

## URBANISM

MEMORIU TEHNIC

PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN  
C.U. NR.174/14.07.2020:

**P.U.Z. "DEMOLARE CONSTRUCȚII  
EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5, C6 ȘI CONSTRUIRE  
SPAȚIU PENTRU SERVICII ȘI COMERCIALE"**

beneficiar:	TOTAL NSA S.R.L.	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA DRĂGAN	
număr proiect:	44/2020	
adresa:	B-dul Traian, Localitatea Hunedoara, Jud. Hunedoara, F.N. nr. cad. 72105	
faza de proiectare:	Studiu de oportunitate	revizia: 0
perioada de elaborare:	septembrie 2020	



La solicitarea beneficiarului **TOTAL NSA S.R.L.**, s-a întocmit prezenta documentație în vederea elaborării PUZ, în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism obținut cu nr.174/14.07.2020 emis de către Primăria municipiului Hunedoara.

Beneficiarul dorește construirea unui spațiu pentru servicii și comerciale - centru comercial în **localitatea Hunedoara, Jud. Hunedoara, bulevardul Traian, F.N., nr.cad. 72105.**

Terenul ce a generat PUZ are o **suprafață de 15 084 mp.** Pentru realizarea P.U.Z. se propune o zonă de studiu în **suprafață de 18 582,34 mp**, care să cuprindă atât terenul ce a generat P.U.Z., cât și zona Bulevardului Traian din partea de est a terenului ce a generat P.U.Z. cât și zona străzii Ecaterina Varga din partea de nord a terenului ce a generat PUZ.

Prin P.U.Z. se stabilesc următoarele cerințe:

- Reglementarea terenului ce face obiectul PUZ;
- Stabilirea zonei funcționale;
- Indicatorii urbanistici obligatorii;
- Reglementarea căilor de acces și echiparea cu utilități;

## 1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

---

beneficiar:	<b>TOTAL NSA S.R.L.</b>
amplasament:	<b>B-dul Traian, Localitatea Hunedoara, jud. Hunedoara, F.N., nr.cad. 72105</b>
proiectant general:	<b>GOLDBACH DESIGN &amp; BUILD S.R.L.</b>
proiectant urbanism:	<b>Arh. Urb. Laura-Adriana Drăgan</b>
număr proiect:	<b>44/2020</b>
faza de proiectare:	<b>Studiu de oportunitate</b>
perioada de elaborare:	<b>septembrie 2020</b>

### 1.2 DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

---

Terenul ce aparține beneficiarului GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L. este situat pe **bulevardul Traian, orașul Hunedoara, jud. Hunedoara, F.N.**, având o **suprafață de 15 084 mp**, suprafață asupra căreia deține drept de proprietate, conform Antecontract de Vânzare Cumpărare nr. **400/17.03.2020**.

Terenul se identifică prin **numărul cadastral 72105**. Folosința actuală a terenului este curți construcții. Terenul nu este împrejmuit. Accesul la teren se realizează prin latura de nord din strada Ecaterina Varga și prin latura de est din Bulevardul Traian (DJ687).

Vecinătățile terenului ce a generat PUZ se prezintă astfel:

- la nord – strada Ecaterina Varga cu nr.cad.71270 ;
- la sud – teren cu nr.cad. 69591 - Centru comercial DEDEMAN;
- la vest – teren necadastrat;

- la est – teren cu nr.cad. 70695, 71126, 68013, bulevardul Traian cu nr.cad.70411 și teren necadastrat.

Pe teren există construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, C6 cu următoarele funcțiuni: magazie, garaj, pompe carburant, birouri, depozit ulei, post trafo.

**Geomorfologic** – Hunedoara este situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220-270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km<sup>2</sup>. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalmeș - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

**Hidrogeologic** - Fragmentat ca altitudine și aspecte geomorfologice, relieful județului Hunedoara este preponderent muntos (68% din suprafața județului), fiind reprezentat prin unități ale Carpaților Meridionali, care depășesc frecvent 2.000 m altitudine (Munții Șureanu cu vârful Șureanu – 2.059 m, Parâng cu vârful Parângul Mare – 2.519 m, punctul cel mai înalt al județului, Retezat cu vârful Peleaga – 2.509 m, Vîlcana, Godeanu, Țarcu) și ale Carpaților Occidentali (Munții Poiana Ruscăi, Munții Metaliferi, Munții Bihor, ale căror înălțimi depășesc rareori 1.400 m – vârful Găina în Munții Bihor care atinge 1.486 m altitudine). Județul Hunedoara dispune și de un relief carstic diversificat (endocarst și exocarst), marea majoritate a acestor forme dezvoltându-se în roci calcaroase, excepție făcând așa-numitul pseudocarst (forme carstice dezvoltate în alte roci decât cele calcaroase: gresii, gipsuri, tufuri, sare etc.).

**Meteoclimatic** - Hunedoara este specifică climatului de munte (cu 8 luni reci și umede și 4 luni temperate în zonele înalte și cu 5 luni reci și umede și 7 luni temperate la altitudini mijlocii) și climatului continental moderat de deal în restul teritoriului (cu 4 luni reci și umede și 8 luni temperate), cu excepția văii Mureșului și depresiunea Hațegului. Aceste condiții climatice complexe sunt determinate de varietatea reliefului (etajare, compartimentarea și fragmentarea lui, orientarea față de punctele cardinale). Iernile sunt relativ umede, în timp ce verile sunt însorite, cu un regim pluviometric echilibrat.

**Geologic**, municipiul Hunedoara se situează în bazinul depresionar al 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 litomorfe, întâlnim „terra rossa” sub forma de petece pe latura estică a munților Poiana Ruscă. Din cadrul grupei solurilor slab dezvoltate, întâlnim solurile aluviale cu carbonați în luncile Văii Cernei.

**Seismic**-gradul seismic: 6 Mercalli

**Adâncimea de îngheț** în zona amplasamentului este de 0,70-0,80 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054 – 85.

### 1.3 DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL PENTRU PUZ PROPUȘ

Propunerea pentru P.U.Z. “**DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5, C6 ȘI CONSTRUIRE SPAȚIU PENTRU SERVICII ȘI COMERCIALE**” B-dul Traian, Localitatea Hunedoara, Jud. Hunedoara, F.N., cu nr.cad. 72105, cuprinde o suprafață studiată de **18 582,34 mp**, cu vecinătățile următoare:

- la nord – zonă locuințe individuale, Non-Stop Car Wash și strada Ecaterina Varga;



- la sud – teren cu nr.cad. 69591 - Centru comercial DEDEMAN;
- la vest – teren necadastrat;
- la est – zonă locuințe colective și bulevardul Traian.

Conform P.U.G. Hunedoara, terenul se încadrează în UTR. 4 I – zonă unități producție industrială (zona inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo).

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Hunedoara** pentru UTR. 4 I – zonă unități producție industrială (zonă inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo) sunt:

- **P.O.T. max. = 35%;**
- **C.U.T. max. = 1,0;**

## 2 INDICATORI PROPUȘI

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

**ZCS - zonă comerț și servicii**

Pentru zona funcțională ZCS se propun următorii indicatori urbanistici:

**Funcțiune – Spațiu pentru servicii și comerciale - Centru comercial**

- **P.O.T. max. propus = 40%;**
- **C.U.T. max. propus = 1,5;**
- **RH max. propus = P+2E;**
- **Hmax. Construcție = 20,00m**
- **Hmax. Totem/pilon/panou publicitar = 25,00m**

### BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘI

	Situația EXISTENTĂ	Situația PROPUȘĂ
Suprafață teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.	18 582,34,00 mp	18 582,34 mp
Suprafață teren ce a generat P.U.Z.	15 084 mp	15 084 mp
Curți construcții	15 084 mp	-
ZCS – Zonă comerț și servicii	-	15 084 mp

## 3 MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Pe terenul ce a generat P.U.Z. se propune demolarea construcțiilor existente C1, C2, C3, C4, C5, C6 având diferite funcțiuni – magazie, garaj, pompe carburant, birouri, depozit ulei, post trafo, și construirea unui spațiu pentru servicii și comerciale.

Centrul comercial va fi accesibil din Str. Ecaterina Varga, din sensul giratoriu existent din care se face accesul la Dedeman cu acordul Dedeman și din B-dul Traian. Beneficiarul va cere acordul vecinului cu nr. cad. 69591 pentru realizarea accesului.

În cadrul P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua magistrală a localității Hunedoara. Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră și canalizare pluvială. Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu. Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente în localitatea Hunedoara.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate și va avea înălțimea de maxim 2,50 metri, transparentă.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Terenul este construibil numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50m dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu;
- Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban pentru a fi păstrată vizibilitatea;
- Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

## **4 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Investiția propusă poate reflecta cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investiției poate avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul - cadru aferent. Prin documentația PUZ se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

## **5 COSTURI**

### **5.1 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării PUZ, se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate în funcție de actorii implicați.

## 5.2 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Se vor stabili ca urmare a realizării PUZ.



marți, 8 septembrie 2020



Întocmit,  
urb. Rucșandra Mihaela IVAN

Șef proiect,  
Arh.urb. Laura-Adriana DRĂGAN