



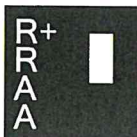
RUGESCU + RUGESCU ARHITECȚI ASOCIAȚI S.R.L.
C.I.F. RO36200387 J 20/668/2016

Str. Mihai Eminescu, Bl. 48B, Ap. 5 - 330031 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: office@rraa.ro

BIROU DE PROIECTARE
ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

PROIECT NR. 01/2024

DENUMIRE PROIECT	SUBZONĂ COMERCIALĂ Generat de investiția - Spații comerciale B-dul Traian, nr. 1 - 3. Municipiul Hunedoara Județul Hunedoara
FAZA DE PROIECTARE	Plan Urbanistic Zonal
BENEFICIAR	T&O PRODCOM S.R.L. B-dul Libertății, nr. 14, bloc 24, parter Municipiul Hunedoara Județul Hunedoara
PROIECTANT	RUGESCU + RUGESCU ARHITECȚI ASOCIAȚI S.R.L. Strada Mihai Eminescu, bl.48B/5 Municipiul Deva



RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIATI S.R.L.
C.I.F. RO36200387 J 20/668/2016

Str. Mihai Eminescu, Bl. 48B, Ap. 5 - 330031 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: office@rraa.ro

BIROU DE PROIECTARE
ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

PROIECT NR. 01/2024

DENUMIRE PROIECT	SUBZONĂ COMERCIALĂ Generat de investiția - Spații comerciale B-dul Traian, nr. 1 - 3. Municipiul Hunedoara Județul Hunedoara
FAZA DE PROIECTARE	Plan Urbanistic Zonal
BENEFICIAR	T&O PRODCOM S.R.L. B-dul Libertății, nr. 14, bloc 24, parter Municipiul Hunedoara Județul Hunedoara
PROIECTANT	 RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIATI S.R.L. Strada Mihai Eminescu, bl.48B/5 Municipiul Deva Arh. Alexandru Rugescu  Arh. Răzvan Rugescu 



RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIAȚI S.R.L.

C.I.F. RO36200387 J 20/668/2016

Str. Mihai Eminescu, Bl. 48B, Ap. 5 - 330031 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: office@rraa.ro

BIROU DE PROIECTARE
ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Proiect nr. 01/2024

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Foaie de semnături
Borderou
Memoriu de prezentare
Regulament Local de Urbanism
Criterii pentru determinarea efectelor semnificative asupra mediului
Planul de acțiune
Certificat de urbanism nr. 195 din 05.08.2024
Aviz de oportunitate nr. 7/75734 din 05.12.2024
Extras CF nr. 76808
Extras CF nr. 76511
Extras CF nr. 60969
Extras CF nr. 66230
Studiu geotehnic
Studiu de circulație
Proces verbal de recepție O.C.P.I. nr. 1010 din 2025
Aviz DIGI nr. 528 din 11.09.2024
Aviz DELGAZ grid nr. 214776228 din 10.09.2024
Aviz APA PROD nr. 15751 din 19.09.2024
Aviz PPC nr. 24783821 din 18.09.2024
Aviz ISU privind accesul la drumurile publice nr. 203/24/SU-HD din 23.09.2024
Aviz ISU privind amplasarea în parcelă nr. 227/24/SU-HD din 14.10.2024
Notificare DSP nr. 4507 din 18.12.2024
Decizia etapei de încadrare nr. 1 din 27.01.2025 al A.P.M. Deva
Acord Birou monitorizare servicii publice nr. 3 din 28.01.2025
Aviz prealabil Serviciul rutier NR. 434.527 din 18.02.2025
Aviz nr. 32 din 10.03.2025 al Companiei Naționale de Căi Ferate
Declarație notarială acord proprietari nr. 1211 din 26.08.2024
Acord Banca Transilvania nr. 2022597 din 25.09.2024
CUI beneficiar
Împuternicire

PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zonă extras din P.U.G.	U-00
Plan topografic vizat O.C.P.I.	
Situația existentă	U-01
Reglementări urbanistice - zonificare	U-02
Reglementări echipare edilitară	U-03
Proprietatea asupra terenurilor	U-04



Întocmit

Arh. Răzvan Rugescu



RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIATI S.R.L.
C.I.F. RO36200387 J 20/668/2016

Str. Mihai Eminescu, Bl. 48B, Ap. 5 - 330031 Deva, România
Tel.: +4 0744 199 417; +4 0740 849 323 E-mail: office@rraa.ro

BIROU DE PROIECTARE
ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 01/2024

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: **SUBZONĂ COMERCIALĂ**
Generat de investiția - Spații comerciale

Amplasament: B-dul Traian, nr. 1 - 3.
Municipiul Hunedoara
Județul Hunedoara

Beneficiar: **S.C. T&O PRODCOM S.R.L.**
B-dul Libertății, nr. 14, bloc 24, parter
Municipiul Hunedoara
Județul Hunedoara

Proiectant general: **RUGESCU + RUGESCU**
ARHITECTI ASOCIATI S.R.L.
Arh. Răzvan Rugescu
Coordonator RUR
Arh. Alexandru Rugescu

Adresa proiectant: Municipiul Deva,
Strada Mihai Eminescu, bl. 48B/5
Județul Hunedoara

Telefon proiectant: 0744 199417
0740 849323

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**
conform metodologiei cadru conținut P.U.Z.
G.M.-010- 2000 reglementări tehnice M.L.P.T.L.

Data realizării documentației: **2025**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

- Solicitări ale temei program:*

Prezenta documentație, este elaborată la inițiativa beneficiarului S.C. T&O PRODCOM S.R.L. și are drept scop amplasarea unei construcții cu destinația spațiu comercial, în cadrul terenului pe care îl deține în proprietate, amplasat pe B-dul Traian, nr. 1 - 3, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism având nr. 141 din anul 1998, faza Plan Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara, cu nr. 91 din 1999, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării



lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se certifică faptul că terenurile luate în studiu sunt situate în intravilanul municipiului Hunedoara.

Terenul este proprietate privată.

Beneficiarul lucrării este S.C. T&O PRODCOM S.R.L. cu sediul în municipiul Hunedoara, B-dul Libertății, nr. 14, bloc 24, parter, județul Hunedoara.

Pentru realizarea investiției propuse pe amplasament s-a ținut cont de situația existentă, corelat cu propunerea de mobilare a terenului. În suprafața parcelor având CF 76808 și CF 76511 din cadrul terenului proprietate sunt prevăzute două zone edificabile, una aferentă Centrului comercial 1, și care corespunde construcției existente, iar a doua zonă, destinată Centrului comercial 2, care urmează a fi edificat.

De asemenea, în cadrul zonei reglementate propuse mai există și parcelele având CF 60969 și CF 66230, pe care există construcții având destinația de spații comerciale, amplasate adiacent B-dului Traian.

Restul suprafeței este destinată aleilor, căilor de acces și zonelor verzi adiacente.

Proiectantul general al lucrării este RUGESCU + RUGESCU ARHITECTI ASOCIATI S.R.L., prin arh. Răzvan Rugescu, cu sediul în municipiul Deva, strada Mihai Viteazul, bl. 48B/5, județul Hunedoara, coordonator R.U.R. arh. Alexandru Rugescu.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 195 din 05.08.2024, eliberat de Primăria municipiului Hunedoara.

REGIMUL JURIDIC

Imobile situate în intravilanul municipiului Hunedoara, proprietăți particulare.

REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: curți construcții intravilan.

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara, cu nr. 91 din 1999, este de subzonă funcțională cu destinația CCr - Căi rutiere și construcții aferente.

REGIMUL TEHNIC

Se propune modificarea funcțiunii subzonei CCr - căi rutiere și construcții aferente, aparținând zonei CC - Căi de comunicație și construcții aferente, în ISco - subzonă comercială aparținând zonei IS - Instituții și servicii, schimbarea destinației imobilului din garaje în spații comerciale, amplasarea unui nou spațiu comercial și sistematizarea incintei conform noii destinații.

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

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului în baza Certificatului de urbanism nr. 195 din 05.08.2024 emis de Primăria municipiului Hunedoara.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara, terenul proprietate face parte din U.T.R. 4, subzonă funcțională cu destinația CCr - Căi rutiere și construcții aferente.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, execuția lucrărilor de construcții în intravilanul / extravilanul localităților este permisă după elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale și schimbarea destinației terenului în conformitate cu noua destinație propusă.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanism, în situația în care, prin cererea de emitere a certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, este obligatorie

elaborarea unui plan urbanistic zonal în baza avizului prealabil de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și aprobat de primarul orașului.

Planul Urbanistic Zonal ce se realizează stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- schimbarea destinației terenului studiat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara;
- rezolvarea accesului auto și pietonal pe parcela pe care se va amplasa investiția propusă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică pentru construcțiile create;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a zonei.

În cadrul zonei funcționale IS - Instituții și servicii publice, subzona CCr - Căi rutiere și construcții aferente, unde este amplasat terenul studiat, există construcții, unele realizate înainte de 1989, având funcțiuni variate, în principal comerț, și care nu se încadrează în funcțiunea zonei reglementate.

1.3. Surse documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior Planului Urbanistic Zonal*

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 având nr. 141 din 1998, aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local al municipiului Hunedoara cu nr. 91 din 1999.

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și Ordinul 233/2016 pentru aprobarea acestora;
- Legea nr. 219 din 2019 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului 195 din 2005 privind protecția mediului,
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată 2016;
- Hotărârea nr.1076/2004 - stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

În vederea realizării Planului Urbanistic Zonal, s-au întocmit studiul topografic al parcelei și al zonei studiate, studiul geotehnic, precum și documentațiile și studiile necesare obținerii avizelor solicitate.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului nr. 233 din 2016 pentru aprobarea NORMELOR METODOLOGICE de aplicare a Legii 350/2001, a 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 Planul Urbanistic Zonal*

În vederea realizării Planului Urbanistic Zonal, s-a realizat studiul de circulație, precum și documentațiile necesare obținerii avizelor solicitate.

- *Date statistice*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- *Date privind evoluția zonei*

Atestată documentar la 1265 sub numele *Hunnod*, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea pe Dealul Sânpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune, urme materiale din epoca bronzului și a fierului. Au fost găsite pe terasele din jurul cetății un depozit, mai mult de o tonă de lupte mari de fier și un atelier metalurgic, comportând opt cuptoare din vremea daco-geților.

În actualul areal de locuire al hunedorenilor, s-au descoperit tezaure monetare din vremea dacilor, cunoscute sub denumirea "de tip Hunedoara", precum și monede romane de tip republican sau imperial cuprinzând o perioadă de timp îndelungată (183 î.Hr.-sec. III. d.Hr.), ceea ce dovedește puternice contacte economice și nu numai, între două civilizații, una a "cetății eterne Roma" și alta plămădită de nemuritorii antichității daco-getice.

În urma cuceririi Daciei de către Imperiul Roman, zona Hunedoarei a atras atenția lumii romane prin bogățiile sale, în special fierul. Acest fapt este ilustrat de urmele descoperite la Teliuc, o *villa rustica*, pe dealul Sânpetru era un castru roman, în care se instalează un post de pază a Legiunii a XIII-a Gemina. Urme s-au mai descoperit lângă Castelul Huniazilor și lângă gară. De asemenea, vestigii din această epocă există și în satele Cinciș-Cerna, Pestișu Mare unde era un vicus (sat roman), Mănerău, Nandru, Ghelari, etc.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (oppidum) al fierului, metal pe care pădurenii îl valorifică pentru alte produse, având valoarea de monedă. Avantajul economic din această epocă al domeniului și orașului Hunedoara se va menține și în secolele următoare. Orașul va ajunge în secolul XVII la o stare prosperă, locuitorii săi fiind scutiți de dări față de stat. Au beneficiat de privilegii încă din vremea regelui Matia Corvinul, care în 1480 îi scutește pe hunedoreni de plata oricăror dări, scutiri care se păstrează și în secolele următoare. Ca urmare crește numărul locuitorilor care variază între 784 în 1512 și 896 în secolul al XVII.

Sfârșitul sec. XVIII, precum și secolele XIX și XX, marchează probleme noi, legate de conștiința de neam, de spiritualitate. Aici s-a dezvoltat o spiritualitate românească autentică. În numeroasele biserici sau mănăstiri ortodoxe ca cele de la Cinciș-Cerna, Plosca, Prislop, Nădăștie, Mănerău, Zlaști și altele au fost școli de dascăli, numeroși cnezi români îndeplinind funcția de preoți și dieci. Din păcate nu cunoaștem cu exactitate vechimea acestor locașe de lumină.

În jurul anului 1870, este ales primar al orașului Hunedoara George Dănilă. „În acea perioadă, Hunedoara se număra printre orașele cu o populație majoritar românească, conform recensământului din anii 1869 - 1870, alături de Brașov, Abrud, Sebeș, Alba Iulia,

Orăștie, Ocna Sibiului și Hațeg. Dintre orașele enumerate mai sus, singurele localități urbane cu conducere românească sunt Hunedoara și Hațegul (Ioachim Lazăr).

Documentele păstrate la Direcția Județeană a Arhivelor Statului arată că primarul George Dănilă s-a implicat cam în toate problemele care priveau viața localității pe care o conducea și nu numai atât. În timpul războiului de independență, de la Hunedoara au fost trimiși bani pentru ostașii români răniți pe front.

Tot în această perioadă, primarul George Dănilă a dezvoltat zona industrială a orașului construind Uzinele de Fier. George Dănilă, om cu studii avocațeste, era preocupat de cultură, fiind un membru de vază al filialei locale Hunedoara a asociației ASTRA. În vremea lui, Castelul Corvinilor a fost restaurat integral. Personalitatea marcantă a primarului George Dănilă îl plasează cu cinste în ctitoriile Europei Mari.

El a fost decorat Cavaler al Ordinului Franz Joseph I pentru excelența sa. Primarul George Dănilă era un luptător pentru unirea Transilvaniei cu România, iar demersurile sale erau în strictă concordanță cu legile acelor vremuri. A condus urbea timp de peste patru decenii, până la moartea sa, în anul 1912.

După Al Doilea Război Mondial, conform concepției vremii, industria hunedoreană a cunoscut o dezvoltare fără precedent. În preajma revoluției din 1989, în Hunedoara, se produceau peste 3 mil. tone de oțel, peste 2 mil. tone cocs metalurgic, încălțăminte, tricotaje etc. Această dezvoltare a atras forță de muncă. Populația orașului a ajuns la un maximum de 89.000 locuitori.

Ca urmare s-a dezvoltat spațiul de locuit, și s-au construit noi așezăminte de învățământ, sănătate sau cultură. S-au construit 12 școli generale, 5 licee, un spital modern, un institut de învățământ superior, două stadioane, o sală de sport, piscină, iar după 1989 s-a construit o popicărie modernă, capabilă să găzduiască mari concursuri internaționale.

Conducerea supracentralizată, ineficiența cronică și sugrumarea oricărei urme de liberă inițiativă au provocat însă începând din anii '80 degradarea economiei. Din cauza sărăciei tot mai accentuate, a lipsei de libertate și a opresiunii s-au creat tensiuni sociale și nemulțumiri ce au explodat în decembrie 1989.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

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 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă, mobilă, și servicii internet.

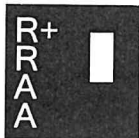
Relieful

Relieful este deluros muntos. Relieful zonei orașului se prezintă ca o elipsă orientată pe direcția N.S, înconjurată de dealuri nu prea înalte (Buituri 280 m; Sânpetru 320m; Dealul Castelului 240m; Chizid 300m). Relieful este reprezentat prin dealuri și glacisuri piemontane, cu altitudini de 300 - 400m, la care se adaugă Valea Cernei cu lunci largi și trasee bine exprimate.

Zona reprezintă o cale de acces spre cetățile dacice din Munții Orăștiei (cetățile Blidaru și Costești), spre depresiunea Hațegului (Ulpia Traiana Sarmizegetusa) și spre Geoagiu Băi, stațiune recunoscută național pentru apele termale și minerale.

În partea sudică a Munților Metaliferi există izvoare de ape minerale la Trestia, Harțăgani, Pauliș, Boholt, Geoagiu, Bozeș, Băcăia, Banpotoc, Chimindia, Rapolt Cărpiniș, Rapolt etc.

Zona este preponderent deluroasă, în subsol aflându-se zăcăminte minerale și roci de construcție, iar la suprafață zona este acoperită cu păduri de foioase și pășuni care alternează cu suprafețe cultivate. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale munților Poiana Ruscăi (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc ferindu-l de excese climatice.



Clima

Clima zonei Hunedoarei poate fi încadrată într-un climat continental temperat. Temperatura medie anuală este de +9,6 C, media lunii celei mai reci - ianuarie este de 2,8 C și media lunii celei mai calde este de +30,2 C în luna iulie.

Durata medie a zilelor fără îngheț este de 195 - 200 zile, prima zi cu gheață fiind, de obicei, la mijlocul lunii octombrie și ultima la sfârșitul lunii martie.

Presiunea atmosferică este în medie/an de 742 mmHg variind între maxima de 762 mmHg în luna decembrie și minima de 732 mmHg în luna iulie.

Cele mai abundente precipitații atmosferice cad în luna iulie, iar luna cea mai săracă în precipitații este februarie. Media multianuală a cantității de precipitații este cuprinsă între 600 - 700mmHg.

Vânturile caracteristice lunii mai au direcția predominantă sud - vest, iar vânturile lunilor iunie - august au direcția est - nord est și est.

Hidrografia

Rețeaua hidrografică a municipiului Hunedoara este formată din râul Cerna și afluenții săi având un bazin de recepție de 740 km². Izvoarele Cernei se află în Munții Poiana Ruscă, râul parcurgând prin masiv 65 de km. Valea Cernei, de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș - Cerna este strâmtă și adâncă, formând adevărate chei și defilee. De la Toplița, unde râul primește apele pârâului Bunila, Cerna străbate o zonă mărginită de dealuri, după care își deversează apele în lacul de acumulare Cinciș - Cerna, construit în anul 1964.

La ieșirea din acest lac, Cerna se unește cu pârâul Runc și traversează satele Teliucul Superior și Teliucul inferior ajungând, mai apoi, în municipiul Hunedoara.

Între Teliucul Inferior și Hunedoara albia râului străbate un defileu stâncos și la intrarea în municipiul amintit se unește cu pârâul Hășdat. Acesta din urmă este activ doar în anotimpurile cu ploi abundente.

Un afluent de stânga al râului Cerna este Zlaștiul, acesta din urmă având un debit constant. De la confluența cu pârâul Zlaști, albia Cernei se lărgeste formând o frumoasă și fertilă vale, tot mai largă odată cu apropierea de râul Mureș.

După ce părăsește Hunedoara, râul străbate satul Peștișul Mare, unde primește apele pârâielor Mînerău și Petac, traversează satele Bârcea Mică și Bârcea Mare, vărsându-se în râul Mureș în dreptul localității Săulești, nu departe de Sântuhalm.

Din punct de vedere geologic bazinul hidrografic al Cernei se constituie din șisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni terțiare și, mai apoi, cuaternare. De la Hunedoara, acest bazin aparține neogenului depresiunii Streiului.

Pârâul Zlaști izvorește, la rândul său, din Munții Poiana Ruscă și străbate până la vărsarea în râul Cerna, un ținut păduros, presărat de sate mici: Arănieș, Ulm, Groș, Boș și Zlaști.

Vegetația și fauna

Vegetația zonei municipiului Hunedoara prezintă o floră bogată și viguroasă, presărată de nenumărate elemente balcanice și mediteraneene, după cum urmează: vegetație reprezentată de iarba grasă cu flori galbene sau albe, cinci-degete, liliac sălbatic, mojdrean, alun, corn, păducel, curpen, etc.

Pădurea Chizid, aflată pe dealurile din partea de est a orașului, este reprezentată prin arborete de gorun în amestec cu gârnița, constituind o rezervație naturală.

Fauna este reprezentată în principal printr-un număr mare de insecte, în special de lepidoptere (fluturi). Dintre păsările caracteristice zonei amintim: ciocănitoarea verzuie, gaița, pupăza și corbul, pasăre cuprinsă ca piesă principală și în blazonul Huniazilor.

În ecosistemul cuprins în împrejurimile orașului întâlnim ariciul, viezurele, vulpea, iepurele.

Sol și subsol

În zona municipiului Hunedoara predomină grup solurilor automorfe și hidromorfe, solurile litomorfe sunt rare ca apariție. În ceea ce privește subsolul, în perioada sec. XV-XVI, aveau o importanță deosebită pentru zonă exploatarea de aur aluvionar din domeniul Hunedoarei, aflate, cum ne-ar lăsa să bănuim chiar toponimicul Zlaști (de la cuvântul slav злато), în special pe cursul pârâului omonim, care fac obiectul unor reglementări, donații și diplome privilegiale.

- *Potențial de dezvoltare*

Municipiul Hunedoara oferă turiștilor o bogată paletă de destinații, atât în localitate cât și în imediata vecinătate:

- ✓ Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha).
- ✓ Lacul Cinciș - este așezat la 15km de municipiul Hunedoara pe drumul spre Toplița.

Este o zonă de o frumusețe deosebită, care atrage numeroși turiști. Lacul are o suprafață de 867ha și o poveste deosebită. Lacul Cinciș este situat pe vatra satului cu același nume, care în anul 1962 a fost strămutat pe un deal din apropiere pentru a putea lua naștere lacul de acumulare.

- ✓ Castelul Corvinilor.
- ✓ Mănăstirea Prislop,
- ✓ Munții Poiana Ruscă.
- ✓ Grădina zoologică.
- ✓ Furnalul de la Govădia - a fost al doilea cuptor înalt industrial din lume pentru extragerea de fier și a fost construit în anul 1806.

2.2. Încadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Amplasamentul studiat se află în zona central - vestică a municipiului, în apropierea clădirii aferente gării.

Terenurile destinate prezentei investiții, sunt amplasate în intravilanul municipiului Hunedoara, fiind limitate la est de bulevardul Traian, la vest de calea ferată ce deservește municipiul Hunedoara, iar la sud de piața gării, spațiu comercial JYSK și parcurile aferente.

La nord terenul beneficiarului se învecinează cu stație de distribuție carburanți OMV, dar se află în afara zonei de siguranță / protecție aferente activelor existente în incinta stației de carburanți, în conformitate cu Normativele specifice în vigoare.

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

Accesul la terenul studiat, se realizează din B-dul Traian, amplasat adiacent pe latura de sud-est. Zona studiată și terenul aparținând beneficiarului dispune în prezent de toate rețelele edilitare ale municipiului Hunedoara, construcțiile fiind racordate la acestea.

2.2.1. Poziția amplasamentului raportat la calea ferată

- *Relaționări între funcțiuni*

În cadrul Unității Teritoriale de Referință nr. 4 din care face parte terenul studiat, există zona CCF, care cuprinde gara Hunedoara cu construcțiile aferente și totalitatea liniilor de cale ferată existente care le deservesc.

În conformitate cu legislația specifică în vigoare, respectiv O.G. 107 din 2022 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române, în cadrul zonei care include calea ferată există prevăzută zonă de siguranță și respectiv zona de protecție aferente căilor ferate.

Astfel, zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate - Art. 29 (2), iar zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m de la axa căii ferate - Art. 29 (4).

- *Distanțele minime dintre calea ferată și parcele implicate, circulații, și construcțiile existente*

Distanțele minime dintre calea ferată și parcele sunt:

- 21,55m pentru parcela având CF nr. 76511;
- 26,55m pentru parcela având CF nr. 76808;
- 86,75m pentru parcela având CF nr. 60969;
- 90,00m pentru parcela având CF nr. 66230;

Distanța minimă dintre calea ferată și circulațiile ce deservește spațiile comerciale:

- 46,15m

Distanțele minime dintre calea ferată și construcțiile existente sunt:

- 34,00m pentru zona edificabilă Centrul comercial 1;
- 90,25m pentru construcțiile adiacente la B-dul Traian.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

Prin poziția sa, municipiul Hunedoara, înglobează un relief cu aspecte morfologice și peisagistice variate, acestea cuprinzând o porțiune din lunca râului Cerna și ramificații nordice ale munților Poiana Ruscă. Altitudinea variază de la 220m la 270m.

Terenul destinat investiției este amplasat la altitudinea 230 față de cota Mării Negre.

- *Hidrografia și hidrogeologia*

Cursul principal de apă este râul Cerna, afluent pe partea stângă al râului Mureș, și care are o luncă cu dezvoltare mare în zona localității Hunedoara.

În zona localității Hunedoara, albia este regularizată.

Zona cercetată nu ridică probleme de pierdere a stabilității.

Debitul râului Cerna este în directă legătură cu cantitatea de precipitații căzute în zonă și de anotimp.

- *Considerații generale privind terenul. Cercetarea și stratificarea terenului*

Terenul este proprietate privată.

Suprafața de teren cercetată pentru amplasarea construcției proiectate, se încadrează din punct de vedere geomorfologic în zona de luncă a râului Cerna.

Din punct de vedere topografic terenul este plan.

Terenul nu ridică probleme de pierdere a stabilității.

a) Pentru stabilirea soluției de fundare și a stratificației terenului, pe amplasament a fost executat un sondaj de dezvelire, care a pus în evidență următoarea stratificație:

De la CTn - 1,20 umplutură de pământ argilasă, cu pietriș, cărămidă, cafenie, îndesată;

-1,20 - 2,70 nisip mic fin galben, cu îndesare mijlocie;

-2,70 - 3,50 pietriș mic mărgăritar, cu nisip mix mare galben cu îndesare mijlocie;

Apa subterană nu apare.

b) Stratul și adâncimea de fundare

La stabilirea adâncimii minime de fundare pentru construcția proiectată, cu regim de înălțime P, se vor respecta următoarele:

- STAS 6054 din 1977 privind adâncimea minimă de îngheț;
- Necesitatea încastrării fundației în stratul de fundare minim 20cm în funcție de nivelul apariției stratului de fundare;
- Regimul de înălțime al construcției;
- Sistematizarea verticală a terenului.

Față de cele de mai sus se recomandă ca fundația construcției proiectate cu regim de înălțime P, să se realizeze la adâncime de -2,90m față de Ctn.

Fundarea se va realiza pe stratul de pietriș mic mărgăritar cu nisip mic mare, galben cu îndesare mijlocie.

c) Presiunea convențională ce se va lua în calcul la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85 (NP 112/2014) este de: **$p_{conv.}=300 \text{ kPa}$**

Seismicitate

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică - partea I - prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $T_c = 0,7s$, coeficientului de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de 0,10 g.

Conform SR 11100/1-93 - „Zonarea seismică - macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6 grade.

Din punct de vedere seismic terenul se încadrează în zona F de intensități seismice prezentând valori pentru coeficienții perioada de colț $T_c=0,7$, $K_s=0,10$ și gradul 6 de intensități seismice, conform SR 11100/1-93 „Zonarea seismică a teritoriului României”.

Clima

Conform Ordin 386 din 2016 - perimetrul cercetat se încadrează în zona II climaterică „Zonarea Climatică a României”. - temperaturi de calcul iarna -15°C .

Conform STAS 6472/2-83 - perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”. - temperaturi de calcul vara $+25^{\circ}\text{C}$.

Conform indicativ CR114-2012 „Cod de proiectare Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” zona se caracterizează prin: presiunea de referință a vântului de $G_{ref}=0,40 \text{ kPa}$.

Conform indicativ CR 113-2012 „Cod de proiectare Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” zona este caracterizată prin $S_0K=1,5 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 - perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80-0,90m.

2.4. Circulația

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

Nu este cazul.

- *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 de artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități*

Nu este cazul, accesul autovehiculelor la intrarea sau ieșirea din incintă nu constituie un flux semnificativ de natură a perturba circulația pe B-dul Traian.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

În conformitate cu destinația Unității Teritoriale de Referință nr. 4, în perimetrul studiat există zonă industrială, subzonă instituții administrative și servicii publice, subzonă căi rutiere și construcții aferente, subzonă căi ferate și construcții aferente.

- *Relaționări între funcțiuni*

Pentru subzona din care face parte terenul studiat, realizarea investițiilor propuse - Spații comerciale - este permisă doar cu respectarea reglementărilor stabilite prin Plan Urbanistic Zonal.

- *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

În cadrul zonei studiate gradul de ocupare cu construcții se încadrează în general în procentul de 35% prevăzut prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Construcția existentă cu funcțiunea garaje are procentul de ocupare pe parcelă de



34,67%. În cazul construcțiilor adiacente B-dului Traian, edificate înainte de 1990, gradul de ocupare este superior acestui procent.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Având în vedere faptul că fondul construit al zonei este compus în general din imobile realizate în ultima perioadă, aceste se încadrează din punct de vedere calitativ la clădiri durabile, în stare bună, fără a reprezenta însă valori din punct de vedere arhitectural.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, corelate cu zonele vecine*

Asigurarea cu utilități aferente rețelelor edilitare, de gospodărie și de salubritate este realizată în prezent pe toată zona studiată.

- *Asigurarea cu spații verzi*

În prezent pe terenul proprietate al beneficiarului nu există suprafețe de zone verzi.

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Nu este cazul.

- *Principalele disfuncționalități*

Conform Planului Urbanistic General, terenul face parte dintr-o subzonă funcțională cu destinația CCr - Căi rutiere și construcții aferente, pe acesta existând o construcție autorizată cu funcțiunea garaje, iar pe zona adiacentă B-dului Traian existând un fond construit înainte de 1989, cu funcțiuni variate, în principal comerț.

Beneficiarul dorește amplasarea și a unor noi construcții având funcțiunea de spații comerciale pe terenul proprietate.

2.6. Echiparea edilitară

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

Întreaga suprafață studiată are asigurate toate utilitățile aferente municipiului.

- *Principalele disfuncționalități*

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

- *Relația cadru natural - cadru construit*

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara, terenul proprietate face parte din U.T.R. 4, subzonă funcțională cu destinația CCr - Căi rutiere și construcții aferente.

Se propune modificarea funcțiunii subzonei CCr - căi rutiere și construcții aferente, aparținând zonei CC - Căi de comunicație și construcții aferente, în ISco - subzonă comercială aparținând zonei IS - Instituții și servicii.

Construcțiile existente, adiacente B-dului Traian, având funcțiuni variate, inclusiv comerț, nu suferă modificări și nu se intervine pe acestea, ele încadrându-se în noua destinație propusă pentru teren.

Construcția existentă își schimbă funcțiunea din garaje în spații comerciale, fără a se modifica dimensiunile sau regimul de înălțime.

Construcția propusă va avea tot destinația spații comerciale, cu regimul de înălțime parter, și se va amplasa în zona de vest.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

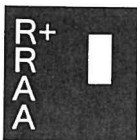
Nu este cazul.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă*

Nu este cazul.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Nu este cazul, pe amplasament nu există zone împădurite și în consecință, nu sunt necesare defrișări.



- *Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz*
Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

În prezent, terenul studiat este utilizat în cvasitotalitatea lui ca spațiu pentru acces auto și parcare, practic suprafața acestuia fiind teren lipsit de vegetație.

Beneficiarul prezentei documentații dorește realizarea unui centru comercial având regimul de înălțime parter, cu spații de parcare aferente, cu accesul destinat clienților și cel destinat aprovizionării bine determinate, fără a afecta funcțiunea adiacentă proprietății.

Se propune dezvoltarea zonei, prin completarea cu servicii publice complementare, necesare dezvoltării durabile a localității, prin funcțiuni caracteristice zonelor urbane.

Prin soluția adoptată în cadrul prezentei documentații de urbanism, s-a ținut cont de situația de fapt din teren, de posibilitățile de implementare în cadrul terenului studiat, precum și de realizarea unor investiții compatibile cu zona studiată.

Dezvoltarea zonei va interacționa cu dezvoltările viitoare ale zonelor adiacente existente în care se integrează, planul propus fiind armonizat cu reglementările Planului Urbanistic General al localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației în cauză, s-a întocmit planul topografic de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și s-a realizat planul topografic al întregii zone studiate. S-a realizat de asemenea verificarea geotehnică a terenului, pentru cercetarea stratificației realizându-se sondaje geotehnice.

Acest lucru este necesar și pentru a stabili calitatea și compoziția morfologică a terenului destinat realizării investiției, în vederea încadrării construcției proiectate, conform normelor, la categoria geotehnică relevantă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara, terenul proprietate face parte din U.T.R. 4, subzona funcțională cu destinația CCr - Căi rutiere și construcții aferente.

Se propune modificarea funcțiunii subzonei CCr - căi rutiere și construcții aferente, aparținând zonei CC - Căi de comunicație și construcții aferente, în ISco - subzonă comercială aparținând zonei IS - Instituții și servicii, schimbarea funcțiunii imobilului din garaje în spații comerciale, amplasarea unui nou spațiu comercial și sistematizarea incintei conform noii destinații.

Construcția existentă își schimbă funcțiunea din garaje în spații comerciale, fără a se modifica dimensiunile sau regimul de înălțime.

Construcția propusă va avea tot destinația spații comerciale, cu regimul de înălțime parter, și se va amplasa în zona de vest.

Amplasarea investiției propuse - spații comerciale - se încadrează în specificul funcțiunilor complementare propuse aferente zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată precum și cele din proxima vecinătate cuprind construcții având regimul de înălțime parter sau parter înalt, excepție făcând clădirea cu destinația autogară, aceasta având regimul de înălțime P+1 și parțial P+2.

Suprafețele acoperite de vegetație sunt în general mici, acestea fiind aferente parțial spațiilor adiacente bulevardului Traian.

În cadrul proprietății suprafața destinată zonelor verzi va fi de peste 225,00mp adică 3,74% din suprafața terenului. Amenajările propuse nu aduc prejudicii și nu afectează aspectul arhitectural existent în care se încadrează. Spațiile neconstruite ale proprietății se vor planta și se vor întreține de către beneficiar.

3.4. Modernizarea circulației

- *Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor de transport în comun; amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)*

Datorită amplasamentului proprietății în concordanță cu funcțiunile incluse, accesul pe proprietate se va realiza pe latura de est din B-dul Traian, stradă cu dublu sens și două benzi de circulație pe fiecare sens, care deservește spațiile comerciale existente adiacente acestuia.

Construcția propusă va fi deservită conform normelor de platforme și accese carosabile precum și pietonale, dimensionate corespunzător.

Regulamentul general de urbanism prevede un loc de parcare pentru fiecare 40 m² pentru complexe comerciale având suprafața peste 2.000,00 m².

Sunt prevăzute un număr de 63 locuri de parcare pentru clienți, dintre care trei dimensionate pentru persoane cu dizabilități, fiind astfel respectate prevederile HG 525, precum și ale NP 051, Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse în cadrul zonei reglementate sunt:

- Zona edificabilă Centru comercial 1;
- Zona edificabilă Centru comercial 2;
- Carosabil, acces și platforme;
- Zone verzi.

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA PROPRIETĂȚII

	TEREN AFERENT DESTINAȚIA	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren curți construcții intravilan	4.130,00	70,35	0,00	0,00
2	Construcții existente	1.783,00	29,65	603,00	10,03
3	Zonă edificabilă - centru comercial 1	0,00	0,00	1.420,90	23,63
4	Zonă edificabilă - centru comercial 2	0,00	0,00	1.249,50	20,79
5	Carosabil	0,00	0,00	2.514,45	41,81
6	Zone verzi	0,00	0,00	225,15	3,74
TOTAL GENERAL		6.013,00	100,00	6.013,00	100,00

Indicatori urbanistici per parcelă în limita suprafeței reglementate:

Procentul de ocupare maxim existent:	P.O.T. Maxim	= 35,00%
Coeficientul de utilizare maxim existent:	C.U.T. Maxim	= 1,00
Procentul de ocupare maxim propus	P.O.T. Maxim	= 80,00%
Coeficientul de utilizare maxim propus	C.U.T. Maxim	= 1,00

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICĂ

Din tema de proiectare stabilită în urma solicitării beneficiarului, precum și în conformitate cu planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate au rezultat următoarele:

- construcția existentă își schimbă funcțiunea din garaje în spații comerciale;
- se propune amplasarea unei noi construcții având destinația de spații comerciale, cu toate facilitățile și dotările necesare respectând normele impuse, referitoare la acest gen de investiții.



Construcțiile se vor încadra în interiorul zonelor edificabile propuse. Distanțele minime dintre zona edificabilă aferentă Centrului comercial 1 și limitele parcelei proprietate sunt:

- 50,00m la Nord;
- 15,00m la Est;
- 0,60m la Sud;
- 0,00m la Vest;

Distanțele minime dintre zona edificabilă a Centrului comercial 2 și limitele parcelei proprietate sunt:

- 3,30m la Nord;
- 39,00m la Est;
- 5,50m la Sud;
- 0,60m la Vest;

Zona edificabilă aferentă Centrului comercial 1 se află la o distanță minimă de 34m față de cea mai apropiată linie de cale ferată, în afara zonei de siguranță CFR de 20m și în zona de protecție CFR de 100m.

Zona edificabilă aferentă Centrului comercial 2 se află la o distanță minimă de 28m față de cea mai apropiată linie de cale ferată, în afara zonei de siguranță CFR de 20m și în zona de protecție CFR de 100m.

Accesele în spațiul comercial 1 se realizează pe latura de nord, respectiv pe latura de est la Centrul comercial 2, din platforma carosabilă cu parcarile adiacente propuse în incintă. Suprafețele rămase neocupate de construcții, vor fi amenajate ca zone verzi.

Descriere sistem constructiv :

Conform proiectului tehnic pentru realizarea obiectivului sunt necesare următoarele lucrări:

1. Realizarea construcției:

- Clădirea aferentă centrului comercial 1 nu suferă modificări structurale, se schimbă funcțiunea din garaje în spații comerciale.

- pe zona edificabilă aferentă centrului comercial 2 se va amplasa investiția propusă ce cuprinde compartimentările necesare unei bune funcționări împreună cu dotările anexe specifice. Această construcție are de asemenea regimul de înălțime parter.

Dimensiunile maxime ale edificabilului sunt 49,00x25,50m cu copertina aferentă.

Regimul maxim de înălțime a construcției propuse este parter, iar înălțimea maximă admisă va fi de 6,00m la cornișă.

2. Realizarea acceselor și a platformelor:

- accesul pe terenul beneficiarului se realizează pe latura de est, din B-dul Traian.

- platforma carosabilă deservește spațiile comerciale propuse, în cadrul ei fiind amplasate un număr de 63 de locuri de parcare, dintre care 3 sunt destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii, fiind astfel respectate prevederile legislației în vigoare.

De asemenea sunt prevăzute și 3 locuri destinate femeilor gravide sau persoanelor însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani conform Legii 280 din 2023, articolul 4.

Aceste parcuri, precum și cele destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii sunt amplasate în proximitatea acceselor în spațiile comerciale.

3. Amenajarea și dispunerea zonelor verzi:

- suprafața propusă destinată zonelor verzi va avea $S=225,15\text{mp}$, adică 3,74% din suprafața terenului proprietate. Această suprafață va fi amenajată și întreținută de către beneficiar.

4. Împrejmuirea.

- terenul proprietate aparținând beneficiarului este împrejmuit pe laturile de nord, vest și sud, pe latura de est fiind amplasată construcția existentă, adiacentă B-dului Traian și realizată înainte de anul 1990.



- pe latura de nord, adiacent parcelei cu stația de carburanți OMV, împrejmuirea este realizată din confecție metalică cu înălțimea de 2,50m și în rest cu zid având înălțimea de 3,60m și care se continuă și pe latura de vest a proprietății.

- pe latura de sud adiacentă parcelei aferentă magazinului JISK și parcarilor aferente împrejmuirea este realizată cu stâlpi și plasă metalică având înălțimea de 2,00m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată și terenul aparținând beneficiarului dispun în prezent de toate rețelele edilitare aferente municipiului Hunedoara.

Pe strada B-dul Traian există rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, de alimentare cu gaze naturale precum și fibră optică care deservește și proprietățile adiacente.

Alimentarea cu apă potabilă:

Rețeaua de alimentare cu apă amplasată pe B-dul Traian are diametrul Ø 108mm și este realizat din oțel.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă a localității, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății.

Canalizarea:

Canalizarea existentă amplasată pe B-dul Traian este realizată din beton având Ø 600mm.

Apele menajere uzate, din incinta proprietății vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare a localității..

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi dirijate prin curgere liberă de suprafață spre zonele verzi propuse, cele colectate de pe suprafața platformelor de parcare fiind potențial impurificate, vor fi conduse printr-un sistem separat către separatorul de hidrocarburi, după care vor fi stocate într-un bazin de retenție.

Alimentarea cu energie electrică:

Pe B-dul Traian există linii electrice subterane de medie tensiune (MT 5kV) și de joasă tensiune (JT 0,40kV).

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea obiectivelor propuse la rețeaua existentă în imediata vecinătate, printr-un branșament.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe trotuarul adiacent B-dului există rețea de alimentare cu gaze naturale de medie presiune Ø 2", precum și stații de reglare măsurare MP/JP. Alimentarea investiției cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în vecinătate .

Alimentarea cu energie termică:

Nu este cazul.

Telecomunicații:

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zonă.

Racordarea investiției la rețelele de utilități existente ale municipiului Hunedoara, se va realiza cu avizul furnizorilor de utilități respectivi.

Gospodărie comună:

Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 92 din 19.08.2021 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

- *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)*

Nu este cazul.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Nu este cazul.

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Echiparea edilitară proprie va asigura eliminarea oricăror posibilități de deversare în sistemele edilitare ale localității a unor elemente de natură a polua zona.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

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;

- 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.

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc*
Nu este cazul.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Se vor realiza zone verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.

Suprafața propusă a zonelor verzi va avea 225,15m² ceea ce corespunde cu 3,74% din suprafața terenului proprietate.

Această suprafață va fi amenajată și întreținută de către beneficiar.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu este cazul.

- *Refacerea peisagistică și reabilitare urbană*

Nu este cazul.

- *Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz*

Nu este cazul.

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore*

Se păstrează accesul existent în cadrul terenului pe care există centrul comercial 1 și pe care va fi realizat centrul comercial 2.

Platforma interioară existentă va fi amenajată cu parcurile necesare, iar spațiul rămas se va amenaja ca zone verzi.

Rețelele edilitare existente atât cele de pe B-dul Traian cât și cele existente în cadrul terenului proprietate asigură condițiile necesare bunei funcționări a investiției propuse.

Lucrările de instalare, punere în funcțiune și exploatare a investiției, nu au efecte semnificative asupra circulației din zonă și asupra rețelelor edilitare existente, aferente municipiului Hunedoara.

3.8. Obiective de utilitate publică

- *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

Nu sunt prevăzute prin prezentul P.U.Z.

- *Tipul de proprietate asupra bunului imobil din zonă*

Terenul studiat și reglementat este proprietate particulară.

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse*

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- *Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.*

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. ce va trebui întocmit potrivit prevederilor legale.

În urma obținerii avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are caracter de reglementare, ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

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

În cadrul U.T.R. 4 principalele zone funcționale sunt de unități de producție și servicii, căi rutiere, prestări servicii, servicii publice comerciale și de locuințe.

Conform Regulamentului Local de Urbanis aferent Planului Urbanistic General al municipiului, realizarea acestei investiții este permisă doar cu respectarea reglementărilor stabilite prin Plan Urbanistic Zonal.

Dezvoltarea zonei va interacționa cu dezvoltările viitoare ale zonelor adiacente existente în care se integrează, planul propus fiind armonizat cu reglementările Planului Urbanistic General al localității.

- *Priorități de intervenție*

În proximitatea zonei edificabile a centrului comercial 2 se va amplasa împejmuirea pentru organizarea de șantier aferentă construcției propuse.

În paralel cu realizarea investiției, se vor realiza rețelele edilitare din incintă și care se vor racorda la rețelele edilitare ale localității. De asemenea se vor realiza toate lucrările de infrastructură necesare.

- *Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii*

Amplasarea centrului comercial, realizat în conformitate cu cerințele normelor privind sănătatea populației și protejarea mediului înconjurător, promovează un nivel ridicat al standardelor în ceea ce privește desfășurarea activităților comerciale în perimetrul adiacent.

În vederea definitivării soluției adoptate și prezentate în cadrul documentației de urbanism, s-a ținut cont de situația de fapt din teren, de posibilitățile de implementare în cadrul terenului studiat, precum și de realizarea unei investiții în zonă cu scopul de a asigura servicii de bună calitate în segmentul respectiv.

Realizarea de către beneficiar a investiției cu destinația centru comercial, va aduce un plus de interes și implicit de valoare economică întregii zone studiate.

Proiectantul propune prezenta documentație de urbanism - **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru «**SUBZONĂ COMERCIALĂ**» Generat de investiția - Spații comerciale în intravilanul municipiului Hunedoara, B-dul Traian, nr. 1 - 3, județul Hunedoara.

Coordonator R.U.R.

arh. Alexandru Rugescu



Întocmit,

arh. Răzvan Rugescu

