

MEMORIU JUSTIFICATIV

DATE GENERALE

OBIECTUL PROIECTULUI

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

S.C. CORVIN SHOES S.R.L
localitatea Hunedoara, strada Plopilei, Nr. 25
CUI 2124072 J20/740/1992

AMPLASAMENT : 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

PROIECTANT : S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 23/2023

FAZA DE PROIECTARE: PUZ – studiu de oportunitate

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L și S.C. CORVIN SHOES S.R.L. cuprinde partea scrisă și partea desenată a documentației tehnice necesare obținerii *de oportunitate*, în vederea *elaborării P.U.Z. și R.L.U.* pentru:

„Construire centru comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sisteme verticale, amplasare reclame pe fațade și parcare, totemuri publicitare, împănări branșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, alipire terenuri, obținerea Certificatului de urbanism cu nr. 1 din 05.01.2024.

a) DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT

Poziția în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, bulevardul Traian, nr. 9, 70749, bulevardul Traian, nr. 11, CF nr. 75610, strada Dorobanților, nr. 27, CF nr. 61990, F.N., CF nr. CF nr. 61583, CF nr. 65635, CF nr. 76491, județul Hunedoara.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilelor înscrise în:

- **C.F. nr. 61582** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L. Suprafața totală 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 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 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 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 terenului este de 5868 m². Terenul este împrejmuit, pe acesta sunt 3 construcții propuse pentru desființare, pentru care a fost eliberată Autorizația de desființare nr. 17 din 09.11.2023 emisa de Primăria Municipiului Hunedoara.
- **C.F. nr. 75610** Hunedoara proprietate a S.C. CORVIN SHOES S.R.L. Suprafața totală terenului este de 7470 m². Terenul este împrejmuit, pe acesta sunt 19 construcții propuse pentru desființare, pentru care a fost solicitată eliberarea autorizației de desființare. În extrasul de funciara este notată promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare aut. 130 din 03.03.2022 încheiată între Corvin Shoes S.R.L. și GLP PROJECT S.R.L.
- **C.F. nr. 76491** Hunedoara proprietate a S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L. Suprafața totală terenului este de 881 m². Terenul este liber de construcții și neîmprejmuit.

Suprafata totala a parcelelor analizate este de 21423, 00 mp² ✓

Parcelele studiate sunt delimitate

- la Nord - proprietăți private
- la Sud – Proprietati private, strada Dorobanților
- la Est – domeniu public – bulevardul Traian
- la vest – proprietati private

Analiza vecinătăților

Zona studiată

Zona studiată este situată în intravilanul localității Hunedoara, la intersecția dintre bulevardul strada Dorobanților și strada Bucegi în partea de vest a municipiului Hunedoara, mai exact în U.T. unități producție și servicii, care este delimitată de râul Cerna la vest și nord, bulevardul Libertății, bulevardul Republicii și bulevardul Traian la est – care se continuă cu strada Eroilor și aleea Bicișlișorilor la Halda de Zgură.

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

Zona studiată este o zonă cu unități de producție și servicii, învecinându-se cu zona rezidențială (loturi P+1, P+3, P+4), instituții publice și culte. În apropierea terenului studiat se află multe alte spații comerciale (Dedeman, Lidl, Jysk, etc.), gara și autogara, dar și servicii cum ar fi: benzinărie, reparații auto. Din 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 o arteră principală de traversare a orașului, pe o arteră principală.

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

Configurația terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, parțial acoperit de vegetație, și o parte ocupat de construcții și suprafețe betonate, în curs de desființare.

Dimensiunile și configurația exactă pot fi consultate în planurile de situație anexate.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construcție se va elabora un studiu geotehnic de amplasament.

Amplasamentul studiat are o forma poligonală neregulată.

b) DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA

Trafic, tipuri de drumuri (national, judetean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

În partea de est a parcelei, se află bulevardul Traian, strada de categoria I, cu două benzi pe sens, cu trotuar și zăbrele.

În partea de sud a parcelei, se află strada Dorobanților, strada de categoria III, cu o bandă pe sens și trotuar.

Transport public:

Există linie de transport public local pentru călători (autobuze, autocare);

Capacități de trafic.

Strada Dorobanților și bulevardul Traian preiau traficul din zona amplasamentului studiat.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona cuprinde toate utilitățile și dotările necesare bunei funcționări.

Alimentarea cu apă:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, atât pe strada Dorobanților cât și pe bulevardu

Canalizare: În zona studiată există rețea de canalizare menajera și pluvială.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție ex zonă.

Alimentarecu gaze naturale: În zona studiată există rețea de gaz.

Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Pe amplasamentul studiat se va amplasa un punct de transformare, care va asigura capac functionare a construcțiilor propuse.

c) DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI

Categoria de folosință a terenului, curți construcții, agricol, altele situate în intravilan.

II. INDICATORI PROPUȘI

Imobilele identificate cadastral cu nr. 61582. 61583,6199, 65636 și 76491 sunt libere de construcț
Pe terenul identificat cadastral cu nr. 70749 sunt trei construcții cu destinația de unități de pr
construcții administrative pentru care a fost eliberată autorizația de desființare nr. 17 din 09.11.2
de Primăria Municipiului Hunedoara.

Pe terenul identificat cadastral cu nr. 75610 sunt 19 construcții cu destinația de unități de pr
construcții administrative – pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 17 din 09.11..
de Primăria Municipiului Hunedoara, în vederea desființării construcțiilor.

a) ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă este de comerț și servicii de tip centru comercial.

Prin implemetarea proiectului se urmărește soluționarea problemelor urbane și găsi
îmbunătățiri de lungă durată pentru condițiile economice, fizice, sociale și de mediu
studiate, urmând cateva principii de regenerare urbană:

- **Principii în domeniul social**

- Să realizeze varietate spațială (prin recuperarea și valorificarea spațiilor și de noi spații publice).
- Asigurarea serviciilor locale și facilităților ce satisfac o gamă largă de nevoi;

- **Principii în domeniul ecologic**

- Să refolosească și să recicleze fondul construit existent
- În lungul circulațiilor de tip străzi de Categoria I și Categoria II având în vedere că în aceste zone există o distanță suficient de mare pentru o reorganizare a stradal astfel încât în cadrul acestuia să apară elemente noi ecologic susținerea statului de coridor ecologic pentru traseul respectiv: - arbori de a dispusi în mai multe șiruri; - suprafețe verzi cu rol de biofiltru dispuse circulațiilor

- **Principii în domeniul economic**

- Să încurajeze activitatea economică și diversitatea ei.
- Să asigure investiții durabile.
- Să folosească resursele umane locale.
- Să asigure diversitatea locuirii

b) ZONIFICARE FUNȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI

Principala funcțiune propusă este de comerț

Se propune amejarea parcelei cu această folosință.

c) INDICI URBANISTICI

Indicatorii urbanistici aprobați prin PUG Municipiul Hunedoara aprobat prin HCL 91/1999, U.T.R.

Procent de ocupare al terenului P.O.T. = 35 %

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. = 1.0

Pentru terenul propus pentru reglementare:

BILANȚ TERITORIAL				
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Construcții	7882.00	36.79%	10711.50	50.00%
Circulații auto	6562.00	30.63%	5806.00	27.10%
Circulații pietonale	387.00	1.81%	2762.50	12.90%
Spații verzi amenajate	6592.00	30.77%	2143.00	10.00%
Suprafata totală reglementata prin PUZ	21423.00	100.00%	21423.00	1.00
Suprafață construită	7882.00		10711.50	
Suprafață desfașurată	14920.00		10711.50	
P.O.T.	36.79%		50.00%	

d) REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este P, cu înălțimea maximă de 8,00m

e) REGIMUL DE ALINIERE

Retragerea de la aliniamentul stradal pe latura de est (bulevardul Traian) este de 7,00m

f) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Față de limita de Nord a parcelei, construcția se va retrage 10,00m, la Vest 8,00m, la est 7,00m, 2,00m.

g) REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR ȘI PARCAJELOR

Accesul principal pe amplasamentul studiat se face din Bulevardul Traian. Drumul de incinta va dublu cu o banda pe sensul de circulație.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferente fiecărei 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 parcajele în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) , se vor asigura un număr de locuri de parcare în incintă conform: prevederilor art. 33 și Anexei nr. 5 – R.G.U.

Drumul din interiorul parcelei va fi privat

Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze și să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească și să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

III. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

a) ANALIZA SWOT

AVANTAJE

- zonă ușor accesibilă
- existența tuturor utilităților necesare bunei funcționări

DEFICIENȚE

- Zona cu funcțiuni incompatibile

OPORTUNITĂȚI

- accesibilitatea la servicii complementare zonei dominante (locuire)
- dezvoltarea zonei

AMENINȚĂRI

- Pastrarea stadiului actual du la degradarea zonei și a infrastructurii
- Lipsa investițiilor în zona de dezvoltare du la scăderea calității infrastructurii și a peisajului urban

b) ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalul element generator este schimbarea funcțiunii parcelei reglementate.

La elaborarea lucrării se va ține cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismului, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghid metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.I. indicativ GM – 010 – 2000.

Condițiile și restricțiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri și reglementări urbane elaborate la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere a P.U.Z.-ului.

c) UTILITĂȚI PROPUSE

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, după cum urmează:

Alimentarea cu apă: Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale: Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială stradală.

Ape menajere: Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

Alimentare cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Alimentarecu gaze naturale: Racordare la rețeaua de gaze existentă în zonă.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

d) ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunii propuse (comerț și servicii).

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunii propuse (comerț și servicii). Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea a inițiere P.U.Z.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natura să perturbe cadrul înconjurat. Posibilitatea apariției de zgomot și vibrații va fi studiată la fazele următoare, după obținerea a inițiere P.U.Z.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de sală localității. Depozitarea temporară în timpul construcției pe amplasament se va face în standardizate.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: Nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșuri colectate – se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 2-5 % din suprafață .

Organizarea sistemelor de spații verzi :

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate: Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic: Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare major

Se păstrează accesul în incinta care să deservească parcela studiată.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natură.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul.

Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată:

Spatiu verde se normează la 2-5% din suprafața totală a terenului, conform HG 525/1996 și HG 855/2001, anexa 6.

IV. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

Strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara a fost definită prin documentațiile de aprobate în această zonă. Proiectul de față urmărește particularizarea acestei strategii la scara terenului studiat și introducerea acestuia în circuitul funcțional prin asigurarea condițiilor pentru dezvoltare ulterioară.

La scara mai mare, punerea în circuitul funcțional al terenului studiat deblochează subzonă, mobiliza și alți investitori către acțiune.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei reglementate va suporta costurile generate de investiția propusă.

Aici se însumează costurile de amenajare acces, rețele proprii și racorduri la rețeaua publică, ale parcelei, precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a funcțiunii propuse.

VI. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publică locală are sarcina de a administra și întreține elementele aflate în proiect pe strada Dorobanților, bulevardul Traian și rețelele de utilități.

VII. CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce semnificative beneficii financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calitatii zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și an

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-constau în controlul asupra poluării mediului.

Întocmit
arh. Florian Dona

Șef proiect
urb. Sebastian Guță

februarie 2024

