

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1. Denumire proiect: **Intocmire documentatie faza P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU ATRIBUIREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii nr. 341/2004**
in Mun. Hunedoara, Str. Carpati F.Nr. sau imobil-teren inscris in C.F. Hunedoara nr. 72.009, Nr. CAD 72.009.
2. Adresa: Jud. Hunedoara, Mun. Hunedoara,
Cod posta 331032, Str. Carpati F.Nr.
C.F. Hunedoara Nr. 72.009, Nr. CAD 72.009
3. Proiectant: **B.I.A. "Arh. Ramona Cotisel – Negreanu"**
4. Initiator: **MUNICIPIUL HUNEDOARA**
5. Data: **MAI 2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitari ale temei program

Elaborare PUZ ca faza premergatoare a realizarii obiectivului de investitii: ansamblu de cladiri comerciale sau pentru prestari servicii destinate beneficiarilor Legii 341/2004*, amenajari exterioare, asigurarea echiparii edilitare, a spatiilor verzi, a cailor de acces si drumuri.

* L341/2004 | Art. 5 | Alin. 1 | k).”concesionarea ori inchirierea cu prioritate, fara licitatie, a unei suprafete de teren de pana la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spatiu comercial sau de prestari servicii.....”

Obiectivul general al proiectului este transpunerea la nivel local a directiilor strategice de dezvoltare stabilite in documentatiile de planificare locala si de amenajare a teritoriului de la nivel local, judetean, regional si national, in vederea consolidarii capacitatii de

gestionare a politicilor publice privind dezvoltarea locala, sociala si economica a Municipiului Hunedoara.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului; se va stabili amenajabilul parcelelor, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcele, modul de asigurare a acceselor in cladiri, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitie, fluxul auto in incinta, etc.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform PUG Municipiul Hunedoara aprobat prin HCL nr. 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 485/2018, obiectivele de utilitate publica propuse pentru aceasta zona sunt urmatoarele:

- lucrari de amenajare de spatii verzi si plantati pentru perdele de protectie in lungul Raului Cerna.
- extinderea zonei productive destinate initiativei particulare.

In strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2018-2023 au fost mentionate ca fiind prioritare proiecte pentru:

- regenerarea urbana a municipiului Hunedoara, printr-o dezvoltare complexa si integrata.
- dezvoltarea suprafetelor de teren cu potential economic.
- sprijinirea si stimularea mediului de afaceri.

In acest sens, investitia propusa prin prezentul PUZ se inscrie perfect in viziunea strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2018-2023.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior intocmirii documentatiei s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 192 din 31.07.2020, eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara.

In cadrul Certificatul de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajare a teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- PUG Municipiului Hunedoara aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 a carui valabilitate s-a prelungit prin HCL nr. 485/2018

Pentru stadiul actual al dezvoltarii orasului si pentru proiectele prioritare de dezvoltare a fost consultata si "Strategia de dezvoltare a Municipiului Hunedoara pentru perioada 2018-2023".

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

- PUG Municipiul Hunedoara si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar.

Lista studiilor de fundamentare Intocmite concomitent cu PUZ

Anterior intocmirii documentației PUZ s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 192 din 31.07.2020, eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara.

La baza intocmirii prezentei documentației au stat urmatoarele studii de fundamentare: studiu topografic si studiu geotehnic. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este

stabil si propice functiunii propuse avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile, iar distantele de siguranta prevazute de legislatia in vigoare sunt respectate.

Date statistice

Teritoriul administrativ al Municipiului Hunedoara cuprinde localitatile: Racastia si satele apartinatoare: Bos, Gros, Hasdat si Pestișu Mare.

Suprafata Municipiului Hunedoara este de 1.625,04 ha intravilan, la care se adauga 254.65 ha intravilanul localitatilor apartinatoare, totalizand astfel 1.879,69 ha.

In conformitate cu criteriile definite prin Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a IV-a - "Rețeaua de localitati", Municipiul Hunedoara se incadreaza in categoria localitatilor de rangul II. (inscrierea in aceasta categorie s-a realizat ca urmare a satisfacerii unor cerinte diverse, referitoare la populatie, raza de deservire, accesul la caile de comunicatie, functiuni economice, etc.).

Potrivit rezultatelor ultimului recensamant al populatiei si locuintelor, Municipiul Hunedoara avea in octombrie 2011 o populatie de 60.525 locuitori, din care 29.219 barbati si 31.306 femei. Grupa dominanta este cea a barbatilor adulti cu varste cuprinse intre 35 si 44 de ani (9.67% din totalul populatiei). Este o populatie matura cu tendinte spre imbatranire. In perioada 2000-2012, populatia municipiului a inregistrat permanent un spor negativ.

Tabel cu distributia populatiei Municipiului Hunedoara pe categorii de varsta, anul 2012 :

Tip populatie	Grupa de varsta	Numar de persoane	Pondere
Copii	0 – 14 ani	8.706	14.38%
Populatie tanara	15 – 24 ani	6.346	10.48%
Populatie matura	25 – 64 ani	35.226	58.21%
Populatie in varsta	Peste 65 ani	10.247	16.93%
Total		60.525	100.00%

Modelele demografice ale viitoarelor tendinte demografice sugereaza faptul ca ratele considerabil mai mici ale natalitatii impreuna cu o speranta de viata din ce in ce mai mare vor fi reflectate intr-o structura a populatiei cu o varsta mai inaintata.

Referitor la structura populatiei dupa etnia declarata cu ocazia recensamantului din anul 2011, aceasta se prezinta astfel: 84% populatie de etnie romana, 4,6% populatie de etnie maghiara, 1,6% populatie de etnie rroma. Restul populatiei reprezentand 9,55% din populatie cuprinde o diversitate de etnii : greci, italieni, slovaci, ucraineni, bulgari, sarbi, chinezi, evrei, rus-lipoveni, turci, macedoneni, polonezi, ceangai, alta etnie.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu au fost gasite informatii cu privire la proiecte de dezvoltare urbanistica in zona studiata.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Municipiul Hunedoara este situat la poalele muntilor Poiana Rusca, in zona confluentei Raului Cerna cu Paraul Zlasti, la o altitudine medie de 255m fata de nivelul marii. Hunedoara

este cel mai mare oras din Judetul Hunedoara, situat in partea centrala a acestuia si se intinde pe o suprafata de 9.743 ha, respectiv 97km, ocupand circa 2% din suprafata judetului.

Arealul municipiului este marginit la Nord de Comuna Pestisu Mic si Municipiul Deva (la 19 km distanta), la Est de Orasul Calan, la Sud de Comuna Teliucul Inferior, la Sud-Vest de Comuna Ghelari, la Vest de Comuna Lelese si la Nord-Vest de Comuna Cerbal.

Date privind evolutia zonei

Cele dintai dovezi ale unor asezari umane pe teritoriul localitatii Hunedoara, dateaza din perioada paleolitica. Descoperiri recente au fost facute in puncte din gradina Castelului, Creasta din fata Turnului Neboisa, Buituri, Valea Seaca dar si in apropiere la Nandru – Pestera Curata si Pestera Spurcata. Materialele descoperite completeaza tabloul arheologic al acestei perioade in contextual cunoasterii mai multor tipuri de habitat (in aer liber si/sau in peatera).

Perioadele neolitica si eneolitica se remarca printr-o bogatie deosebita in planul culturii materiale, suport pentru aprofundarea unor relatii de natura cronologica, in conditiile plasarii zonei Hunedoarei la interferenta unor mari arii culturale. Odata cu debutul procesului de indo-europenizare, comunitatile epocii bronzului din zona Hunedoarei ocupa areale extinse, dezvoltand asezari deschise, nefortificate sau locuind temporar in pesteri sau abri-uri. Metalurgia bronzului cunoaste o dezvoltare fara precedent catre finalul epocii bronzului.

Epoca dacica cunoaste contexte arheologice deosebit de relevante pentru perioada cuprinsa intre secolele II i.Hr. – I d.Hr., rezultate in urma cercetarilor sistematice din Hunedoara – gradina Castelului, Platou, Cimitirul Reformat. La acestea se adauga descoperirea intamplatoare a unor tezaure monetare precum si a celui mai mare tezaur de podoabe si monede cunoscut in Dacia preromana, la Cerbal.

Perioada romana este bogat reprezentata datorita rezervelor de minereu de fier exploatate la Ghelari si Teliuc, precum si a depozitelor de marmura de la Alun. Aceste descoperiri sunt completate de existenta unor asezari civile, necropole, posturi de paza (Triaj, dealul Sanpetru, cimitirul Reformat). Reprezentative sunt urmele unor edificii de tip *villa rustica*, care demonstreaza o viata si o activitate bogata in aceasta perioada.

De inceputul evului mediu se leaga existenta unor fortificatii de pamant, in imediata apropiere a Castelului, pe dealul Sanpetru. Aceasta cetate de forma ovala, plasata la confluenta raului Cerna cu paraul Zlasti, inchide accesul catre zonele bogate in fier ale Muntilor Poiana Rusca, fiind probabil construita in legatura cu centrul de comitat Hunedoara.

Prima atestare documentara dateaza din 1265 intr-un document care aminteste un Arhidiaconus de Hungnod, fapt care presupune existenta unei asezari definitive.

In data de 18 octombrie 1409, regele Ungariei, Sigismund de Luxemburg, daruieste domeniul Hunedoarei lui Voicu si verilor acestuia, Mogos si Radu, drept recunoastere a meritelor militare. Constructiile de anvergura, castelul, apar ceva mai tarziu, pana in 1441. Pe vremea lui Iancu de Hunedoara, se va amenaja cetatea pentru locuit, se va construi sala cavalerilor si sala dietei in stil neogotic, se vor infrumuseta logiile exterioare si se vor amenaja aripi si turnul "*ne boisa*"(nu te teme), ca eventual loc de refugiu in caz de primejdie.

Cetatea a fost utilizata drept centru judiciar administrativ si militar regional, functie pe care o va pastra pana la sfarsitul secolului al XIX-lea, cand este pus in functiune primul furnal, iar localitatea devine un puternic centru siderurgic.

In timpul Corvinestilor, Hunedoara devine targ (*opidum*) al fierului, metal pe care localnicii il valorifica pentru alte produse, capatand astfel valoare de moneda. Orasul va ajunge in secolul XVII la o stare prospera, locuitorii fiind scutiti de dari fata de stat, ca urmare crescand numarul de locuitori – de la 784 in 1512 la 896 in secolul XVII.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Dupa al doilea razboi mondial, industria hunedoreana a cunoscut o dezvoltare fara precedent, astfel ca in preajma revolutiei din 1989 se produceau peste 3 milioane tone de otel, peste 2 milioane coacs metalurgic, incaltaminte, tricotaje etc. aceasta dezvoltare a atras forta de munca, populatia orasului ajungand la aproximativ 89.000 locuitori. Ca urmare, s-a dezvoltat spatiul de locuit si s-au construit noi asezaminte de invatamant, sanatate sau cultura.

In Municipiul Hunedoara, ca urmare a pozitiei geografice, resurselor solului si subsolului si a fortei de munca disponibile, s-a desfasurat o intensa activitate economica, bazata in special pe industria grea, industria extractiva a minereului de fier, prelucrarea minereurilor feroase si de constructii, la care se adauga industria energiei electrice, lemnului, materialelor de constructii, usoara si alimentara.

In urma trecerii la economia de piata, datorita slabei tehnologizari si a lipsei de fonduri mastodontii creati de economia socialista - Siderurgica S.A. și I.C.S.H., productia a scazut, s-a restructurat personalul, ulterior inchizandu-si portile, rezultand astfel un numar foarte mare de someri cu un nivel de calificare inalt, in sectorul industriei siderurgice si miniere.

Potential de dezvoltare

Datorita asezarii geografice, la poalele Muntilor Poiana Rusca, Municipiul Hunedoara reprezinta o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, avand acces pe drumuri modernizate spre fiecare din statiunile montane inconjuratoare unde se pot practica toate sporturile montane.

In sectorul privat se constata o crestere a activitatilor productive si de comert. Insa datorita slabei puteri de cumparare a populatiei, coroborata cu politica fiscal a statului, activitatile din sectorul constructiilor, a materialelor de constructie, a industriei usoare, alimentare, de prelucrare a lemnului si a serviciilor catre populatie sunt la limita supravietuirii.

Construirea autostrazii Nadlac-Arad-Timisoara-Lugoj-Deva-Sibiu-Pitesti va asigura o mai buna legatura interna intre centrele regionale Arad, Timisoara, Lugoj, Deva si Hunedoara.

Un alt proiect care se afla in derulare este "Reabilitarea liniei de cale ferata Frontiera-Curtici-Simeria, parte component a coridorului IV pan-european pentru circulatia trenurilor cu viteza maxima de 160km/h" – proiect care are potential de a atrage investitii la nivelul oraselor si regiunii, inclusiv la nivelul Municipiului Hunedoara.

Punctele forte ale Municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT in cadrul "Strategiei de dezvoltare a Municipiului Hunedoara pentru perioada 2018-2023" sunt:

- existenta conurbatiei Corvina (formata din localitatile Deva-Hunedoara-Simeria-Calan), care ofera posibilitati multiple de atragere de finantarii si pentru implementarea unor proiecte comune;
- distanta relativ redusa fata de punctele de acces la autostrada (20km);
- retea de transport rutier urban cu o capacitate suficienta;
- structura economica favorabila – industria si serviciile au o participare semnificativa in cadrul profitului brut la nivelul municipiului;
- dezvoltarea puternica a sectorului privat in comert si servicii.

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

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul studiat apartine intravilanului Municipiului Hunedoara si este situat in partea de Nord-Vest a localitatii, in imediata vecinatate a Raului Cerna. Conform PUG Municipiul Hunedoara, imobilul identificat prin C.F. Hunedoara nr. 72.009, Nr. CAD 72.009 este incadrat in U.T.R.4 - Zona unitati productie si servicii; Subzona - Lm, Locuinte P, si este delimitata de Raul Cerna la VEST si la EST de Str. Carpati.

Terenul studiat are urmatoarele caracteristici:

Categoria de folosinta :	curti constructii
Suprafata terenului:	2.202 mp
Forma terenului:	Patrulater neregulat
Dimensiunile generale ale terenului:	latura dinspre NORD - 14,42 ⁴ m latura dinspre SUD - 26,92 ⁶ m latura dinspre EST - 108,66 ¹ m latura dinspre VeEST - 106.26 ⁷ m
Vecinatati :	la VEST- Raul Cerna la NORD - terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Hunedoara la EST - Str. Carpati la SUD - terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Hunedoara

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studiată este o zona cu unitati de productie si servicii, invecinandu-se cu zona rezidentiala (locuinte P), institutii publice si culte. In apropierea terenului studiat se afla spatii comerciale, gara si autogara dar si servicii si productie. Din acest punct de vedere, functiunea propusa se integreaza perfect in ansamblul zonei.

In ceea ce priveste accesibilitatea, terenul analizat este evident in avantaj, deoarece este amplasat la Str. Carpati.

In zona, exista posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona (gaz, apa potabila, canalizare, energie electrica), prin extinderea de noi consumatori.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Relieful Municipiului Hunedoara este deluros-muntos, cu altitudini de 300-400m, la care se adauga Valea Cernei. Municipiul este amplasat intr-o zona depresionara, pe latura de EST a Muntilor Poiana Rusca, ce tine de unitatea geo-morfologica numita Depresiunea Petrosani-Hateg-Strei, care a functionat ca golf al Depresiunii Transilvaniei. Masivul Poiana Rusca este constituit, in cea mai mare parte, din sisturi cristaline, calcare dolomitice și roci magmatice. Acesta face parte din subunitatile cristalino-mezozoice, mai exact din Masivul Meridional, grupa cristalinelui Lotrului, alaturi de Muntii Fagaras, Lotru, Semenic, Cindrel. Vaile care fragmenteaza masivul sunt, in general, adanci și stramte, atat din cauza

calcarelor jurasice pe care le strabat in partea de est, cat si din cauza ridicarii acestor munti pe verticala. Vaile au fost locuite, in consecinta, foarte putin, asezarile fiind dispuse mai cu seama pe culmile insozite si domoale, sub forma unor catune adunate, cum este cazul localitatilor Vadu Dobrii, Ghelari, Lunca Cernii, Poiana Rachitelii. Activitatea intensa din agricultura si industrie a facut ca zona sa fie despadurita. In acelasi timp, localitatile Hunedoara, Ghelari si Teliuc s-au dezvoltat in ritmul pe care-l cunoastem datorita zacamintelor de fier din Muntii Poiana Rusca.

Solul și subsolul

Municipiul Hunedoara situat in bazinul depresionar al Vaii Cernei, deci intr-o zona de contact cu diferite formatiuni geologice, cu un relief felurit si cu un microclimat caracteristic, prezinta o mare varietate de soluri.

Din grupa solurilor montane si submontane fac parte solurile silvestre si podzolice brune si brun-galbui, care apar sub forma unor fasii aproape continue, de la latimi diferite, pe latura estica a Muntilor Poiana Rusca, in zona dealurilor Ghelarilor. Din grupa solurilor limitrofe, intalnim "terra rosa" sub forma de petece pe latura estica a Muntilor Poiana Rusca. Din grupa solurilor slab dezvoltate, intalnim solurile aluviale cu carbonati in luncile Vaii Cernei. Resursele naturale constau in zacaminte de piatra, minereuri feroase si neferoase, lemn, talc.

Reteaua hidrografica

Reteaua hidrografica a Municipiului Hunedoara este reprezentata de Raul Cerna si afluentii sai, avand un bazin de receptie de 748km².

Izvoarele Cernei se afla in Munții Poiana Rusca, cele doua ramuri ale sale care se unesc in satul Hasdau, alimentandu-se dintr-o zona cuprinsa intre satele Vadu Dobrii si Negoiu. Valea Cernei de la izvoare pana la lacul de acumulare Cincia-Cerna, este stramta si adanca din cauza muntilor ce se apropie tot mai mult formand chei si defileuri. La iesirea din acest lac isi uneste apele cu cele ale Paraului Runc si isi continua traseul prin satele Teliucul Superior si Teliucul Inferior, pana la Hunedoara.

Intre Teliucul Superior si Hunedoara albia strabate un defileu stancos si la intrare in Hunedoara se unește cu Paraul Hasdat, iar din stanga primeste apele cu debit constant ale Paraului Zlasti. De la confluenta cu Paraul Zlasti, albia Cernei se largeste formand o frumoasa vale cu cat se apropie de Mureș. Din Hunedoara isi continua drumul prin satele Pestisu Mare, strabate apoi satele Barcea Mica si Barcea Mare, trece pe langa satul Cristur, printre Santandrei si Santuhalm, dupa care se varsa la EST de Deva, in Raul Mures.

Raul Cerna reprezinta pentru Hunedoara o importanta sursa de apa, principala sursa de apa industriala pentru Combinatul Siderurgic. In acest sens amintim primul baraj construit in anul 1934 la intrarea Cernei in Hunedoara. Ulterior, ca urmare a dezvoltarii combinatului siderurgic si a nevoilor tot mai mari de ape industriale, in anul 1964 s-a construit lacul de acumulare Cincis-Cerna pe cursul mijlociu al Raului Cerna, la 300m amonte de confluenta cu Paraul Runc si la o distanta de 7 km de Hunedoara. Lacul ocupa o suprafata de 260 ha, fiind cel mai mare dintre lacurile judetului, avand un bazin de receptie de 466.7 kmp si o capacitate de 27 milioane mc.

Dintre afluentii mai importanti ai Raului Cerna mentionam Paraul Runc, care isi aduna izvoarele din varfurile situate la NORD-EST de Satul Vadul Dobrii si Paraul Zlasti, cu originile din aceeasi zona bogata in izvoare a Muntilor Poiana Rusca.

Clima

Clima Municipiului Hunedoara se incadreaza in general in clima partii din Bazinul Muresului cuprinsa in triunghiul Orastie-Deva-Hunedoara si apartine climei de tip continental-temperata. Zona se caracterizeaza printr-un climat colinar, cu o circulatie predominanta a aerului dinspre VEST si NORD-VEST. De-a lungul culoarului Muresului se simt influente climatice submediteraneene, iar masele de aer atlantic, incarcate cu umezeala nu afecteaza orasul, datorita protectiei oferite de Muntii Sureanu si Muntii Metaliferi.

Datorita asezarii sale intr-o mica depresiune, la altitudine relativ scazuta, radierii calorice a agregatelor combinatului siderurgic, formei de caldare a localitatii si stratului de pulberi existent in atmosfera, s-a creat un micro-climat specific hunedorean, in care iernile nu sunt prea lungi, primaverile sunt normale si bogate in precipitatii, verile destul de calduroase, iar toamnele sunt lungi si adeseori secetoase. Din datele extreme reiese ca durata medie a zilelor fara inghet in Municipiul Hunedoara este de 195-200 zile, primul inghet producandu-se in general la mijlocul lunii octombrie, iar ultimul inghet la sfarsitul lunii martie - inceputul lunii aprilie.

Zona studiata se caracterizeaza printr-o temperatura medie multianuala de 9.8°C, luna iulie inregistrand temperaturi medii de 20 °C, iar luna ianuarie de -3 °C. Temperatura cea mai mica a fost inregistrata in ziua de 17 Ianuarie 1972, de -17°C, iar temperatura cea mai ridicata in ziua de 8 August 1971, si anume de 35°C.

In privinta presiunii atmosferice, media anuala este de 742mmHg, variind intre maxima de 762mmHg inregistrata in Decembrie si 732mmHg inregistrata in Iulie.

Precipitatiile atmosferice au regim redus cu un maxim in luna Iulie de 80 mm si un minim in luna Februarie de 30 mm. In conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona la care ne referim se incadreaza la tipul climatic I, caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = -20...0$

La stația meteorologica Deva, directia vanturilor dominante inregistrate a fost VEST (19.9%) si SUD (14.7%). Viteza medie a vantului variaza intre 1.0m/s si 3.9m/s. Valorile presiunii de referinta ale vantului, conform normativului NP 082/04, mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50 ani interval mediu de recurenta este de 0.4kPa.

Conditii geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiata se incadreaza in culoarul Muresului. Acesta este incadrat de Muntii Sureanu (Muntii Orastiei), parte a Carpatilor Meridionali si de ramura sudica a Muntilor Apuseni (Muntii Metaliferi).

Din punct de vedere geologic, bazinul hidrografic al Raului Cerna apartine Masivului Poiana Rusca pana la Hunedoara, fiind constituit din sisturi cristaline peste care s-au depus formatiuni terciare si apoi cuaternare, iar de la Hunedoara spre NORD apartine neogenului de presiune.

Din punct de vedere geologic, in zona sunt prezente depozite fluviale: nisipuri, pietrisuri si argile din zonele de lunca ale Muresului si afluentului sau - Cerna, acumulari deluviale, reprezentate de argile si acumulari coluviale. Pe langa acestea exista si formatiuni antropice, care sunt cele mai recente.

Incarcarea din zapada, conform Normativ CR-1-1-3-2005 este de 1.5 kN/mp.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0.9-1.00 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de

macroseismicitate $I=6$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93.

Dupa normativul P100-1/2006, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.08g$.

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

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

FACTOR		PUNCTAJ
Conditii de teren	Teren mediu	3
Apa subterana	Eventuale epuizmente	2
Importanta constructiei	Normal	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Seismicitate	$A_g=0.08 g, T_c=0.7$ sec	0
Risc geotehnic		9

Categoria geotehnica 1 cuprinde tipuri uzuale de incercari asupra terenului si lucrari si fundatii fara riscuri anormale sau conditii de teren si de solicitare neobisnuite. Categoria geotehnica 1 obliga la obtinerea de date cantitative si calcule geotehnice, dar cu folosirea incercarilor de rutina pentru laborator si teren, pentru proiectarea si executia constructiei.

Se apreciaza ca nivelul maxim la care poate ajunge apa subterana este la cota de -3.00 m fata de cota terenului natural.

Pentru constructiile ce urmeaza sa se execute se recomanda fundarea directa la adancimea minima de fundare fata de cota terenului natural $CTN D_{min} = 2.50$ m. Pentru ridicarea cotei de fundare la -1.50 m fata de CTN.

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe terenul studiat se va face pe latura de EST, din Str. Carpati.

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.

Municipiul Hunedoara este strabatut de DN68B Santuhalm – Hunedoara, drum judetean care face legatura cu drumul european E68 (Arad – Deva – Orastie – Sibiu – Brasov – Bucuresti) si drumurile judetene care fac legatura intre Hunedoara si Calan, respectiv Hunedoara – Hateg.

Municipiul Hunedoara se afla la o distanta de 14 km de Municipiul Deva care va fi traversat in viitor de Coridorul IV pan-european. De asemenea, Hunedoara se leaga prin DN68B la drumul magistral DN7, aflat la numai 5 km distanta de oras, drum ce deserveste un trafic de tranzit intens di totodata un trafic local.

Reteaua de drumuri judetene care leaga in mod direct Municipiul Hunedoara de localitatile invecinate: DJ 687 (Hunedoara – Pestisu Mare), E 687A (Hunedoara – Silvasu de Jos), DJ687E (Hunedoara – Zlasti), DJ 708 (Hunedoara – Pestisu Mic).

Drumurile comunale care asigura deservirea localitatilor rurale/ zonelor periurbane ale Municipiului Hunedoara sunt: DC 113, DC 114 (Racastia – Dumbrava), DC 119 (Josani).

Infrastructura locala specifica Municipiului Hunedoara este compusa din bulevarde, strazi, alei, zone pietonale, pasaje, parcuri si trotuare.

Arterele principale de circulatie sunt: Bulevardele Traian, Republicii, Decebal, Dacia si

Strazile : Carpati, Aurel Vlaicu, Mihai Viteazu, Avram Iancu si Rotarilor.

Municipiul Hunedoara este strabatut de calea ferata Simeria – Hunedoara, fiind capat de linie pe acest tronson de linie electrificata.

Exista si un traseu de cale ferata ingusta, Hunedoara – Retisoara : prima astfel de cale ferata din Ardeal. Cu toate ca aportul industrial al acestei linii nu mai prezinta interes, ea poate avea un rol ca punct de atractie pentru turisti. Traseul de peste 10 km al mocanitei hunedorene care leaga Castelul Corvinilor de Tinutul Padurenilor poate fi inclus in circuitul turistic al zonei.

Cele mai apropiate si accesibile aeroporturi se afla la Sibiu (128 km) si la Cluj (174 km).

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Strada Carpati are o orientare NORD-SUD, latimea de 12,50m (cate a banda pe sens) fiind o strada asfaltata, cu trotuare (2 m) si aliniamente plantate in lungul strazii.

In prezent, transportul public nu acopera si Str. Carpati, cea mai apropiata linie de transport fiind cea care deserveste B-dul Traian.

Punctele slabe ale infrastructurii de transport in Municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT in cadrul "Strategiei de dezvoltare locala a Municipiului Hunedoara pentru perioada 2018-2023" au fost:

- Infrastructuri de transport insuficient exploatate ;
- Perturbatii in fluxul de trafic normal ;
- Desfasurarea deficitara a transportului feroviar de marfa, care afecteaza realizarea optima a transportului combinat de marfuri ;
- Neadaptarea infrastructurii de transport la cererea existenta ;
- Calitatea slaba a executiei lucrarilor de infrastructura rutiera ;
- Slaba activitate in ceea ce priveste transportul rutier de persoane.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ca ocupa zona studiată

Zona studiată este o zona cu unitati de productie si servicii, invecinandu-se cu zona rezidentiala (preponderent locuinte individuale). Din acest punct de vedere, functiunea propusa se integreaza perfect in ansamblul zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii. Indicii de utilizare ai terenului (in prezent) sunt:

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

Conform prevederilor PUG Municipiul Hunedoara, gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este relativ mic: P.O.T.= 35% și C.U.T. = 1. In realitate, P.O.T.- ul variaza între 30% Si 80%, iar C.U.T. -ul depaseste uneori valoarea „1”, in aceste cazuri fiind vorba de cladiri relativ mici, care nu afecteaza negativ aspectul zonei.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit invecinat este format (in cea mai mare parte) din cladiri noi si vechi cu

regim de inaltime P, P+1. Cladirile (construite dupa anul 1990) au structura alcatuita din stalpi si grinzi, plansee din beton armat, invelitori tip terasa, protejate cu membrana sau sarpanta acoperita cu tabla. Pentru ca in general sunt cladiri de servicii, comert, productie, golurile sunt largi (tip vitrina) pe toata inaltimea nivelului, cu tamplarii cu geam termoizolant.

Totusi, in zona exista si constructii mai vechi, parter sau parter cu etaj, realizate din caramida cu sarpanta din lemn, tamplarie din lemn cu geam simplu si invelitoare din tigla. Fatadele mai pastreaza unele elemente decorative cum ar fi ancadramete la ferestre, bosaje la colturi sau pilastrii, dar aceste cladiri nu au fost modernizate si se afla intr-o stare de relativa degradare.

Pe partea cealalta a Strazii Carpati, vis-à-vis de locatia studiata, se afla o zona de hale pentru productie, comert si servicii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In imediata vecinatate a zonei studiate, zona B-dului Traian, exista mai multe spații comerciale si de servicii - Lidl, Jysk, Happy Bread, Market Elit, benzinarie OMV, service auto, servicii de curierat, dar si gara CFR Si autogara (sediul Apa Prod). Cu alte cuvinte, zona studiata este usor accesibila si se afla foarte aproape de un pol de interes al Municipiului Hunedoara, dezvoltat in jurul B-dului Traian

Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile ramase neconstruite in jurul cladirilor invecinate sunt amenajate ca spatii verzi, plantate cu arbori si arbusti decorativi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Nu este cazul (terenu nu este inundabil, albia raului Cerna fiind regularizata).

Principalele disfunctionalitati

In Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin HCL nr. 91/1999 a carui valabilitate s-a prelungit prin HCL nr. 485/2018, au fost identificate ca disfunctionalitati urmatoarele: zona unitati agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole si alte unitati - functiuni propuse pentru inlocuire.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent, imobilul studiat nu este racordat la retelele publice de curent electric, gaze naturale, apa si canalizare existente pe Str. Carpati.

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

In Municipiul Hunedoara, mai multe strazi au fost reabilitate prin programe operative regionale, aspectul edilitar beneficiind de o imbunatatire considerabila.

In Municipiul Hunedoara, alimentarea cu apa potabila are urmatoarele surse :

- sursa principala de suprafata: Hobita
- sursa secundara de suprafata: lacul Cincis
- sursa subterana secundara: 5 foraje, din care 2 functionale.

In Municipiul Hunedoara exista un sistem de colectare a apelor de canalizare in 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 124 km, distribuită doar în mediul urban și avea un grad de uzură de 50%. Aceste constatări au dus la realizarea proiectelor pentru: "Reabilitarea și modernizarea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare în Orășele 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 Del- Gaz România.

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, care 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 Municipiul Hunedoara, identificate prin analiză SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a Municipiului Hunedoara pentru perioada 2018-2023" au fost: starea precară a rețelei de utilități, sisteme de canalizare și stații de epurarea a 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 orășele Deva și Hunedoara" (2010-2016) și "Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în Județul Hunedoara" (2007-2013) care a continuat într-o altă etapă, până în anul 2020.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (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 în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

Relația cadru natural – cadru construit

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu unități de producție și servicii și locuințe, cu regim de înălțime mic, majoritatea clădirilor având amenajate acces auto din Str. Carpați. În toate cazurile, spațiile libere rezultate în urma construirii și amenajării circulațiilor auto și pietonale au fost amenajate ca spații verzi.

Terenul studiat este liber de construcții, având categoria de folosință – „curți, construcții”. Pe amplasament nu există zone împadurite 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, din domeniu.

2.8. OPTIUNI 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 2018-2023, a fost: atragerea investitiilor, stimularea economiei locale (care sa aiba drept consecinta cresterea nivelului de trai prin crearea locurilor de munca). De asemenea, gradul de satisfactie referitor la dezvoltarea urbana a fost relativ scazut – respondentii fiind nemultumiti de starea trotuarelor si zonelor pietonale.

Punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Valorificarea terenurilor libere din zonele de interes ale orasului prin amplasarea unor constructii cu functiuni compatibile este o incercare de a regenera sit-urile aflate "în paragina". Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul P.U.Z.

Solicitarea beneficiarului de a construi un complex pentru prestari servicii (de mici dimensiuni) pe amplasamentul din str. Carpati, se inscrie firesc in strategia de dezvoltare a Municipiului Hunedoara, oferind o solutie viabila de rezolvare a problemelor legate de refolosirea terenurilor in aceasta zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLATARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza intocmirii prezentei documentatii PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare: studiu topografic si studiu geotehnic. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile, iar distantele de siguranta prevazute de legislatia in vigoare sunt respectate.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Municipiului Hunedoara aprobat prin HCL nr. 91/1999 a carui valabilitate s-a prelungit prin HCL Hunedoara nr. 485/2018, exista urmatoarele prevederi pentru zona studiata:

- **Indici urbanistici**
P.O.T. = 35%
C.U.T. = 1
- **Obiective de utilitate publica propuse**
 1. Lucrari de amenajare de spatii verzi si plantatii pentru perdele de protectie in lungul Raului Cerna.
 2. Extinderea zonei productive destinate initiativei particulare in domeniul industrial si de servicii
- **Funcțiuni**
 - Funcțiuni existente:
 - Lm – locuinte P, P+1
 - Lî – locuinte P+3, P+4
 - I – zonă unitati productie si servicii
 - Isa – institutii administrative si servicii
 - ISo – servicii publice comerciale

ISps – prestari servicii

Isct – culte

Asu + Aa – zona unitati agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole si alte unitati

Ppp + Pu – perdele de protectie, spatii verzi, plantatii naturale

CCr + Ccf – cai rutiere si cai ferate si constructii aferente

S – zona terenuri cu destinatie speciala (pompieri).

● Functiuni propuse :

Lm – locuinte P+1

LÎ – locuinte P+3, P+4

ISco – spatii comerciale, alimentatie publica

ISps – prestari servicii

I – zona unitati productie industrială (zona destinata initiativei particulare in domeniul industrial si agro-zoo)

Ccr – cai rutiere si constructii aferente.

○ **Servituti de utilitate publica si urbanistice**

- Constructiile in zona de protectie a cailor ferate (100m stanga-dreapta) se vor autoriza cu avizul SNCFR
- Autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate al administratiei publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie și exploatare
- Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata se va face in acord cu respectarea legii apelor nr. 107/1996 si a prevederilor HG nr. 101/1992 referitoare la conditii, masuri si distante de protectie privind apele de suprafata, ca potentiale surse de alimentare cu apa. Alimentarea constructiilor in zona de protectie a acestora se va face numai cu avizul primarului si al autoritatii de gospodărire a apelor. De asemenea, autorizarea construirii in astfel de situatii se face cu avizul M.A.P.P.M.
- Autorizarea constructiilor in zona liniilor electrice aeriene (LEA) va tine cont de retragerile minime fata de aceasta, culoarele de protectie fiind de 20 m pentru 110KV, respectiv 15 m pentru 20KV si aflate sub interdictie definitiva de construire.
- Constructiile in vecinatatea gospodariilor de apa si a puturilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor de igiena in vigoare aprobate prin Ordinul M.S. nr. 536/1997 si in conformitate cu H.G. 101/1997 privind norme speciale legate de protectia sanitara. Astfel, pentru statiile de tratare, zona de protectie sanitara este de 20 m, iar pentru puturile de captare de 10 m.

○ **Prescriptii specifice de constructibilitate**

Se pot autoriza :

- Orice fel de lucrari de intretinere, renovare si modernizare la nivelul fondului construit;
- Constructii noi de locuinte P, P+1 in sistem de lotizare, in gospodarii individuale, cuplate sau insiruite ;
- Reconstructii si supraetajari, consolidari sau alte interventii in vederea imbunatatirii fondului locuibil;
- Conversia functionala la nivelul parterului locuintelor colective, acesta putand primi o destinatie alta decat locuirea, dar complementara acesteia: servicii, comert, alimentatie publica, etc.;
- Investitii in domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamentele rezervate. Destinatia obiectivelor de utilitate publica poate fi cea recomandata prin PUG sau in functie de necesitatile locale, cu obligativitatea de pastrare a specificului de

apartenenta la zona care le include si nefiind permise alte investitii decat acelea de interes general. Construirea obiectivelor de utilitate publica se poate face prin initiativa particulara sau a unitatii teritorial administrative, autorizarea constructiilor fiind precedata de documentatii PUZ, PUD, in care se va preciza destinatia constructiilor, amplasare, retrageri fata de carosabil si limite de proprietate, regim de aliniere si inaltime, indici urbanistici maxim admisibili: POT, CUT, trasee stradale, intersectii, trasee tehnico-edilitare. etc.;

- Lucrari de completare, modernizare si imbunatatire la nivelul echiparii tehnico-edilitare;
- Lucrari de completare, modernizare si imbunatatire a tramei stradale, precum si de amenajare a intersectiilor existente si propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantatiile de aliniament, trecerile pietonale;
- Se pot prevedea si autoriza locuri de parcare dar nu si constructii de garaje independente
- Lucrari de imbunatatire si modernizare a caii ferate
- Lucrari de amenajare si imbunatatire a confortului urban prin: refaceri finisaje, imbracaminti stradale si trotuare, spatii plantate amenajate, elemente de mobilier urban etc.;
- Orice fel de lucrari menite sa imbunatateasca starea malurilor ;
- Constructii pentru unitati productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative.

In zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomanda, functie de complexitate, intocmirea documentatiilor PUZ sau PUD, in special pentru detalierea traseelor stradale si a celor tehnico-edilitare.

○ **Conditionari:**

- In cazul in care se propune depasirea regimului de inaltime functie de caracterul investitiei, din considerente arhitectonice sau compositionale urbanistice, justificarea solutiei se va face in documentatii PUD, urmarindu-se ca obiectivul sa nu faca nota discordanta cu restul zonei ;
- Se va conditiona autorizarea constructiilor de prevederea adaposturilor de aparare civila cu avizul statului Major de Aparare Civila, respectandu-se instructiunile privind avizarea investitiilor de constructii pe linie de protectie civila, in baza art.33 din legea 106/1996 ;
- Autorizarea constructiilor se va conditiona privind posibilitatile de racord la retele tehnico-edilitare.

○ **Se interzice:**

- Extinderea unitatilor productive actuale, zona propusa pentru dezvoltare fiind majoritar destinata locuirii si functiunilor complementare acestora;
- Autorizarea constructiilor pentru unitati productive si depozite sau alte activitati ce pot produce poluare fonica, olfactiva, vizuala;
- Autorizarea altor constructii sau amenajari care ar putea afecta cadrul natural;
- Cresterea animalelor mari in zona, precum si desfasurarea activitatilor perturbatoare asupra mediului ;
- Amplasarea de constructii provizorii pe domeniul public ;
- Amplasarea chioscurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spatiul public sau fara elaborare PUD. Amplasarea lor nu va perturba circulatia pietonala si mediul ambiant.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Așa cum a fost specificat la punctul 2.7., pe amplasament nu exista in prezent zone impadurite sau cu vegetatie semnificativa si nici probleme deosebite de protectie a mediului, altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

Prin solutiile de amenajare propuse, spatiile verzi plantate vor avea o pondere de (18%), ceea ce va imbunatati considerabil aspectul zonei, pe de alta parte, nu aduc prejudicii si nu afecteaza armonia cadrului natural din vecinatate.

Amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ nu prezinta riscuri naturale care sa fi fost semnalate prin studiul geotehnic. In ceea ce priveste terenul de fundare, conform studiului geotehnic rezulta ineficiența unor parcaje subterane pentru acest ansamblu. Astfel, parcajele au fost propuse la cota terenului.

Amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ nu face parte din zona de protectie a vreunui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista Monumentelor Istorice. De asemenea, nu exista monumente istorice in imediata vecinatate a sitului studiat.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (existent si propus) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator. Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbană a zonei.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto in incinta se va face pe latura de EST (din Str. Carpati). Sunt propuse 7 accese pietonale si auto si 1 acces in caz de necesitate spre zona de protectie la raul Cerna. Zona de parcare va fi despartita de aleile pietonale adiacente de o fasie plantata.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Avand in vedere prevederile Legii nr. 341 din 12 iulie 2004, a recunostintei pentru victoria Revoluției Romane din Decembrie 1989, pentru revolta muncitoreasca anticomunista de la Brasov din noiembrie 1987 si pentru revolta muncitoreasca anticomunista din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 **) si in conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat se propune initieria unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pe terenul inscris in C.F. Hunedoara nr. 7209, Nr. CAD 7209, in suprafata totala de 2.202,00 mp, aflat in proprietatea provizorie a domeniului public al Municipiului Hunedoara.

Astfel, Municipiul Hunedoara a identificat ca prioritate in activitatea sa programata pentru anul 2020 realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA – ‘PARCELARE TEREN IN VEDEREA ATRIBUIRII UNOR SUPRAFETE DE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII COMERCIALE SAU DE PRESTARI SERVICII, conform Legii 341/2004’, in conformitate cu prevederile PUG Hunedoara aprobat prin HCL 91/1999 si prelungita prin HCL nr. 485/2018 in vederea alinierii prevederilor si reglementarilor aferente acestuia cu viziunea de dezvoltare economica si sociala a comunitatii locale pe care o reprezinta, intr-un cadru durabil si reglementat.

Obiectivul general al proiectului este transpunerea la nivel local a direcțiilor strategice de dezvoltare stabilite in documentatiile de planificare locala si de amenajare a teritoriului de la nivel local, judetean, regional si national, in vederea consolidarii capacitatii de gestionare a politicilor publice privind dezvoltarea locala, sociala si economica a Municipiului Hunedoara.

- parcelarea terenului inregistrat in C.F. Hunedoara nr. 7209, Nr. CAD 7209 cu suprafata de 2.202mp, aflat in proprietatea Domeniului Public al Municipiului Hunedoara, in vederea construirii de catre beneficiarii Legii 341/2004 a unor imobile pentru desfasurarea de activitati comerciale si/sau de prestari servicii;
- schimbarea de zona functionala din „Lm” in „Isco-sps” - Zona spatii comerciale si pentru prestari servicii;
- solutionarea accesului in zona si la parcelele propuse (pietonal, auto);
- reglementarea conditiilor de construire pentru obiectivul propus prin proiect;
- realizarea in incinta zonei studiate a parcajelor, care in conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa nr.5-5.3.1., vor asigura cel putin un loc de parcare la 50m² din suprafata desfasurata a constructiilor propuse. Din numarul total de locuri de parcare, 4% vor fi rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, in conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si vor fi realizate in conformitate cu NP nr. 051/2000 - Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001;
- reglementarea echiparii cu utilitati a zonei studiate;
- reglementarea juridicala a zonei studiate.
- P.O.T. propus: 54,50%
- C.U.T. propus: 1.09

BILANT TERITORIAL, situatia existent si situatia propusa

I. Situatie existenta – zona reglementata PUZ – Lm(cf. PUG Mun. Hunedoara):

		TOTAL:	2202 mp	100%
1	CONSTRUCTII		-	0,00%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		-	0,00%
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		2202 mp	100.00%

II. Situatie propusa – zona reglementata P.U.Z. – Isco-sps:

		TOTAL:	2202 mp	100%
1	COMERT, PRESTARI SERVICII		1200 mp	54.50 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		815 mp	37.01 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		187 mp	8.49 %

○ II.1. Situatie propusa – LOT1 (S = 749 mp)

		TOTAL:	749 mp	100%
1	CONSTRUCTII		0	0
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		562 mp	75 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		187 mp	25 %

○ II.2. Situatie propusa – LOT 2 (S = 253 mp)

		TOTAL:	253 mp	100%
1	CONSTRUCTII		0	0
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		253 mp	100 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		0	0

○ **II.3. Situatia propusa - LOT 3 (S = 200 mp)**

		TOTAL:	200 mp	100%
1	CONSTRUCTII		109 mp	54,50 %
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		56 mp	28 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		37 mp	17,50 %

○ **II.4. Situatia propusa - LOT 4 (S = 200 mp)**

		TOTAL:	200mp	100%
1	CONSTRUCTII		109 mp	54,50%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		56 mp	28 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		37 mp	17,50 %

○ **II.5. Situatia propusa - LOT 5 (S = 200 mp)**

		TOTAL:	200 mp	100%
1	CONSTRUCTII		109 mp	54,50%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		56 mp	28 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		37 mp	17,50 %

○ **II.6. Situatia propusa - LOT 6 (S = 200 mp)**

		TOTAL:	200 mp	100%
1	CONSTRUCTII		109 mp	54,50%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		56 mp	28 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		37 mp	17,50 %

○ **II.7. Situatia propusa - LOT 7 (S = 200 mp)**

		TOTAL:	200 mp	100%
1	CONSTRUCTII		109 mp	54,50%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		56 mp	28 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		37 mp	17,50 %

○ **II.8. Situatia propusa - LOT 8 (S = 200 mp)**

		TOTAL:	200 mp	100%
1	CONSTRUCTII		109 mp	54,50%
2.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE		56 mp	28 %
3.	SPATII LIBERE/ PLANTATE (zone verzi)		37 mp	17,50 %

Asadar, prin PUZ se propune dezmembrarea parcelei cu CF 72.009 in 8 parcele din care:

- 2 parcele cu interdictie definitive de contruire - Loturile 1 si 2; sunt permise amenajarea de spatii verzi cu caracter public, cai de acces rutiere si pietonale la loturile 3-8, alei pietonale si rutiere cu caracter public si parcari publice cu posibilitatea de concesionare in favoarea persoanelor fizice sau juridice care isi desfasoara activitatea sau care isi au domiciliul in imediata vecinatate a amplasamentului.
- 6 parcele construibile - Loturile 3-8, parcele in cadrul carora se pot edifice constructii amplasate pe aliniament, cuprinzand doua individuale cu spatii pentru comert si/sau servicii, regim de construire P+1, cu inaltimea max.de 7,5 m masurata din punctul cel mai inalt al aticului pana la cota terenului amenajat.
- Suprafata totala a celor 8 parcele (Loturile 1-8) dupa dezmembrare ramane nemodificata, respectiv 2.202 mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru constructiile propuse sunt necesare bransamente/racorduri la utilitatile din zona (apa, canalizare, energie electrica, gaz). Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila a Municipiului Hunedoara, existent ape Str. Carpati, cu avizul furnizorului de apa. In proiectarea retelei de apa se va tine cont de Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor NP 133 din 2013.

Sistem de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare menajera a Municipiului Hunedoara, existent ape Str. Carpati. Apele meteorice de pe invelitoarea cladirii vor fi colectate si dirijate spre reseaua de canalizare pluviala (existent ape Str. Carpati).

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua electrica existenta în zona (pe Str. Carpati), prin prelungirea acesteia, pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti autorizati.

Iluminatul public se va realiza cu stalpi de iluminat.

Alimentare cu caldura

In Municipiul Hunedoara nu exista un sistem centralizat de distributie a energiei termice. Cladirile va fi dotate cu centrale termice pe gaz.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la reseaua existenta in zona, pe Str. Carpati, printr-un bransament, pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti autorizati.

Gospodarie comunala

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

Au fost prevazute pe fiecare parcela construibila platforme pentru depozitarea selectiva a deseurilor accesibile din Str. Carpati. Depozitarea deseurilor se va face pe tipuri de materiale, in europubele sau containere, amplasate in aceste spatii special amenajate, si se vor ridica, decateori este necesar, decatre ofirma specializata, pe baza unui contract cu beneficiarul.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Amenajarea propusa nu va afecta in niciun fel spatiul natural sau cel construit deja existent si nu va genera noxe sau alti factori de poluare.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (republicata) privind protectia mediului, Legea apelor 107/1996, O.G. 243/2000 privind protectia atmosferei, H.G.R. 188/2002, Ord. M.A.P.P.M. 462/1993, Ord. M.A.P.P.M. 125/1996, Ord. M.A.P.P.M. 756/1997.

Lucrarile de instalare, punere in functiune si exploatare a investitiei nu au efecte semnificative asupra mediului.

Pentru protecția mediului se vor respecta si prevedea urmatoarele:

- depozitarea deseurilor in europubele sau containere, amplasate in spatii special amenajate, ridicate de cate ori este necesar de catre o firma specializata;
- realizarea zonei verzi plantate, tratate peisager in spatiile aferente zonelor ramase neocupate;
- deseurile menajere se vor colecta separat in functie de natura materialelor ce il compun; celuloza, plastic, sticla, etc.;
- toate materialele rezultate din operatiunile de constructie si montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localitatii sau la locul de depozitare a deseurilor rezultate din amenajarea constructiilor.

Depozitarea controlata a deseurilor

Au fost prevazute platforme pentru depozitarea selectiva a deseurilor pe fiecare parcela construabila, cu posibilitatea de acces din Str. Carpati. Depozitarea deseurilor se va face pe tipuri de materiale, in europubele sau containere, amplasate in aceste spatii special amenajate si se vor ridica de cate ori este necesar, de catre o firma specializata, pe baza unui contract cu beneficiarul.

Recuperarea terenurilor degradate

In urma realizarii cladirilor, va incepe procesul de recuperare a terenurilor degradate in timpul santierului: se va amenaja peisager spatiul din jurul cladirilor. Odata cu finalizarea tuturor constructiilor se va definitiva si configurarea spatiilor comune exterioare si a spatiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi vor fi amenajate peisager, pe toata suprafata parcelelor ramasa neocupata cu constructii, drumuri sau alei, dupa cum urmeaza:

- se va planta gazon;
- in perimetrele indicate se vor sadi arbusti si plante ornamentale perene;
- aliniat cu limita de proprietate din spate se va realiza un gard viu din tuia.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

La finalul realizarii investitiei, imaginea de ansamblu a cartierului si a bulevardului Traian se va imbunatati. Zona va beneficia de mai multe spatii verzi plantate, mai multe spatii publice sau semipublice, alei pietonale, mobilier urban modern dar si de un aspect mai ingrijit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

	Denumirea lucrarii:	Categoria de interes:	Suprafata lucrarii:
Comert si servicii	Comert si servicii	general	1200 m ²
Spatii exterioare amenajate	spatiu verde amenajata peisager	general	187 m ²
Circulații	Alei pietonale, parcuri, drumuri carosabile, parcuri	general	815 m ²

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

Terenul care face obiectul P.U.Z. este aflat in proprietatea Domeniului Public Municipiului Hunedoara.

Terenul se invecineaza cu:

- la NORD – Domeniului Public Municipiului Hunedoara
- la VEST – Raul Cerna
- la SUD – Domeniului Public Municipiului Hunedoara
- la EST – Str. Carpati.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Nu e cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Solicitarea beneficiarului de a crea un complex (ansamblu) cu spatii pentru servicii si comert pe Str. Carpati se inscrie firesc in strategia de dezvoltare a Municipiului Hunedoara, oferind o solutie viabila de rezolvare a problemelor legate de refolosirea terenurilor in aceasta zona.

Complexul (ansamblul) cuprinde spatii de vanzare, spatii pentru prestari servicii, grupuri sanitare si birouri. Pentru accesul carosabil in incinta Loturilor 3-8 se vor amenaja paltforme rutiere, perpendiculare pe Str. Carpati.

Indicii urbanistici propuși pe teren respecta indicii max. propuși prin P.U.G. si legislatia din domeniu:

P.O.T. = 54,50%

C.U.T. = 1,09

Printre obiectivele de utilitate publica propuse prin PUG – UTR 4, regasite si actualul PUZ se numara: amenajarea spatiului public si a zonei plantate, modernizarea functiunilor existente, colectarea selectiva a deseurilor.

Funcțiunea propusa – comert si servicii (Isco-sps) - nu se inscriu intre cele cu interdictii enumerate in PUG – UTR 4.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de interventii sunt:

- Realizarea acceselor pietonale si rutiere si a aleilor pietonale;
- Concomitent, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare – bransamente, retele;
- Realizarea amenajarilor peisagere .

Prioritati de interventie

Prioritatile de interventie sunt: rezolvarea accesului din Str. Carpati si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Pe langa rezolvarea problemelor legate de echiparea edilitara si necesarul de spatiu

locativ, proiectul propune solutii pentru dotari sau spatii exterioare: zone verzi amenajate, spatii semipublice – in ideea crearii unei imagini urbane moderne. Realizarea investitiei propuse va creste nivelul calitativ al zonei.

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice dezvoltarii zonei. Potentialul dezvoltarii UTR 4 in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului, este crescut.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, propunerile prezentului PUZ se integreaza perfect in zona si ca investitia care se doreste este oportuna.

Intocmit,
Arh. Ramona Cotisel – Negreanu

