

Municipiul Hunedoara situat în bazinul depresionar al văii Cernei, deci într-o zonă de contact cu diferite formațiuni geologice, cu un relief felurit și cu un microclimat caracteristic, prezintă o mare varietate de soluri.

Din grupa solurilor montane și submontane fac parte solurile silvestre și podzolice brune și brun-gălbui, care apar sub forma unor fâșii aproape continue, de la lățimi diferite, pe latura estică a munților Poiana Ruscă, în zona dealurilor Ghelarilor. Din grupa solurilor limitrofe, întâlnim "terra rosa" sub forma de petece pe latura estică a munților Poiana Ruscă. Din grupa solurilor slab dezvoltate, întâlnim solurile aluviale cu carbonați în luncile văii Cernei.

Resursele naturale constau în zăcăminte de piatră, minereuri feroase și neferoase, lemn, talc.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a orașului Hunedoara este reprezentată de râul Cerna și afluenții săi, având un bazin de recepție de 748km².

Izvoarele Cernei se află în munții Poiana Ruscă, cele două ramuri ale sale, care se unesc în satul Hășdău, alimentându-se dintr-o zonă cuprinsă între satele Vadu Dobrii și Negoiu. Valea Cernei de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș-Cerna, este strâmtă și adâncă din cauza munților ce se apropie tot mai mult formând chei și defileuri. La ieșirea din acest lac își unește apele cu cele ale pârâului Runc și își continuă traseul prin satele Teliucul Superior și Teliucul Inferior până la Hunedoara.

Între Teliucul Superior și Hunedoara albia străbate un defileu stâncos și la intrare în Hunedoara se unește cu pârâul Hășdat, iar din stânga primește apele cu debit constant ale pârâului Zlaști. De la confluența cu pârâul Zlaști, albia Cernei se lărgeste formând o frumoasă vale cu cât se apropie de Mureș. Din Hunedoara își continuă drumul prin satele Peștișu Mare, străbate apoi satele Bârcea Mică și Bârcea Mare, trece pe lângă satul Cristur, printre Sântandrei și Sântuhalm, după care se varsă la est de Deva în Mureș.

Râul Cerna reprezintă pentru Hunedoara o importantă sursă de apă, principala sursă de apă industrială pentru Combinatul Siderurgic. În acest sens amintim primul baraj construit în anul 1934 la intrarea Cernei în Hunedoara. Ulterior, ca urmare a dezvoltării combinatului siderurgic și a nevoilor tot mai mari de ape industriale, în anul 1964 s-a construit lacul de acumulare Cinciș-Cerna pe cursul mijlociu al râului Cerna, la 300m amonte de confluența cu pârâul Runc și la o distanță de 7km de Hunedoara. Lacul ocupă o suprafață de 260ha, fiind cel mai mare dintre lacurile județului, având un bazin de recepție de 466.7km² și o capacitate de 27 milioane m³.

Dintre afluenții mai importanți ai râului Cerna menționăm pârâul Runc, care își adună izvoarele din vărfurile situate la nord-est de satul Vadul Dobrii și pârâul Zlaști, cu originile din aceeași zonă bogată în izvoare a munților Poiana Ruscă.

Clima

Clima municipiului Hunedoara se încadrează, în general, în clima părții din bazinul Mureșului cuprinsă în triunghiul Orăștie-Deva-Hunedoara și aparține climei de tip continental-temperată. Zona se caracterizează printr-un climat colinar, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se simt influențe climatice submediteraneene, iar masele de aer atlantic, încărcate cu umezeală nu afectează orașul, datorită protecției oferite de munții Șureanu și munții Metaliferi.

Datorită așezării sale într-o mică depresiune, la altitudine relativ scăzută, radierii calorice a agregatelor combinatului siderurgic, formei de căldare a localității și stratului de pulberi existent în atmosferă, s-a creat un micro-climat specific hunedorean, în care iernile nu sunt prea lungi, primăverile sunt normale și bogate în precipitații, verile destul de călduroase, iar toamnele lungi și adeseori secetoase. Din datele extreme reiese că durata medie a zilelor fără îngheț în municipiul Hunedoara este de 195-200 zile, primul îngheț producându-se, în general, la mijlocul lunii octombrie, iar ultimul îngheț la sfârșitul lunii martie – începutul lunii aprilie, spre deosebire de durata medie a zilelor fără îngheț pe ansamblul județului, care este de numai 182 zile, primul îngheț producându-se la mijlocul lunii octombrie, iar ultimul la mijlocul lunii aprilie.

Zona studiată se caracterizează printr-o temperatură medie multianuală de 9.8°C, luna iulie înregistrând temperaturi medii de 20 °C, iar luna ianuarie de -3 °C. Temperatura cea mai mică a fost înregistrată în ziua de 17 ianuarie 1972, de -17°C, iar temperatura cea mai ridicată în ziua de 8 august 1971 și anume de 35°C.

În privința presiunii atmosferice, media anuală este de 742mmHg, variind între maxima de 762mmHg înregistrată în decembrie și 732mmHg înregistrată în iulie.

Precipitațiile atmosferice au regim redus cu un maxim în luna iulie de 80mm și un minim în luna februarie de 30mm. În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatic, după indicele de umezeală Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I, caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = -20 \dots 0$

La stația meteorologică Deva, direcția vânturilor dominante înregistrate a fost vest (19.9%) și sud (14.7%). Viteza medie a vântului variază între 1.0m/s și 3.9m/s. Valorile presiunii de referință ale

vântului, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență este de 0.4kPa.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată se încadrează în culoarul Mureșului. Acesta este încadrat de munții Șureanu (munții Orăștiei), parte a Carpaților Meridionali și de ramura sudică a munților Apuseni (munții Metaliferi).

Din punct de vedere geologic, bazinul hidrografic al râului Cerna aparține masivului Poiana Ruscă până la Hunedoara, fiind constituit din șisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni terțiare și apoi cuaternare, iar de la Hunedoara spre nord aparține neogenului de presiune.

Din punct de vedere geologic, în zonă sunt prezente depozite fluvial: nisipuri, pietrișuri și argile din zonele de luncă ale mureșului și afluentului său – Cerna, acumulări deluviale, reprezentate de argile și acumulări coluviale. Pe lângă acestea există și formațiuni antropice, care sunt cele mai recente.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de 1.5kN/m².

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0.9-1.00m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=6 pe scara MSK, conform SR 11100/1-93.

După normativul P100-1/2006, amplasamentul se află situate în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.08g$.

Din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7sec$.

Conform tabelului A4 normativul NP074/2007, totalul de 9 puncte riscul geotehnic redus, categoria geotehnică 1.

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții de teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Eventuale epuismențe	2
Importanța construcției	Normal	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Seismicitate	$A_g=0.08g$, $T_c=0.7sec$	0
Risc geotehnic		9

Categoria geotehnică 1 cuprinde tipuri uzuale de încercări asupra terenului și lucrări și fundații fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite. Categoria geotehnică 1 obligă la

obținerea de date cantitative și calculi geotehnice, dar cu folosirea încercărilor de rutină pentru laborator și teren, pentru proiectarea și execuția construcției.

Stabilitatea terenului este asigurată și are o omogenitate bună în ce privește stratificația. La suprafața terenului, până la circa -1.30m este un strat de umplutură heterogenă, necompactată, cu resturi de material de construcții. De la adâncimea de -1.30m până la -3.00m se dezvoltă un strat de praf argilos/praf nisipos argilos, plastic consistent, având compresibilitate mare. În continuare se dezvoltă un orizont nisipos cu pietriș, mediu îndesat, neepuizat până la -7.00m.

Se apreciază că nivelul maxim la care poate ajunge apa subterană este la cota de -1.50m față de cota terenului natural.

Pentru construcția ce urmează să se execute se recomandă fundarea directă la adâncimea minimă de fundare față de cota terenului natural $CTN D_{min}=2.50m$. Pentru ridicarea cotei de fundare la -1.50m față de CTN, se recomandă realizarea unei perne din balast stabilizat cu ciment între cotele -2.50m și -1.50m față de CTN.

Din punct de vedere al rezistenței la săpare, terenurile se încadrează la terenuri mijlocii.

2.4. Circulația

În prezent, accesul auto pe terenul studiat se face astfel:

- din bulevardul Traian – DJ687, pe terenul cu nr. top. 65635
- din strada Dorobanților, pe terenul cu nr.cad. 61990

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Municipiul Hunedoara este străbătut de DJ687 Sântuhalm – Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul european E68 (Arad – Deva – Orăștie – Sibiu – Brașov – București) și drumurile județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara - Hațeg.

Municipiul Hunedoara se află la o distanță de 14km de municipiul Deva, care va fi traversat în viitor de coridorul IV pan-european. De asemenea, Hunedoara se leagă prin DJ687 la drumul magistral DN7, aflat la numai 15km distanță de oraș, drum ce deservește un trafic de tranzit intens și totodată un trafic local.

Rețeaua de drumuri județene care leagă în mod direct municipiul Hunedoara de localitățile învecinate : DJ 687 (Hunedoara - Peștișu Mare), E 687A (Hunedoara – Silvașu de Jos), DJ687E (Hunedoara – Zlaști), DJ 708 (Hunedoara - Peștișu Mic).

Drumurile comunale care asigură deservirea localităților rurale/ zonelor periurbane ale municipiului Hunedoara sunt : DC 113, DC 114 (Răcăștia - Dumbrava), DC 119 (Josani).

Infrastructura locală specifică municipiului Hunedoara este compusă din bulevarde, străzi, alei, zone pietonale, pasaje, parcări și trotuare.

Arterele principale de circulație sunt : bulevardele Traian, Republicii, Decebal, Dacia și străzile : Aurel Vlaicu, Mihai Viteazu, Avram Iancu și Rotarilor.

Pe bulevardul Traian există un traseu de transport public : traseul 6 – Peștiș.

Municipiul Hunedoara este străbătut de calea ferată Simeria – Hunedoara, fiind capăt de linie pe acest tronson, care este linie electrificată.

Există și un traseu de cale ferată îngustă Hunedoara – Retișoara : prima astfel de cale ferată din Ardeal. Cu toate că aportul industrial al acestei linii nu mai prezintă interes, ea poate avea un rol ca punct de atracție pentru turiști. Traseul de peste 10km al mocăniței hunedorene care leagă Castelul Corvinilor de Ținutul Pădurenilor poate fi inclus în circuitul turistic al zonei.

Cele mai apropiate și accesibile aeroporturi se află la Sibiu (128km) Timișoara (163km) și la Cluj (174km).

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Bulevardul Traian reprezintă deci limita dinspre oraș a U.T.R.4, are o orientare nord-est – sud-vest, lățimea de 12m (câte două benzi pe sens) și lungimea de 2350m, fiind o stradă asfaltată, cu trotuar (2m) și zonă verde plantată de-a lungul ei. Pe latura dinspre est a fost amenajată de curând și o pistă de biciclete.

Pe bulevardul Traian există un traseu de transport public : traseul 6 – Peștiș.

Punctele slabe ale infrastructurii de transport în municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" au fost:

- Infarstructuri de transport insuficient exploatate
- Perturbații în fluxul de trafic normal
- Desfășurarea deficitară a transportului feroviar de marfă, care afectează realizarea optimă a transportului combinat de mărfuri

- Neadaptarea infrastructurii de transport la cererea existentă
- Calitatea slabă a execuției de lucrări infrastructură rutieră
- Slaba activitate în ceea ce privește transportul rutier de persoane

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este o zonă cu unități de producție și servicii, învecinându-se, peste drum cu zona rezidențială (locuințe colective P+3, P+4). În apropierea terenului studiat se află multe alte spații comerciale (Penny, Dedeman, Lidl, Jysk, Altex), gara și autogara, dar și servicii cum ar fi : benzinărie și reparații auto. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul studiat există mai multe construcții ce sunt în curs de demolare, în baza autorizațiilor emise de Primăria Hunedoara 17/23.11.2023 și 2/11.03.2024.

Pe terenul identificat cadastral cu numarul **70749** Hunedoara

Corp clădire C1 – Corp de fabricatie compus din uzină, magazie materie primă, atelier mecanic

- Regim de înălțime – P+2E
- Suprafață construită – 1544,40 m²
- Suprafata desfasurată – 4762,60 m²

Corp clădire C2 – corp administrativ

- Regim de înălțime – P+3E+4Epartial
- Suprafață construită – 270,60m²
- Suprafata desfasurată – 1097m²

Corp clădire C3 – post trafo și magazie

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 63,40m²
- Suprafata desfasurată – 63,40m²

Pe terenul identificat cadastral cu numarul **75610** Hunedoara

Corp producție C1 – Corp de producție

- Regim de înălțime – P+1E
- Suprafață construită – 1845 m²

- Suprafata desfasurată – 3690 m²

Corp clădire C2 – corp administrativ

- Regim de înălțime – P+2E
- Suprafață construită – 405m²
- Suprafata desfasurată – 1215m²

Corp clădire C3 – remiză PSI (post trafo)

- Regim de înălțime – P+2E
- Suprafață construită – 173m²
- Suprafata desfasurată – 341m²

Corp clădire C4 – atelier producție

- Regim de înălțime – P+2E
- Suprafață construită – 1817m²
- Suprafata desfasurată – 1817m²

Corp clădire C5 – atelier auto, sală compresoare, magazii, arhivă

- Regim de înălțime – P/P+1E/P+2E
- Suprafață construită – 163m²
- Suprafata desfasurată – 387m²

Corp clădire C6 – birou maistri, atelier mecanic, vestiar

- Regim de înălțime – P+1E
- Suprafață construită – 45m²
- Suprafata desfasurată – 90m²

Corp clădire C7 – magazie croitorie

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 48m²
- Suprafata desfasurată – 48m²

Corp clădire C8 – garaj

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 56m²
- Suprafata desfasurată – 56m²

Corp clădire C9 – magazie

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 58m²
- Suprafata desfasurată – 58m²

Corp clădire C10 – depozit adezivi

- Regim de înălțime – P

- Suprafață construită – 56m²
- Suprafata desfasurată – 56m²

Corp clădire C11 – magazie utilaje

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 124m²
- Suprafata desfasurată – 124m²

Corp clădire C12 – magazie

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 31m²
- Suprafata desfasurată – 31m²

Corp clădire C13 – depozit materiale

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 360m²
- Suprafata desfasurată – 360m²

Corp clădire C14 – centrala termică

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 133m²
- Suprafata desfasurată – 133m²

Corp clădire C15 – vestiar ștanțe

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 43m²
- Suprafata desfasurată – 43m²

Corp clădire C16 – magazie

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 16m²
- Suprafata desfasurată – 16m²

Corp clădire C17 – șopron metalic

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 554m²
- Suprafata desfasurată – 554m²

Corp clădire C18 – centrală termică

- Regim de înălțime – P
- Suprafață construită – 18m²
- Suprafata desfasurată – 18m²

Corp clădire C19 – grup sanitar

- Regim de înălțime – P+1E
- Suprafață construită – 54m²
- Suprafata desfasurată – 54m²

Suprafața construită totală = 7882 m²

Suprafața desfășurată totală = 14920m²

Indicii de utilizare a terenului în prezent sunt: P.O.T.existent=36.76% C.U.T.existent=0.70

Conform prevederilor prin P.U.G., gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este relativ mic: P.O.T.=35% și C.U.T.=1

În vecinătatea amplasamentului studiat, P.O.T.-ul variază între 30% și 80%, iar C.U.T.-ul depășește uneori valoarea 1. Dar, în aceste cazuri, este vorba de clădiri relativ mici, care nu afectează negativ aspectul zonei.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit învecinat este format, în cea mai mare parte) din clădiri P sau P+1,

- construite după 1990, pe structură cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat, învelitori tip terasă, protejate cu membrană sau șarpantă acoperită cu tablă. Pentru că, în general sunt clădiri de servicii și comerț, golurile sunt largi (tip vitrină), pe toată înălțimea nivelului, cu tâmplării cu geam termoizolant.
- Construite după 2010 (supermarket și magazin de bricolaj), pe structură mixtă din beton și metal (grinzi, stâlpi), cu pereți din zidărie sau cu închideri cu panouri de tablă tip sandwich cu nucleu termoizolant, fațade cu plăci de aluminiu compozit (tip alucobond) și învelitori cu membrane hidroizolante termosudate, panouri sandwich sau tablă profilată

Totuși, în zonă există și construcții mai vechi, parter sau parter cu etaj, din cărămidă, șarpantă din lemn, tâmplărie din lemn cu geam simplu, învelitoare din țigla. Fațadele mai păstrează unele elemente decorative cum ar fi ancadramete la ferestre, bosaje la colțuri sau pilaștrii, dar aceste clădiri nu au fost modernizate și se află într-o stare de relativă degradare.

Pe partea cealaltă a bulevardului Traian, vis-à-vis de locația studiată, se află o zonă rezidențială cu blocuri P+4, construite în anii 70, parțial modernizate prin construirea unor șarpante peste acoperișul terasă și termoizolarea fațadelor, înlocuirea tâmplăriei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată există mai multe spații comerciale și de servicii – Dedeman, Lidl, Jysk, Penny, Altex, benzinărie Mol, Lukoil, OMV și Partener Rompetrol , service auto, dar și gara C.F.R. și autogara, (sediul Apa Prod). Cu alte cuvinte, zona studiată este ușor accesibilă, se află în apropierea și pe traseul mijloacelor de transport în comun și reprezintă un pol de interes în oraș, prin acumularea funcțiilor comerciale și de servicii.

Asigurarea cu spații verzi

De-a lungul bulevardului Traian, carosabilul este separat, pe ambele părți, de trotuare prin fâșii de zonă verde plantată cu arbori. De-asemena există o zonă de protecție (spațiu verde), de-a lungul căii ferate. Spațiile rămase neconstruite, în jurul clădirilor învecinate existente sunt amenajate ca spații verzi, plantate cu arbori și arbuști decorativi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu e cazul.

Principalele disfuncționalități

În planul urbanistic general al municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr.465/2023, au fost identificate ca disfuncționalități următoarele:

- zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități - funcțiuni propuse pentru înlocuire

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, imobilele studiate sunt racordate la rețelele publice de curent electric, gaze, apă și canalizare.

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

În municipiul Hunedoara, mai multe străzi au fost reabilitate, prin programe operative regionale, aspectul edilitar beneficiind de o îmbunătățire considerabilă.

În municipiul Hunedoara, alimentarea cu apă potabilă are următoarele surse :

- Sursa principală de suprafață : Hobița

- Sursa secundară de suprafață : lacul Cinciș
- Sursa subterană secundară : 5 foraje, din care 2 funcționale.

În "Strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara 2014-2020", pentru bulevardul Traian , au fost prevăzute lucrări de înlocuire a rețelelor de apă potabilă cu 763m de conducte PEHD, cu diametrul de D315, 25 de branșamente, 3 cămine și 6 hidranți.

În municipiul Hunedoara există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Gradul de conectare la rețeaua de canalizare era de aproximativ 80%, în anul 2013. Lungimea totală a rețelei de canalizare era (în 2013) de 124km, distribuiți doar în domeniul urban și avea un grad de uzură de 50%. Aceste constatări au dus la inițierea proiectelor pentru : "Reabilitarea și modernizarea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare în orașele Deva și Hunedoara" (2010-2016) și "Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în județul Hunedoara" (2007-2013, 2014-2020).

Serviciul de furnizare a gazelor naturale la nivelul municipiului Hunedoara este asigurat de către E.ON Gaz România.

În prezent, sistemul centralizat de alimentare cu energie termică a locuințelor a fost dezafectat.

În vederea asigurării încălzirii și a apei calde menajere se utilizează centrale termice locale, de apartament și/sau scară de bloc. Toate instituțiile care se află în subordinea Primăriei au centrale proprii pe gaz, majoritatea vechi, nu mai dau randament corespunzător, fiind necesar un audit de specialitate. Distribuția termică în clădiri se face cu calorifere.

De asemenea, consumatorii industriali dispun de centrale termice proprii, nefiind racordați la o rețea centralizată.

Sistemul de iluminat public este realizat pe toată suprafața urbană a municipiului Hunedoara, având și o extensie extraurbană pe DJ687 către Deva.

Principale disfuncționalități

Punctele slabe ale infrastructurii tehnice în municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" au fost: starea precară a rețelei de utilități, sisteme de canalizare și stații de epurarea apei învechite din punct de vedere fizic și moral. De atunci, au fost încheiate următoarele proiecte: "Reabilitarea și modernizarea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare în orașele Deva și Hunedoara" (2010-2016) și "Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în județul Hunedoara" (2007-2013) care va continua, cu altă etapă, până în 2020.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Relația cadru natural-cadru construit

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu unități de producție și servicii cu regim de înălțime mic (P, P+1), majoritatea clădirilor având amenajate accese auto din caile de acces din aliniamentul strazilor învecinate. În toate cazurile, spațiile libere rezultate în urma construirii și amenajării circulațiilor auto și pietonale au fost amenajate ca spații verzi. Din fericire, de-a lungul bulevardului Traian, carosabilul este separat, pe ambele părți, de trotuare prin fâșii de zonă verde plantată cu arbori.

Terenul în discuție este parțial construit (construcții în curs de demolare). Pe amplasament nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. Nu există probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației

Unul dintre cele mai importante proiecte pentru Hunedoara, identificat în urma sondajului de opinie de la finalul anului 2013 – realizat în scopul redactării Strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru 2014-2020, a fost : atragerea investițiilor, stimularea economiei locale (care să aibă drept consecință creșterea nivelului de trai prin crearea locurilor de muncă). Deasemenea, gradul de satisfacție referitor la dezvoltarea urbană a fost relativ scăzut – respondenții fiind nemulțumiți de starea trotuarelor și zonelor pietonale.

Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Valorificarea terenurilor libere din zonele de interes ale orașului prin amplasarea unor construcții cu funcțiuni compatibile este o încercare de a regenera sit-uri aflate "în paragină". Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Solicitarea beneficiarului de a construi un centru comercial se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de refolosirea terenurilor în această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare: studiu topografic și studiu geotehnic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcționii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr.465/2023, există următoarele prevederi pentru zona studiată:

Indici urbanistici

P.O.T. = 35% C.U.T.=1

Obiective de utilitate publică propuse

- 1- Lucrări de amenajare de spații verzi și plantații pentru perdele de protecție în lungul râului Cerna.
- 2- Extinderea zonei productive destinate inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo pe DN68 B.

Funcțiuni

Funcțiuni existente:

- Lm – locuințe P, P+1
- Lî – locuințe P+3, P+4
- I – zonă unități producție și servicii
- Isa – instituții administrative și servicii
- ISo – servicii publice comerciale

- ISps – prestări servicii
- Isct – culte
- Asu + Aa – zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități
- Ppp + Pu – perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale
- CCr + Ccf – căi rutiere și căi ferate și construcții aferente
- S – zonă terenuri cu destinație specială (pompieri)

Funcțiuni propuse :

- Lm – locuințe P+1
- Lî – locuințe P+3, P+4
- ISco – spații comerciale, alimentație publică
- ISps – prestări servicii
- I – zonă unități producție industrială (zonă destinată inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo)
- Ccr – căi rutiere și construcții aferente

Servituți de utilitate publică și urbanistice

- Construcțiile în zona de protecție a căii ferate (100m stânga-dreapta) se vor autoriza cu avizul SNCFR
- Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate al administrației publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare
- Lățimea zonei de protecție pe cursul apei (râul Cerna) este de 15m (conform anexa nr. 2 – Legea apelor nr. 107/1996)
- Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea legii apelor nr.107/1996 și a prevederilor HG nr101/1992 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă. Alimentarea construcțiilor în zona de protecție a acestora se va face numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor. De asemenea, autorizarea construirii în astfel de situații se face cu avizul MAPPM
- Autorizarea construcțiilor în zona liniilor electrice aeriene (LEA) va ține cont de retragerile minime față de aceasta, culoarele de protecție fiind de 20m pentru 110KV, respectiv 15m pentru 20KV și aflate sub interdicție definitivă de construire.
- Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă și a păuțurilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor de igienă în vigoare aprobate prin OMS nr.536/1997 și în conformitate cu HG 101/1997 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate

în temeiul art.5 din Legea apelor nr. 107/1996. Astfel, pentru stațiile de tratare zona de protecție sanitară este de 20m, iar pentru puțurile de captare 10m.

Prescripții specifice de construibilitate

Se pot autoriza :

- Orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit
- Construcții noi de locuințe P, P+1 în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înșiruite (duplex)
- Reconstrucții și supraetajări, consolidări sau alte intervenții în vederea îmbunătățirii fondului locuibil
- Conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestuia :servicii, comerț, alimentație publică etc
- Investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate. Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general. Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial administrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale, intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.
- Lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare
- Lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale.
- Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare dar nu și construcții de garaje independente
- Lucrări de îmbunătățire și modernizare a căii ferate
- Lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcămînți stradale și trotuare, spații plantate amenajate, elemente de mobilier urban etc
- Orice fel de lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor
- Construcții pentru unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare.

Condiționări :

- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații PUD, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă discordantă cu restul zonei.
- Se va condiționa autorizarea construcțiilor de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art.33 din legea 106/1996
- Autorizarea construcțiilor se va condiționa privind posibilitățile de racord la rețele tehnico-edilitare

Se interzice :

- Extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiunilor complementare acesteia
- Autorizarea construcțiilor pentru unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală
- Autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural
- Creșterea animalelor mari în zonă, precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului
- Amplasarea de construcții provizorii pe domeniul public
- Amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără elaborare PUD. Amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant

3.3. Valorificarea cadrului natural

Așa cum a fost specificat la punctul 2.7., pe amplasament nu există în prezent zone împădurite sau cu vegetație semnificativă și nici probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Prin soluțiile de amenajare propuse, spațiile verzi plantate vor avea o pondere de 10%, fără a aduce prejudicii și fără a afecta armonia cadrului natural din vecinătăți.

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu prezintă riscuri naturale care să fi fost semnalate prin studiul geotehnic. În ceea ce privește terenul de fundare, conform studiului geotehnic rezultă ineficiența unor parcaje subterane pentru acest ansamblu. Astfel, parcajele au fost propuse la cota terenului.

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu face parte din zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice. Deasemenea, nu există monumente istorice în imediata vecinătate a sitului studiat.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (existent și propus) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător. Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4. Organizarea circulației auto și pietonale:

Accesul auto în incintă se va face după cum urmează:

- pe latura de sud, din strada Dorobantilor, acces pentru aprovizionare sau personal, se va reconfigura accesul existent.
- pe latura de est, din bulevardul Traian, se vor reconfigura cele două accese existente și este propus un acces nou, Două accese sunt destinate doar clienților, al treilea va servi atât clienților cât și pentru aprovizionare

Accesul clienților se va face în zona de parcare pe alei cu două sensuri având lățimea de 7m. Se va amenaja o parcare cu 199 de locuri în fața magazinului. Zona de parcare va fi despărțită de trotuarele situate în domeniul public prin fâșii de spațiu verde plantat.

3.5. Accesul pentru aprovizionarea cu marfă și pentru angajații centrului se va face pe o alee cu lățimea de 7m, aflată în spatele construcției, pe latura de vest și de nord. Pentru angajați, au fost prevăzute 15 locuri de parcare, restul fiind rezervate clienților (184). Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare obiectivelor propuse
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă
- Crearea de spații publice/ semipublice și parcaje
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea cu utilități.

Ansamblul centrului comercial va fi format din următoarele zone funcționale :

- *Zona de comerț și servicii*

Va consta dintr-un spațiu comercial

Regim de înălțime :	P (parter înalt)
Dimensiuni maxime în teren :	100 m x 135 m
Suprafață construită edificabil :	10711,00 m ²
Suprafață construită analizat :	6650,00 m ²
Suprafață desfășurată edificabil :	10711,00 m ²
Suprafață desfășurată analizat :	6650,00 m ²

- *Zona de circulații auto*

Drumuri de acces cu două sensuri, având, în total, o suprafață carosabilă de :

In soluția propusă

- suprafață parcări (199 de locuri):	2615 m ²
- suprafață drum	7030 m ²

- *Zona de circulațiilor pietonale*

In soluția propusă

- Suprafață alei pietonale	2608 m ²
----------------------------	---------------------

- *Zona cu spații verzi amenajate*

Suprafață spații verzi, amenajări peisagere : 2320 m² (adică 10.83%)

Amplasarea pe parcelă a construcției se va face cu retrageri de minim 5m de la limitele de proprietate din nord și din vest, și cu retrageri de minim 2m față de limitele de proprietate din sud și est.

Bilanț teritorial

Zone funcționale	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Zona de comerț și servicii edificabil	7882.00	36.79	10711.50	50.00
Construcții analizat			6650	31,04
Zona de circulații auto	6562.00	30,63	5806.00	27.10
Circulații auto in incinta analizat			7030.00	32,82
Platforma parcare analizat			2615.00	12,21
Platforme tehnice			200.00	0,93
Zona de circulații pietonale	387.00	1,81	2762,50	12,90

Circulații pietonale analizat			2608	12,17
Zone verzi cu rol ambiental	6592.00	30.77	2143	10.00
Spații verzi amenajate analizat			2320	10,83
Total zonă studiată	21423	100	21423	100
Suprafața construită	7882.00		10711.50	
Suprafața desfășurată	14920.00		10711.50	
P.O.T.	36,79 %		50%	
C.U.T.	0.70		1	

Conform regimului tehnic construcțiile propuse sunt compatibile cu destinația actuală a zonei și se încadrează în regimul de înălțime P+1.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru construcția propusă sunt necesare bransamente/racorduri la utilitățile din zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz). Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Hunedoara, cu avizul furnizorului de apă. În proiectarea rețelei de apă se va ține cont de Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 din 2013.

Sistem de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Hunedoara. Apele meteorice de pe învelitoarea clădirii vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în zonă, prin prelungirea acesteia, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Iluminatul public se va realiza cu stâlpi de iluminat.

Alimentare cu căldură

În municipiul Hunedoara nu există un sistem centralizat de distribuție a energiei termice. Clădirea va fi dotată cu sisteme în detentă directă care vor lucra în răcire și în încălzire în sistem pompă de căldură.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, pe bulevardul Traian, printr-un bransament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Gospodărie comunală

Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

A fost prevăzută o platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor accesibilă din aleea carosabilă, dar și de pe cea pietonală. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

3.7. Protecția mediului

Amenajarea propusă nu va afecta în nici un fel spațiul natural sau cel construit, deja existent și nu va genera noxe sau alți factori de poluare.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (republicată) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

Lucrările de instalare, punere în funcțiune și exploatare a investiției, nu au efecte semnificative asupra mediului.

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;
- realizarea zonei verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.
- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă, etc.;
- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din

amenajarea construcțiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Au fost prevăzută o platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor (12,5m²) accesibilă din aleea carosabilă, dar și de pe cea pietonală. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

Recuperarea terenurilor degradate

În urma realizării clădirii, va începe procesul de recuperare a terenurilor degradate în timpul șantierului: se va amenaja peisager spațiul din jurul clădirii. Odată cu finalizarea tuturor construcțiilor se va definitiva și configurarea spațiilor comune exterioare și a spațiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi amenajate peisager pe toată suprafața parcelei rămasă neocupată cu construcții, drumuri sau alei, astfel:

- se va planta gazon,
- în perimetrele indicate se vor sădi arbuști și plante ornamentale perene
- aliniat cu limita de proprietate din spate (vest) se va realiza un gard viu
- aliniat cu limita de proprietate spre bulevardul Traian se vor planta liniar arbori pendulari (mesteacăn) sau cu coroană conică (păr ornamental, tei, frasin) la distanța de 5m
- aliniat cu limita de proprietate spre nord se vor planta liniar arbori pendulari sau cu coroană conică la distanța de 5m

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul realizării investiției, imaginea de ansamblu a cartierului și a bulevardului Traian se va îmbunătăți. Zona va beneficia de mai multe spații verzi plantate, mai multe spații publice sau semipublice, alei pietonale, mobilier urban modern, dar și de un aspect mai îngrijit.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni

Listarea obiectivelor de utilitate publică

	Denumirea lucrării:	Categoria de interes:	Suprafața lucrării:
Comerț și servicii	Spațiu comercial	general	6650 m ²
Spații exterioare amenajate	spatiu verde amenajata peisager	general	2320 m ²
Circulații	Alei pietonale	general	2608 m ²
	Parcări	general	2615 m ²
	Drum carosabil	general	7030 m ²

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare):

Terenul care face obiectul P.U.Z. este domeniu privat al S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.

Terenul se învecinează astfel:

la nord – poprietăți private, teren cu constructii locuințe unifamiliale și anexe ale acestora. Distanța de la limita de proprietate la cele mai apropiate construcții învecinate 0,42m (anexa locuință – centrala termică). Distanța de la construcția propusă la limita de proprietate este de 11,41m.

la est – teren aparținând domeniului public, identificat cu numărul cadastral 70411, teren cu destinație de arteră de circulație auto (bulevardul Traian). Terenul studiat este amplasat în aliniamentul strazii (0,00m). Cea mai apropiată construcție propusă este amplasată la distanța de 8.09m, față de limitata de proprietate. Cele mai apropiate construcții situate la limita de est a terenului sunt blocurile de locuinte colective cu regim de înălțime P+4E aflate la 35,14m față de limita de proprietate si 42,84m față de cel mai avansat corp de clădire propus.

la vest – poprietăți private, teren cu constructii locuințe unifamiliale și anexe ale acestora. Distanța de la limita de proprietate la cele mai apropiate construcții învecinate este de 21,47m, distanța de la construcția propusă la cea mai apropiată construcție este de 34,71m.

la sud – poprietăți private, teren cu constructii locuințe unifamiliale si anexe ale acestora, construcții cu destinația de servicii si alimentație publică (bar și vulcanizare auto). Distanța de la limita de proprietate la cele mai apropiate construcții învecinate este de 11,42m (anexa locuință – centrala termică), respectiv 4,56m (construcție

alimentație publică bar). Datorită perimetrului neregulat la limitei de sud a terenului distantele de la construcția propusă la cele mai apropiate construcții sunt de 23,16m și 10,28m. În limita de Sud-Est este amplasata o construcție pe limita terenului studiat, cu destinația de vulcanizare auto, distanța între construcția propusă și aceasta este de 0,95m.

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu e cazul.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorul privat

Proiectul propus este o investiție 100% privată.

3.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Înălțimea maxima a împrejurărilor va fi de 1,80m.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurare al zonei, respectând aceleași
- exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Solicitarea beneficiarului de a construi un centru comercial pe amplasamentul din bulevardul Traian, se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de de refolosirea terenurilor în această zonă.

Centrul comercial va cuprinde spații de vânzare, spații pentru alimentație publică, prestări servicii, depozitare, recepție marfă, grupuri sanitare și birouri. Pentru accesul carosabil în incintă se vor amenaja două alei carosabile : una principală, în fața magazinului, pentru accesul clienților la parcurile auto, una de serviciu, în spatele clădirii, pentru transportul și descărcarea mărfurilor și parcare pentru autoturismele personalului magazinului.

Pe lângă construcțiile menționate mai sus, se va amenaja o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor, la distanță corespunzătoare de clădiri.

Indici urbanistici propuși pe teren sunt.:

P.O.T. = 50% C.U.T.=0,5

Printre obiectivele de utilitate publică propuse în P.U.G. pentru U.T.R.4 regăsite și în actualul P.U.Z. se numără: amenajări spațiu public și zonă plantată, reparația și modernizarea funcțiilor existente, colectarea selectivă a deșeurilor.

Funcțiunile propuse se înscriu în funcțiunile existente menținute prin P.U.G.:

- ISco – spații comerciale, alimentație publică, servicii

Funcțiunile propuse nu se înscriu între cele cu interdicții enumerate în P.U.G. pentru U.T.R.4.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenții sunt:

- Realizarea drumului carosabil și a accesului din drumul lateral de acces
- Concomitent, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare – branșamente, rețele
- Realizarea împrejmuirii
- Construirea centrului comercial
- Realizarea amenajărilor peisagere

Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt: rezolvarea accesului și drumului de circulație interioară parcelei, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzătoare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției propuse în prezentul P.U.Z. – ” Construire centru comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, amplasare reclame pe fatade și parcare, totemuri publicitare, împrejmuire, branșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, alipire terenuri” va a crește calitatea urbană a zonei.

Pe lângă rezolvarea problemelor legate de funcționalitate, circulații, echiparea edilitară, spații exterioare se va crea și o imagine urbană modernă.

Prin implementarea P.U.Z. se vor crea premisele juridice dezvoltării zonei. Potențialul dezvoltării U.T.R.4 în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, centrul comercial se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună.

Șef proiect
urb. SEBASTIAN NICOLAE GUȚĂ

Întocmit
arh .FLORIAN DONA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereent Planului Urbanistic Zonal

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) afereent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat.

1.1.2. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.1.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale “**P.U.Z.** Construire centru comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, amplasare reclame pe fatade și parcare, totemuri publicitare, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, alipire terenuri “.

1.1.4. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

1.1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.6. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.3.2. Prezentul PUZ se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT-ul, prevăzute în documentație
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min.1.20 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

2.1. Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism.

Planșa 2 : Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrisi în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Hunedoara.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2. Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcellar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

2.3. Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

- Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

- Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația urbanistică de față, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

- Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații: - pe aliniament:

- aliniament de 7,00m fata de bulevardul Traian.

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele – min. 0.60m laterale si posterioare, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.4. Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico—edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare individuală sau de grup.

2.6. Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- **Parcelarea**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform art. 30 – R.G.U.

- front la stradă: minim 12,00 m (construcții izolate);

- suprafața minimă a parcelei: 250 mp (construcții izolate);
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin- gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin- gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: P(parter înalt), H – maxim 8,5m;

2.7. Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

- **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele vor fi organizate exclusiv în incintă.

- **Spații verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spații verzi este de 2-5% din suprafața destinată funcțiunii.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 2-5% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

- **Împrejmuiri**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

- **Generalități: Caracterul zonei**

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone funcționale:

Zona ISco – comerț și servicii - complex comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulației, parcaje și utilități

Circulații – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate

3.1. Utilizare funcțională

ZONA ISco- comerț alimentație publică și servicii

Utilizări admise :

- comerț alimentar și nealimentar
- magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri
- alimentație publică
- servicii

- spălătorie self-service
- semnal luminos, catarge steaguri, semne direcționale, totem,
- platforme carosabile și pietonale
- construcții subterane: rezervoare, separator de hidrocarburi, de grăsimi
- bazin apă incendiu, și pompe de incendiu,
- foraje de monitorizare.
- birouri, zona administrativă
- spații de recreere pentru angajați
- parcaje supraterrane
- platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere
- spații tehnice, cabină poartă
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse
- spații pentru showroom;
- plantații ornamentale

3.2. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- Caracteristici ale parcelelor

- Parcela are suprafața minimă de 21423,00mp
- adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $95^{\circ} \div 100^{\circ}$.

- Aliniament

ISco - aliniamentul variază în funcție de înălțimea clădirilor, acesta fiind stabilit astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament

ISco - retragerea față de aliniament este conform planșei 3 Reglementări urbanistice – zonificare.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ISco - retragerea față de limitele posterioare ale parcelei este conform planșei 3 Reglementări urbanistice – zonificare

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

ISco - Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însoțire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

- **Circulații și accese**

Trenul studiat se învecinează în partea de est cu Bulevardul Traian, în partea de sud cu strada Dorobanților.

În cazul de față accesul carosabil se va face direct atât din strada Dorobanților (acces secundar) cât și din bulevardul Traian. Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG Hunedoara:

- pentru bulevardul Traian profilul este unul corespunzător unui drum de categoria I în localitate cu un profil de 14,00m- cu două benzi pe sens fiecare de 3,50m-banda, spațiu verde de 1,50m pe ambele părți ale carosabilului și un trotuar de 2,00m pe fiecare parte a drumului, pista de biciclete.
- pentru strada Dorobanților profilul este unul corespunzător unui drum categoria II în localitate cu un profil de 7,00m- cu o bandă pe sens fiecare de 3,50m-banda și un trotuar de 1,50m pe fiecare parte a drumului.

- **Staționarea autovehiculelor**

ISco pentru această zonă, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferele fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane și subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

- Parcajele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, suprateran.
- Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) , se vor asigura un număr de locuri de parcare în incintă conform:
 - o prevederilor art. 33 și Anexei nr. 5 – R.G.U.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Zona ISco – zona comerț alimentație publică și servicii - centru comercial, amplasare totem, reclame luminoase, amenajare circulații, parcaje și utilități.

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: P(parter înalt), H – maxim 8,5m;

- **Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- **Condiții de echipare edilitară**

- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura din rețeaua publică a orașului Hunedoara.
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului Hunedoara.
- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.
- apele pluviale de pe suprafața părții carosabile, parcurilor sunt dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașului Hunedoara.
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existente în orașul Hunedoara.
- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Dotarea zonei se va realiza de către o firmă deținătoare de astfel de rețele, agreată de către beneficiar/ investitor, în baza proiectului elaborat de aceasta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

- **Spații libere și spații plantate**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- procentul minim de spații verzi pentru întreg ansamblul va fi de 2-5%

- **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00m, din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50m.

3.3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- Zona ISco – zona mixtă-comerț și servicii— 50.00%.

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- Zona ISco1 – zona mixtă- comerț și servicii — 0,5

4. IV. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă

Șef proiect
urb. SEBASTIAN NICOLAE GUȚĂ

Întocmit
arh. FLORIAN DONA