

Foaie de gardă



CONȚINUT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
bulevardul Traian, f.n., municipiul Hunedoara,
județul Hunedoara

TITLUL LUCRĂRII: **COMPLEX COMERCIAL**

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

PROIECTANT: **S.C. PRINCO S.R.L.**
RO4467620 J20/11434/1993
Piața Libertății, nr.13, Hunedoara, România
Telefon:0354 405 775 Fax: 0354 405 776

SEMNĂTURI:

șef proiect	arh. Florian Dona		
colaborator	arh. Ramona Cotișel-Negreanu		

DATA: iunie 2019



Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

- I. Foaie de gardă
- II. Borderou de piese scrise și desenate
- III. Extras de carte funciară
- IV. Certificat de urbanism nr. 277 din 14.09.2018
- V. Avize, acorduri și studii solicitate în certificatul de urbanism nr. 277/14.09.2018
- VI. Memoriu de prezentare
- VII. Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI		1:500
Plan de incadrare in teritoriu / Incadrarea in planurile urbanistice locale aprobate / Plan de incadrare in zona	Planșa U01	Sc. 1:10000 1:5000/1:2500
Situatia existentă	Planșa U02	Sc. 1:500
Reglementari Urbanistice - zonificare	Planșa U03	Sc. 1:500
Reglementari - Echipare edilitara	Planșa U04	Sc. 1:500
Proprietatea asupra terenurilor	Planșa U05	Sc. 1:500
Ilustrare urbanistică	Planșa U06	Sc. 1:500
Profile transversale - ilustrare urbanistică	Planșa U07	Sc. 1:500
Elemente de circulație	Planșa U08	Sc. 1:500

iunie 2019

Întocmit
arhitect cu drept de semnătură

FLORIAN DONA



Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: COMPLEX COMERCIAL
Beneficiar: MUNICIPIUL HUNEDOARA
Proiectant general: S.C. PRINCO S.R.L.
arh. DONA FLORIAN
Colaborator: arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU
Data elaborării: februarie 2019

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program:

Pe terenul domeniu privat al municipiului Hunedoara, situat în intravilanul localității, pe bulevardul Traian, se dorește construirea unui complex comercial, cu spații de vânzare, alimentație publică, prestări servicii, depozitare, recepție marfă, grupuri sanitare, birouri și parcuri. Se impune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, relația cu vecinătățile, realizarea unei zone de manevră și staționare pentru transportul mărfurilor, etc. Imobilul este situat într-o zonă cu unități de producție și servicii (U.T.R.4) și este liber de construcții.

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 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 accesele carosabile
- Se configurează circulațiile pietonale și auto în incintă
- Se stabilesc dotările de interes public : accese, 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.132/2016, 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. – complex 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.277 din 14.09.2018, 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. 132/2016

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. 119/2014 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.277 din 14.09.2018

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 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 romă. 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.

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 interferența unor mari arii culturale. Odată cu debutul procesului de indo-europeanizare, 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 (Triaș, 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 coacs metallurgic, 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 relativă 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

Imobilul studiat este situat în intravilanul localității Hunedoara, bulevardul Traian, județul Hunedoara, CF: 67146, se află în partea de vest a municipiului, mai exact în U.T.R.4 - zonă unități 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 Biciștiștilor 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 are următoarele caracteristici :

Categoria de folosință :	curți construcții
Suprafața terenului:	3837m ²
Forma terenului:	parcelă pe colț în formă de L
Dimensiunile generale ale terenului:	aproximativ 67.67m x 59.96m
Vecinătăți :	la nord – proprietăți private (magazin Lidl, nr. cadastral 70142 – liber de construcții) la vest – domeniu public – drum la sud – domeniu public – drum de acces la est – domeniu public – bulevardul Traian

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

Zona studiată este o zonă cu unități de producție și servicii, învecinându-se cu zona rezidențială (locuințe P, P+1, P+3, P+4), instituții publice și culte. În apropierea terenului studiat se află multe alte spații comerciale (Lidl, Jysk, Happy Bread, Market Elit), gara și autogara, dar și servicii cum ar fi : benzinărie, reparații auto, curierat. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Din punctul de vedere al accesibilității, terenul analizat este evident în avantaj, deoarece este amplasat pe direcția principală de traversare a orașului, pe o arteră principală.

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-Hățeg-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 vârfurile 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, formeii 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 climatice, 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

Suprafața de teren studiată pentru amplasarea construcției proiectate -Complex Comercial, se încadrează din punct de vedere geomorfologic în zona de lunca ce se dezvoltă pe malul drept al râului Cerna, pe b-dul Traian în apropierea Stației de carburanți OMV

Din punct de vedere topografic terenul este plan .

Terenul nu este inundabil .

In zona amplasamentului o parte este betonata,placa avand o grosime de 25-30 cm , lucru de care se va tine seama la incadrarea sapaturilor.

Pe amplasament se afla o retea de canalizare ,care va fi deviata inainte de a se trece la executarea fundatiilor .

Pentru stabilirea solutiei de fundare si verificarea stratificatiei terenului , pe amplasament au fost executate 2 sapaturi deschise(S1,S2) care au pus in evidenta urmatoarea stratificatie :

S1			
Cota Strat		Grosime strat	Descriere litologica
de la	la		
Cts	-0,60	0,60m	Umplutura de pamant nisipoasa cu intercalatii de pietris , zgura , cafenie indesata
-0,60	-2,80	2,20m	Praf nisipos , galben consistent ,vartos <hr/> -argila -Cl = 35% -praf -Si = 43% -nisip -Sa = 22% -indicele de consistenta $I_c = 0,71$ -indicele de plasticitate $I_p = 28,56\%$ - -indicele de porozitate $e = 0,94$ -volumul porilor $n = 48,61\%$ -greutatea specifica $\gamma_s = 26,7\text{-kN/m}^3$
-2,80	-3,50	0,70m	Nisip mic cu fin ,pietris mic margaritar , ruginiu cu indesare mijlocie
			Apa subterana apare la -2,80 m , N.H.S. =-2,60m

S2			
Cota Strat		Grosime strat	Descriere litologica
de la	la		
Cts	-1,40	1,40m	Umplutura de pamant nisipoasa cu intercalatii de pietris , zgura , cafenie indesata
-1,40	-2,60	1,20m	Praf nisipos , galben consistent ,vartos <hr/> -argila -Cl = 41% -praf -Si = 51% -nisip -Sa = 8% -indicele de consistenta $I_c = 0,75$ -indicele de plasticitate $I_p = 24,56\%$ -indicele de porozitate $e = 0,89$ -volumul porilor $n = 38,61\%$ -greutatea specifica $\gamma_s = 26,7\text{-kN/m}^3$
-2,60	-3,90	1,30m	Nisip mic cu fin ,pietris mic margaritar , ruginiu cu indesare mijlocie
			Apa subterana apare la -2,70 m , N.H.S. =-2,50m

CONDITII DE FUNDARE - Stratul si adancimea de fundare

La stabilirea adancimii minime de fundare se vor respecta urmatoarele :

- STAS 6054/77 privind adancimea minima de inghet.
- nivelul de aparitie al stratului recomandat pentru fundare,de necesitatea incastrării fundatiei in stratul de fundare minim 20 cm.
- regimul de înălțime al constructiei
- sistematizarea pe verticala terenului .

Fața de cele de mai sus se recomanda ca fundarea constructiei proiectate cu regim de

inaltime parter , sa se realizeze la adâncimea de :

$$D_f = -1,40 \text{ m față de CTn}$$

Construcția se va funda pe stratul de stratul de praf nisipos, galben consistent vartos

Depășirea adâncimii de fundare recomandată din motive constructive nu ridică probleme din punct de vedere geotehnic.

Presiunea conventională ce se va lua în calcul la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85 (NP112/2014) este de :

$$p_{conv.} = 220 \text{ kPa}$$

BREVIAR DE CALCUL

Privind determinarea presiunii convenționale pe terenul de fundare-pachetul deluvial prafos (tab17) –conform STAS 3300/2-85 sau (tabel D₄.NP 112-2014).

Presiunea convențională se determină luând în considerare valorile de bază a presiunii convenționale din tabel17, care se corectează conform pct. B2 din STAS 3300/2-85 (tabel D₄) care se corectează conf. pct. D_{2.1}. D_{2.2}. NP 112-2014)

Valorile de bază a presiunii convenționale corespund pentru fundații având lățimea talpii $b=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Pentru alte adâncimi sau alte lățimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația :

$$p_{conv.} = p_{conv.} + C_B + C_D$$

În care:

$p_{conv.}$ -valoarea de bază a presiunii convenționale determinată prin interpolare din tabel 17 în funcție de indicele de plasticitate $I_p > 20\%$, indicele de consistență $I_c = 0,74$, indicele porilor $e = 0,90$.

Valoarea de bază a presiunii convenționale determinată prin interpolare este de : _

$$p_{conv.} = 290 \text{ kPa}$$

$$C_B + C_D = -70 \text{ kPa}$$

Presiunea convențională rezultată și care se va lua în calcul la dimensionarea fundațiilor este

de: $p_{conv.} = 220kPa$

-conf. Ts in vigoare sapturile se incadreaza la categoria teren foarte tare

2.4. Circulația

Accesul pe terenul studiat se va face pe latura de sud, din drumul de acces ce se intersectează cu bulevardul Traian.

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

Municipiul Hunedoara este străbătut de DN68B 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 DN68B la drumul magistral DN7, aflat la numai 5km 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) 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:

- Infrastructuri 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 funcțiunilor 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 (Lidl, Jysk, Happy Bread, Market Elit), gara și autogara, dar și servicii cum ar fi : benzinărie, reparații auto, curierat. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se

integrează perfect în ansamblul zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul studiat nu există construcții. Indicii de utilizare a terenului în prezent sunt:

P.O.T.existent=0% C.U.T.existent=0

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 realitate, 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 mai noi, 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

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 țiglă. 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 - Lidl, Jysk, Happy Bread, Market Elit, benzinărie OMV, service auto, servicii de curierat, 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 funcțiunilor 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.132/2016, 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, imobilul studiat nu este racordat 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 DN68B 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 bulevardul Traian – parcări pentru Jysk, Lidl, benzinărie, accese auto în garajele pentru service. 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 liber de construcții, având categoria de folosință – curți construcții. 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 complex comercial și 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 refolosirea terenurilor în această zonă. Complexul 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 și parcarile auto pentru aceștia, una (de serviciu, în spatele clădirii) pentru transportul și descărcarea mărfurilor și parcare pentru autoturismele personalului magazinului.

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 funcțiunii 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.132/2016, 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 păpușurilor 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 constructibilitate

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 acestora
- 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 (11%), ceea ce va îmbunătăți considerabil aspectul zonei, pe de altă parte, nu aduc prejudicii și nu afectează 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 pe latura de sud (din drumul de acces), separat pentru clienți și pentru aprovizionare sau personal. Accesul clienților se va face pe o alee cu două sensuri având o lățime de 7m, iar accesul pentru aprovizionare cu marfă și pentru angajații complexului se va face pe o alee de 5m, în spatele construcției, pe latura de vest. Clienții vor beneficia de o parcare cu 40 de locuri în fața magazinului, spre bulevardul Traian. Pentru angajați, au fost prevăzute alte 10 locuri de parcare, pe latura de nord a terenului. Zona de parcare va fi despărțită de trotuarele adiacente și de aleile pietonale, prin fâșii de spațiu verde plantat.

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.
- o HOTĂRÂRE NR. 272/2008 privind aprobarea Normelor locale pentru determinarea numărului locurilor de parcare pentru orice tip de construcție în municipiul Hunedoara

3.5. 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 complexului comercial va fi format din următoarele zone funcționale :

- *Zona de comerț și servicii*

Va consta dintr-un spațiu comercial

Regim de înălțime :	P sau P+1
Dimensiuni maxime în teren :	20 m x 50 m
Suprafață construită :	1000 m ²

Suprafață desfășurată : 1000 m²

- **Zona de circulații auto**

Drum de acces cu două sensuri, având, în total, o suprafață carosabilă de 1921 m² din care :

- suprafață parcare (40 de locuri): 614 m²
- suprafață drum 1254 m²

- **Zona de circulațiilor pietonale**

- Suprafață alei pietonale 477 m²

- **Zona cu spații verzi amenajate**

Suprafață spații verzi amenajări peisagere : 492m² (adică 12,82%)

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

Bilanț teritorial în limita terenului proprietate privată CF 67146 Hunedoara

Zone funcționale	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Zona de comerț și servicii	-	-	1000	26,06
Zona de circulații auto	-	-	1868	48,68
Zona de circulații pietonale	-	-	477	12,43
Zona amenajata peisager	-	-	492	12,82
Total zonă studiată	3837	100	3837	100
Suprafața construită	-	-	1000	-
Suprafața desfășurată	-	-	1000	-
P.O.T.	0 %	-	26,06%	-
C.U.T.	0.00	-	0.26	-

Conform regimului tehnic construcțiile propuse sunt compatibile cu destinația actuală a zonei, se încadrează în regimul de înălțime P+2, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi admiși în zona: POT = 35% și CUT=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 funcționile

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 o centrală termică pe gaz.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, pe bulevardul Traian, printr-un branșament, 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 (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.

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 din tuia
- aliniat cu limita de proprietate spre bulevardul Traian se vor planta liniar arbori pendulari (mesteacăn) sua cu coroană conică (păr ornamental, tei, frasin) la distanța de 1m

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	1000 m ²
Spații exterioare amenajate	spatiu verde amenajata peisager	general	492 m ²
Circulații	Alei pietonale	general	477 m ²
	Parcări	general	614 m ²
	Drum carosabil	general	1254 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 a municipiului Hunedoara.

Terenul se învecinează cu:

- la nord – proprietăți private (magazin Lidl, nr. cadastral 70142 – liber de construcții)
- la vest – domeniu public – drum
- la sud – domeniu public – drum de acces
- la est – domeniu public – bulevardul Traian

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 împrejurări 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 complex 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.

Complexul 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 și parcarile auto pentru aceștia, 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 respectă indicii maximi propuși prin P.U.G.:

P.O.T. = 26,06% (max. 35%) C.U.T.= 0.26 (max. 0.90)

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 funcțiunilor existente, colectarea selectivă a deșeurilor.

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

- ISco – spații comerciale, alimentație publică

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

Categoriile 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 complexului comercial
- Realizarea amenajărilor peisagere

Priorități de intervenție

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

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Toate acestea fiind direcții de dezvoltare în care înscrie perfect și investiția propusă prin prezentul P.U.Z. – Complex comercial.

Pe lângă rezolvarea problemelor legate de echiparea edilitară și necesarul de spațiu locativ, proiectul propune soluții pentru dotări sau spații exterioare: zone verzi amenajate, spații semipublice – în ideea creării unei imagini urbane moderne. Realizarea investiției propuse va crește nivelul calitativ al zonei.

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, complexul comercial se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună.

Sef proiect

arh .FLORIAN DONA



Întocmit

arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU

