

Foaie de gardă

CONȚINUT: **P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal**
Str. 9 Mai, nr.4, 6, 17, mun. Hunedoara, jud. Hunedoara

TITLUL LUCRĂRII: **CONSTRUIRE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICE CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PRIN RECOMPARTIMENTAREA SPAȚIILOR
EXISTENTE**

BENEFICIAR: M&F MASTER CAFFE SRL și SC CRAMA MIHAI SRL

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

SEMNĂTURI: șef proiect arh. DONA FLORIAN
colaborator arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU

DATA ELABORĂRII: ianuarie 2022

Borderou de piese scrise și desenate

PIESE SCRISE

Foaie de gardă

Borderou de piese scrise și desenate

Extrase de carte funciară

Certificat de urbanism nr. 4 din 14.01.2022

Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI		1:500
Plan de încadrare în teritoriu / Încadrarea în planurile urbanistice locale aprobate / Plan de încadrare în zona	Planșa U01	Sc. 1:20000 1:5000/1:2500
Situația existentă	Planșa U02	Sc. 1:500
Reglementări urbanistice - zonificare	Planșa U03	Sc. 1:500
Reglementări urbanistice – detalieri	Planșa U03a	Sc. 1:500

Sef proiect
arh .FLORIAN DONA

Întocmit
arh. urb. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICE CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PRIN RECOMPARTIMENTAREA SPAȚIILOR EXISTENTE
Beneficiar:	M&F MASTER CAFFE SRL și SC CRAMA MIHAI SRL
Proiectant general:	S.C. PRINCO S.R.L. arh. DONA FLORIAN
Colaborator:	arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU
Data elaborării:	ianuarie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program:

Beneficiarii prezentului proiect intenționează să reabiliteze trei imobile existente și să le transforme într-un ansamblu de cazare turistică. Imobilele în discuție se află în zona protejată cu valoare arhitecturală a monumentului istoric Castelul Corvinilor.

Întrucât prin lucrările propuse, în intravilanul localității, se modifică prevederile documentației de urbanism PUZ aprobate (Modernizarea Transportului în municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic – coridorul de vest municipiul Hunedoara, județul Hunedoara), potrivit prevederilor art.32, alin.(1), lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru condițiile specifice ale amplasamentului și natura obiectivelor de investiție, este necesară elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – plan urbanistic zonal (PUZ) – utilizări propuse : structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Potrivit art.32 alin. 1 lit. c) din legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, inițierea Planului urbanistic zonal se face în baza unui Aviz de oportunitate.

Potrivit prevederilor art.47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Prin prezentul P.U.Z., terenul studiat se structurează, conform planșelor de reglementări urbanistice (U01, U02), astfel :

- Se propune destinația construcției
- Se definește edificabilul maxim al clădirii
- Se stabilește Hmax, P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime
- Amplasarea edificabilului față de limitele proprietății
- Retragerile față de stradă, aliniamentul
- Se stabilesc accesele carosabile
- Se configurează circulațiile pietonale și auto în incintă
- Se stabilesc dotările de interes public : accese, parcaje, utilități, conectarea vecinătățile

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

Conform P.U.G. al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr.132/2016, obiectivele de utilitate publică propuse pentru această zonă (U.T.R.3) sunt următoarele:

- Lucrări infrastructurale legate de îmbunătățirea și dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare cel puțin pentru alimentarea cu apă și canalizare necesare evoluției localității
- Reabilitarea, conservarea și protejarea clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală), monumente.
- Revitalizarea zonei plantate și amenajarea spațiilor verzi în lungul râului Cerna.
- Amenajarea pentru perdele de protecție între incinta combinatului și zona de locuințe propuse.
- Amenajarea culoarelor de protecție (15m) sub benzile transportoare de minereu în zona de locuințe propusă.

În strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020 au fost menționate ca fiind prioritare proiecte pentru:

- acțiuni de regenerare urbană,
- creșterea atractivității mediului urban pentru rezidenți, turiști, investitori,
- creșterea calității ofertei turistice,
- diversificarea serviciilor de turism oferite și stimularea turismului specific local
- regenerarea urbană a municipiului Hunedoara, printr-o dezvoltare complexă și integrată
- dezvoltarea suprafețelor de teren cu potențial economic
- sprijinirea și stimularea mediului de afaceri

În acest sens, investiția propusă prin prezentul P.U.Z. – structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică – se înscrie perfect în viziunea strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr.4 din 14.01.2022, eliberat de Primăria municipiului Hunedoara.

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 132/2016
- Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru Modernizarea Transportului în municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic – coridorul de vest municipiul Hunedoara, județul Hunedoara – aprobat prin H.C.L. nr. 217/2020

Pentru stadiul actual al dezvoltării orașului și pentru proiecte prioritare de dezvoltare a fost consultată și ”Strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020”.

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

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena și sănătatea populației;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere “REGLEMENTAREA TEHNICĂ–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL–indicativ GM–010–2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000”.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Anterior întocmirii documentației P.U.Z. s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.4 din 14.01.2022

La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare: studiu topografic și studiu geotehnic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcționii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

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

- Restaurarea și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural Castelul Corvinilor – municipiul Hunedoara, județul Hunedoara

- Revitalizarea centrului istoric al municipiului Hunedoara – reabilitarea, modernizarea și dotarea Muzeului Fierului și reabilitarea și modernizarea parcului Libertății.
- Iluminat public ecologic
- Modernizarea transportului în municipiul Hunedoara, prin investiții în transportul public ecologic – coridorul de vest

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Hunedoara este situat la poalele munților Poiana Ruscă, în zona confluentei râului Cerna cu pârâul Zlaști, la o altitudine medie de 255m față de nivelul mării. Hunedoara este cel mai mare oraș din județul Hunedoara, situat în partea centrală a acestuia și se întinde pe o suprafață de 9.743 ha, respectiv 97km, ocupând circa 2% din suprafața județului.

Arealul municipiului este mărginit la nord de comuna Peștișu Mic și municipiul Deva (la 19km distanță), la est de orașul Călan, la sud de comuna Teliucul Inferior, la sud-vest de comuna Ghelari, la vest de comuna Lelese și la nord-vest de comuna Cerbăl.

Date privind evoluția zonei

Cele dintâi dovezi ale unor așezări umane, pe teritoriul localității Hunedoara, datează din perioada paleolitică. Descoperiri recente au fost făcute în puncte din grădina Castelului, Creasta din fața turnului Neboisa, Buituri, Valea Seacă, dar și în apropiere la Nandru – Peștera Curată și Peștera Spurcată. Materialele descoperite completează tabloul arheologic al acestei perioade, în contextual cunoașterii mai multor tipuri de habitat (în aer liber și/sau în peșteră).

Perioadele neolitică și eneolitică se remarcă printr-o bogăție deosebită în planul culturii materiale, suport pentru aprofundarea unor relații de natură cronologică, în condițiile plasării zonei Hunedoarei la interferența unor mari arii culturale. Odată cu debutul procesului de indo-europenizare, comunitățile epocii bronzului din zona Hunedoarei ocupă areale extinse, dezvoltând așezări deschise, nefortificate sau locuind temporar în peșteri sau abri-uri. Metalurgia bronzului cunoaște o dezvoltare fără precedent către finalul epocii bronzului.

Epoca dacică cunoaște contexte arheologice deosebit de relevante pentru perioada cuprinsă între secolele II î.Hr. – I d.Hr., rezultate în urma cercetărilor sistematice din Hunedoara – grădina Castelului, Platou, Cimitirul Reformat. La acestea se adaugă descoperirea întâmplătoare a unor tezaure monetare, precum și a celui mai mare tezaur de podoabe și monede cunoscut în Dacia preromană, la Cerbăl.

Perioada romană este bogat reprezentată datorită rezervelor de minereu de fier, exploatate la Ghelari și Teliuc, precum și a depozitelor de marmură de la Alun. Aceste descoperiri sunt completate de existența unor așezări civile, necropole, posturi de pază (Triaj, dealul Sânpetru, cimitirul Reformat). Reprezentative sunt urmele unor edificii de tip *villa rustica*, care demonstrează o viață și o activitate bogată în această perioadă.

De începutul evului mediu se leagă existența unor fortificații de pământ, în imediata apropiere a Castelului, pe dealul Sânpetru. Această cetate, de formă ovală, plasată la confluența râului Cerna cu pârâul Zlaști închide accesul către zonele bogate în fier ale munților Poiana Ruscă, fiind probabil construită în legătură cu central de comitat Hunedoara.

Prima atestare documentară datează din 1265 într-un document care amintește un Arhidiaconus de Hunnod, fapt care presupune existența unei așezări definitive.

În data de 18 octombrie 1409, regale Ungariei, Sigismund de Luxemburg, dăruiește domeniul Hunedoarei lui Voicu și verilor acestuia, Mogos și Radu, drept recunoaștere a meritelor militare. Construcțiile de anvergură, castelul, apar ceva mai târziu, până în 1441. Pe vremea lui Iancu de Hunedoara, se va amenaja cetatea pentru locuit, se va construi sala cavalerilor și sala dietei în stil neogotic, se vor înfrumuseța logiile exterioare și se vor amenaja aripa și turnul "ne boisa" (nu te teme), un eventual loc de refugiu în caz de primejdie.

Cetatea a fost utilizată drept centru judiciar administrative și militar regional, funcție pe care o va păstra până la sfârșitul secolului al XIX-lea, când este pus în funcțiune primul furnal, iar localitatea devine un puternic centru siderurgic.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (opidum) al fierului, metal pe care localnicii îl valorifică pentru alte produse, căpătând astfel valoare de monedă. Orașul va ajunge în secolul XVII la o stare prosper, locuitorii fiind scutiți de dări față de stat. Ca urmare, crește numărul de locuitori – de la 784 în 1512 la 896 în secolul XVII.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de la baza Castelului a fost printre primele zone locuite din teritoriul pe care se întinde acum orașul Hunedoara, beneficiind de funcțiile de apărare ale castelului. Aici se aflau, de regulă, locuințele muncitorilor castelului. În anul 1903 zona avea încă un caracter rural, cu o tramă stradală organică, parcele de mari dimensiuni și ocupare mică a terenului, construcții de tip rural, construite cu materiale nedurabile. Aceste caracteristici ale străzilor s-au păstrat cu mici modificări în timp. Partea de nord a zonei de la baza castelului a suferit modificări mai importante, fiind în proximitatea Uzinelor de Fier, apoi a Combinatului Siderurgic, zona a căpătat în timp, un caracter industrial și de producție. Au existat astfel reparcelări, pentru a îngloba noile funcțiuni rezultate. Modificările aduse în timp acestei zone au constat în refuncționalizări, schimbarea gabariturii clădirilor și schimbarea tipului de arhitectură. Fondul construit a fost alcătuit din clădiri modeste.

Construcțiile (pe parcele de mari dimensiuni) de folosință industrială sau depozite, intervenții de după anii 60, au modificat în mod agresiv peisajul, ducând la o imagine generală negativă și la scăderea interesului pentru investiții. Un exemplu pozitiv de reabilitare și refuncționalizare a spațiului fost industrial din această zonă îl constituie restaurantul Werk, ce a preluat o parte din situl industrial, a modernizat elementele valoroase existente și a propus extinderi ce se înscriu în specificul industrial, păstrând în același timp un aspect contemporan.

Potențial de dezvoltare

Datorită așezării geografice la poalele munților Poiana Ruscă, municipiul reprezintă o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, având acces pe drumuri modernizate spre fiecare din stațiunile montane înconjurătoare, unde se pot practica toate sporturile montane.

Construirea autostrăzii nădlac-Arad-Timișoara-Lugoj-Deva-Sibiu-Pitești va asigura o mai bună legătură internă între centrele regionale Arad, Timișoara, Lugoj, Deva și Hunedoara.

Un alt proiect care se află în derulare este "Reabilitarea liniei c.f. frontier- Curtici-Simeria parte component a coridorului IV pan-european pentru circulația trenurilor cu viteză maximă de 160km/h" – proiect care are potențial de a atrage investiții la nivelul orașelor și regiunii, inclusive a orașului Hunedoara.

Punctele forte ale municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" sunt:

- Creșterea numărului de înnoptări ale turiștilor străini;
- Conturarea unor zone turistice încheiate la nivelul județului
- Numeroase monumente sau situri istorice protejate
- Structură diversificată a patrimoniului acoperind întreaga perioadă istorică
- Numeroase vestigii industriale
- Existența unui patrimoniu cultural-istoric diversificat, complex și complementar, capabil să motiveze și să susțină segmente variate de turiști cu profil cultural
- Capital natural de valoare deosebită din punctul de vedere al biodiversității, peisajelor, resurselor de apă
- distanța relativ redusă față de punctele de acces la autostradă (20km);
- rețea de transport rutier urban cu o capacitate suficientă;
- dezvoltarea puternică a sectorului privat în comerț și servicii.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității Hunedoara, în partea de sud-vest, pe strada 9 Mai și face parte din zona de protecție arhitecturală a monumentului istoric Castelul Corvinilor. Zona studiată este cuprinsă în U.T.R.3 – zonă cu caracter rezidențial și istoric, zonă de locuințe, gospodării individuale și funcțiuni complementare.

Zona studiată în prezentul P.U.Z. cuprinde trei imobile după cum urmează :

CF 74920 Hunedoara	Str. 9 Mai, nr.17, localitatea Hunedoara
	Teren împrejmuit
Suprafața terenului :	1918 m ²
Categoria de folosință :	curți construcții
Destinație :	construcții industriale și edilitare
Dimensiuni generale ale terenului :	40 m x 50 m
Vecinătăți :	la nord – proprietate privată la vest – domeniu public, strada 9 Mai, id 70347 la sud – domeniu public (str. Maior Stângă Mircea Ioan) est – proprietăți private
Accese :	Trei accese pe latura de vest, din strada 9 Mai și un acces pe latura sudică, din strada Maior Stângă Mircea Ioan
CF 60533 Hunedoara	Str. 9 Mai, nr.6, localitatea Hunedoara
	Teren împrejmuit
Suprafața terenului :	Din acte : 1552 m ² , măsurată: 1573 m ²
Categoria de folosință :	curți construcții, arabil

Destinație :	construcții locuințe
Dimensiuni generale ale terenului :	25 m x 63 m
Vecinătăți :	la nord – proprietate privată CF 74923 la vest – proprietate privată la sud – proprietăți private est – domeniu public, strada 9 Mai, id 70347
Acces :	pe latura de est, din strada 9 Mai

CF 74923 Hunedoara	Str. 9 Mai, nr.4, localitatea Hunedoara
	Teren împrejmuit
Suprafața terenului :	1787 m ²
Categoria de folosință :	curți construcții
Destinație :	Construcții industriale și edilitare, construcții administrative și social culturale
Dimensiuni generale ale terenului :	42.8 m x 57 m
Vecinătăți :	la nord – proprietate privată la vest – proprietate privată la sud – proprietate privată CF 60533 est – domeniu public, strada 9 Mai, id 70347
Acces :	pe latura de est, din strada 9 Mai

Suprafața totală a terenului studiat: 5257m².

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

Zona din care face parte terenul studiat este amplasată în apropierea Castelului Corvinilor, având un caracter istoric, și adăpostind funcțiuni mixte : rezidențiale, industriale, servicii, instituții publice și culte. În apropierea terenului studiat se află următoarele monumente istorice :

- 300/HD-II-m-A-03344, Castelul Corvinilor (monument de importanță națională) – în a cărei zonă de protecție este cuprins și terenul studiat
- 299/HD-II-m-B-03343, sediul Ocolului Silvic – teren învecinat pe latura de est cu CF 60533 și CF 74923

Tot în apropierea terenului studiat se află și muzee : Muzeul Casa Breslelor, Muzeul de Arheologie, Istorie și Etnografie ; alte restaurante și pensiuni. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Din punctul de vedere al accesibilității, terenul analizat este avantajat pentru că se află în apropierea obiectivelor turistice, în centrul de interes al orașului.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful oraşului Hunedoara este deluros-muntos, cu altitudini de 300-400m, la care se adaugă valea Cernei. Municipiul este amplasat într-o zonă depresionară, pe latura de est a munţilor Poiana Ruscă, ce ţine de unitatea geo-morfologică numită depresiunea Petroşani-Haţeg-Strei, care a funcţionat ca golf al depresiunii Transilvaniei. Masivul Poiana Ruscă este constituit, în cea mai mare parte, din şisturi cristaline, calcare dolomitice şi roci magmatice. Acesta face parte din subunităţile cristalino-mezozoice, mai exact din Masivul Meridional, grupa cristalinului Lotrului, alături de munţii Făgăraş, Lotru, Semenic, Cindrel. Văile care fragmentează masivul sunt, în general, adânci şi strâmte, atât din cauza calcarelor jurasice pe care le străbat în partea de est, cât şi din cauza ridicării acestor munţi pe verticală. Văile au fost locuite, în consecinţă, foarte puţin, aşezările fiind dispuse mai cu seamă pe culmile însozite şi domoale, sub forma unor cătune adunate, cum este cazul localităţilor Vadu Dobrii, Ghelari, Lunca Cernii, Poiana Răchiţei. Activitatea intensă din agricultură şi industrie a făcut ca zona să fie despădurită. În acelaşi timp, localităţile Hunedoara, Ghelari şi Teliuc s-au dezvoltat în ritmul pe care-l cunoaştem datorită zăcămintelor de fier din munţii Poiana Ruscă.

Solul şi subsolul

Municipiul Hunedoara situat în bazinul depresionar al văii Cernei, deci într-o zonă de contact cu diferite formaţiuni geologice, cu un relief felurit şi cu un microclimat caracteristic, prezintă o mare varietate de soluri.

Din grupa solurilor montane şi submontane fac parte solurile silvestre şi podzolice brune şi brun-gălbui, care apar sub forma unor fâşii aproape continue, de la lăţimi diferite, pe latura estică a munţilor Poiana Ruscă, în zona dealurilor Ghelariilor. Din grupa solurilor limitrofe, întâlnim "terra rosa" sub forma de petece pe latura estică a munţilor Poiana Ruscă. Din grupa solurilor slab dezvoltate, întâlnim solurile aluviale cu carbonaţi în luncile văii Cernei. Resursele naturale constau în zăcăminte de piatră, minereuri feroase şi neferoase, lemn, talc.

Reţeaua hidrografică

Reţeaua hidrografică a oraşului Hunedoara este reprezentată de râul Cerna şi afluenţii săi, având un bazin de recepţie de 748km².

Izvoarele Cernei se află în munţii Poiana Ruscă, cele două ramuri ale sale, care se unesc în satul Hăşdău, alimentându-se dintr-o zonă cuprinsă între satele Vadu Dobrii şi Negoiu. Valea Cernei de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciş-Cerna, este strâmtă şi adâncă din cauza munţilor ce se apropie tot mai mult formând chei şi defileuri. La ieşirea din acest lac îşi uneşte apele cu cele ale pârâului Runc şi îşi continuă traseul prin satele Teliucul Superior şi Teliucul Inferior până la Hunedoara.

Între Teliucul Superior şi Hunedoara albia străbate un defileu stâncos şi la intrare în Hunedoara se uneşte cu pârâul Hăşdat, iar din stânga primeşte apele cu debit constant ale pârâului Zlaşti. De la confluenţa cu pârâul Zlaşti, albia Cernei se lărgeste formând o frumoasă vale cu cât se apropie de Mureş. Din Hunedoara îşi continuă drumul prin satele Peştişu Mare, străbate apoi satele Bârcea Mică şi Bârcea Mare, trece pe lângă satul Cristur, printre Sântandrei şi Sântuhalm, după care se varsă la est de Deva în Mureş.

Râul Cerna reprezintă pentru Hunedoara o importantă sursă de apă, principala sursă de apă industrială pentru Combinatul Siderurgic. În acest sens amintim primul baraj construit în anul 1934 la intrarea Cernei în Hunedoara.

Ulterior, ca urmare a dezvoltării combinatului siderurgic și a nevoilor tot mai mari de ape industriale, în anul 1964 s-a construit lacul de acumulare Cinciș-Cerna pe cursul mijlociu al râului Cerna, la 300m amonte de confluența cu pârâul Runc și la o distanță de 7km de Hunedoara. Lacul ocupă o suprafață de 260ha, fiind cel mai mare dintre lacurile județului, având un bazin de recepție de 466.7km² și o capacitate de 27 milioane m³.

Dintre afluenții mai importanți ai râului Cerna menționăm pârâul Runc, care își adună izvoarele din vârfurile situate la nord-est de satul Vadul Dobrii și pârâul Zlaști, cu originile din aceeași zonă bogată în izvoare a munților Poiana Ruscă.

Clima

Clima municipiului Hunedoara se încadrează, în general, în clima părții din bazinul Mureșului cuprinsă în triunghiul Orăștie-Deva-Hunedoara și aparține climei de tip continental-temperată. Zona se caracterizează printr-un climat colinar, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se simt influențe climatice submediteraneene, iar masele de aer atlantic, încărcate cu umezeală nu afectează orașul, datorită protecției oferite de munții Șureanu și munții Metaliferi.

Datorită așezării sale într-o mică depresiune, la altitudine relativ scăzută, radierii calorice a agregatelor combinatului siderurgic, formeii de căldare a localității și stratului de pulberi existent în atmosferă, s-a creat un micro-climat specific hunedorean, în care iernile nu sunt prea lungi, primăverile sunt normale și bogate în precipitații, verile destul de călduroase, iar toamnele lungi și adeseori secetoase. Din datele extreme reiese că durata medie a zilelor fără îngheț în municipiul Hunedoara este de 195-200 zile, primul îngheț producându-se, în general, la mijlocul lunii octombrie, iar ultimul îngheț la sfârșitul lunii martie – începutul lunii aprilie, spre deosebire de durata medie a zilelor fără îngheț pe ansamblul județului, care este de numai 182 zile, primul îngheț producându-se la mijlocul lunii octombrie, iar ultimul la mijlocul lunii aprilie.

Zona studiată se caracterizează printr-o temperatură medie multianuală de 9.8°C, luna iulie înregistrând temperaturi medii de 20 °C, iar luna ianuarie de -3 °C. Temperatura cea mai mică a fost înregistrată în ziua de 17 ianuarie 1972, de -17°C, iar temperatura cea mai ridicată în ziua de 8 august 1971 și anume de 35°C.

În privința presiunii atmosferice, media anuală este de 742mmHg, variind între maxima de 762mmHg înregistrată în decembrie și 732mmHg înregistrată în iulie.

Precipitațiile atmosferice au regim redus cu un maxim în luna iulie de 80mm și un minim în luna februarie de 30mm. În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatic, după indicele de umezeală Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I, caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = -20 \dots 0$

La stația meteorologică Deva, direcția vânturilor dominante înregistrate a fost vest (19.9%) și sud (14.7%). Viteza medie a vântului variază între 1.0m/s și 3.9m/s. Valorile presiunii de referință ale vântului, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență este de 0.4kPa.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată se încadrează în culoarul Mureșului. Acesta este încadrat de munții Șureanu (munții Orăștiei) , parte a Carpaților Meridionali și de ramura sudică a munților Apuseni (munții Metaliferi).

Din punct de vedere geologic, bazinul hidrografic al râului Cerna aparține masivului Poiana Ruscă până la Hunedoara, fiind constituit din șisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni terțiare și apoi cuaternare, iar de la Hunedoara spre nord aparține neogenului de presiune.

Din punct de vedere geologic, în zonă sunt prezente depozite fluvial: nisipuri, pietrișuri și argile din zonele de luncă ale mureșului și afluentului său – Cerna, acumulări deluviale, reprezentate de argile și acumulări coluviale. Pe lângă acestea există și formațiuni antropice, care sunt cele mai recente.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de 1.5kN/m^2 .

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0.9-1.00m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=6$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93.

După normativul P100-1/2006, amplasamentul se află situate în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.08g$.

Din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7\text{sec}$.

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

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții de teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Eventuale epuizmente	2
Importanța construcției	Normal	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Seismicitate	$A_g=0.08g$, $T_c=0.7\text{sec}$	0
Risc geotehnic		9

Categoria geotehnică 1 cuprinde tipuri uzuale de încercări asupra terenului și lucrări și fundații fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite. Categoria geotehnică 1 obligă la obținerea de date cantitative și calculi geotehnice, dar cu folosirea încercărilor de rutină pentru laborator și teren, pentru proiectarea și execuția construcției.

Stabilitatea terenului este asigurată și are o omogenitate bună în ce privește stratificația. La suprafața terenului, până la circa -1.30m este un strat de umplutură heterogenă, necompactată, cu resturi de material de construcții. De la adâncimea de -1.30m până la -3.00m se dezvoltă un strat de praf argilos/praf nisipos argilos, plastic consistent, având compresibilitate mare. În continuare se dezvoltă un orizont nisipos cu pietriș, mediu îndesat, neepuizat până la -7.00m.

Se apreciază că nivelul maxim la care poate ajunge apa subterană este la cota de -1.50m față de cota terenului natural.

Pentru construcția ce urmează să se execute se recomandă fundarea directă la adâncimea minimă de fundare față de cota terenului natural CTN $D_{\text{min}}=2.50\text{m}$. Pentru ridicarea cotei de fundare la -1.50m față de CTN, se recomandă realizarea unei perne din balast stabilizat cu ciment între cotele -2.50m și -1.50m față de CTN.

Din punct de vedere al rezistenței la săpare, terenurile se încadrează la terenuri mijlocii.

2.4. Circulația

În prezent, accesul auto în zona studiată se face astfel:

- Pe terenul CF 74920 de pe latura de vest, din strada 9 Mai și de pe latura sudică, din strada Maior Stângă Mircea Ioan
- Pe terenul CF 60533 și pe terenul CF 74923 pe latura de est, din strada 9 Mai.

Conform P.U.Z. aprobat - Modernizarea Transportului în municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic – coridorul de vest municipiul Hunedoara, județul Hunedoara – strada Maior Stângă Mircea Ioan va fi transformată în stradă pietonală ocazional carosabilă, în timp ce strada 9 Mai își va păstra caracterul : stradă carosabilă cu trotuare (2m lățime) pe ambele părți.

Alte măsuri cuprinse în R.L.U. aferent P.U.Z.-ului menționat sunt:

- Se va conserva rețeaua principală de străzi, moștenite din secolele XVII-XIX. Acestea își vor menține traseul existent.
- În zona locuințelor individuale, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul proprietății, în afara circulației publice
- Accesele existente către proprietăți pot fi menținute și vor fi racordate la cota proiectată a străzilor, adoptându-se o soluție cu îmbrăcăminte bituminoasă sau cu pavaje.
- Asigurarea mobilității persoanelor cu dizabilități va fi asigurată prin coborârea bordurilor la intersecția străzilor și la trecerea de pietoni.

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

Municipiul Hunedoara este străbătut de DN68B Sântuhalm – Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul european E68 (Arad – Deva – Orăștie – Sibiu – Brașov – București) și drumurile județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara - Hațeg.

Municipiul Hunedoara se află la o distanță de 14km de municipiul Deva, care va fi traversat în viitor de coridorul IV pan-european. De asemenea, Hunedoara se leagă prin DN68B la drumul magistral DN7, aflat la numai 5km distanță de oraș, drum ce deservește un trafic de tranzit intens și totodată un trafic local.

Rețeaua de drumuri județene care leagă în mod direct municipiul Hunedoara de localitățile învecinate : DJ 687 (Hunedoara - Peștișu Mare), E 687A (Hunedoara – Silvașu de Jos), DJ687E (Hunedoara – Zlaști), DJ 708 (Hunedoara - Peștișu Mic).

Drumurile comunale care asigură deservirea localităților rurale/ zonelor periurbane ale municipiului Hunedoara sunt : DC 113, DC 114 (Răcăștia - Dumbrava), DC 119 (Josani).

Infrastructura locală specifică municipiului Hunedoara este compusă din bulevarde, străzi, alei, zone pietonale, pasaje, parcări și trotuare.

Arterele principale de circulație sunt : bulevardele Traian, Republicii, Decebal, Dacia și străzile : Aurel Vlaicu, Mihai Viteazu, Avram Iancu și Rotarilor.

Municipiul Hunedoara este străbătut de calea ferată Simeria – Hunedoara, fiind capăt de linie pe acest tronson, care este linie electrificată.

Există și un traseu de cale ferată îngustă Hunedoara – Retișoara : prima astfel de cale ferată din Ardeal. Cu toate că aportul industrial al acestei linii nu mai prezintă interes, ea poate avea un rol ca punct de atracție

pentru turiști. Traseul de peste 10km al mocăniței hunedorene care leagă Castelul Corvinilor de Ținutul Pădurenilor poate fi inclus în circuitul turistic al zonei.

Cele mai apropiate și accesibile aeroporturi se află la Sibiu (128km) și la Cluj (174km).

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

- Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona în care se află terenul studiat este amplasată în apropierea Castelului Corvinilor, având un caracter istoric, și adăpostind funcțiuni mixte : rezidențiale, industriale, servicii, instituții publice și culte. În apropierea terenului studiat se află următoarele funcțiuni : muzee - Muzeul Casa Breslelor, Muzeul de Arheologie, Istorie și Etnografie, restaurante, pensiuni și locuințe individuale. O parte din obiectivele industriale din această zonă au fost convertite în funcțiuni de servicii (restaurantul Werk) sau spații comerciale. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Indicii de utilizare a terenului în prezent sunt:

CF 74920 Hunedoara		P.O.T.existent=21.58% C.U.T.existent=0.22
74920-C1	S+P+M	Suprafață construită= 414m ² Suprafață desfășurată= 969m ² Anul construirii între 1869 și 1884
CF 60533 Hunedoara		P.O.T.existent=20.88% C.U.T.existent=0.24
60533-C1	S+P	Suprafață construită= 163m ² Suprafață desfășurată= 173m ²
60533-C2	S+P	Suprafață construită= 145m ² Suprafață desfășurată= 181m ²
60533-C3	P	Suprafață construită= 16m ² Suprafață desfășurată= 16m ²
CF 74923 Hunedoara		P.O.T.existent=22.27% C.U.T.existent=0.56
74923-C1	P+M	Suprafață construită= 133m ² Suprafață desfășurată= 238m ² Anul construirii 1950
74923-C2	P	Suprafață construită= 27m ² Suprafață desfășurată= 27m ² Anul construirii 1950
74923-C3	P+M	Suprafață construită= 135m ²

		Suprafață desfășurată= 233m ²
		Anul construirii 1950
74923-C4	S+P+M	Suprafață construită= 103m ²
		Suprafață desfășurată= 208m ²
		Anul construirii 1950

Conform prevederilor prin P.U.G., gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este: P.O.T.=40% și C.U.T.=1.2

În vecinătatea amplasamentului studiat, P.O.T.-ul variază destul de mult (ca și dimensiunea parcelelor) între 20% și 65%, iar C.U.T.-ul depășește rar valoarea 1, în general fiind sub 0.5.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit învecinat este format, în cea mai mare parte, din clădiri modeste, P sau P+1, construite la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX. Majoritatea clădirilor nu au o valoare arhitecturală deosebită, având dimensiuni reduse, regim mic de înălțime și arhitectură simplă. O excepție o reprezintă clădirea ce aparține Ocolului Silvic și care este înscrisă pe lista monumentelor istorice cu numărul 299/HD-II-m-B-03343. Multe construcții din această zonă se află într-o stare medie de conservare, altele într-o stare rea de degradare, fiind părăsite. Clădiri de folosință industrială sau depozite au fost construite și după 1960.

Pe terenul studiat există următoarele clădiri:

74920-C1	Fostă locuință cu elemente stilistice ale barocului, poate fi identificată în planurile cadastrale 1884-1886. Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Stare avansată de degradare.
60533-C1	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Stare medie
60533-C2	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Stare medie
60533-C3	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Stare rea
74923-C1	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Aspect exterior: cărămidă aparentă, specifică activităților industriale de la sfârșitul secolului XIX Stare medie
74923-C2	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Stare medie
74923-C3	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Construcție din cărămidă aparentă specifică activităților industriale de la sfârșitul secolului XIX. Stare medie
74923-C4	Structura clădirii: cărămidă portantă, planșee din lemn, șarpantă lemn Stare rea

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În apropierea terenului studiat se află obiective turistice, muzee - Muzeul Casa Breslelor, Muzeul de Arheologie, Istorie și Etnografie, restaurante, pensiuni și instituții publice (primăria municipiului). O parte din obiectivele industriale din această zonă au fost convertite în funcțiuni de servicii (restaurantul Werk) sau spații comerciale.

Asigurarea cu spații verzi

Principalele spații verzi din vecinătatea terenului studiat sunt:

- Curtea Castelului Corvinilor
- Malurile pârâului Zlaști
- Malurile râului Cerna
- Parcul Libertății

Din păcate, toate aceste zone publice, nu sunt amenajate corespunzător. Cadrul natural nu este valorificat. La acestea se adaugă și spațiile verzi de pe terenurile private, procentul de ocupare cu construcții al terenurilor fiind unul destul de mic.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu e cazul.

Principalele disfuncționalități

Deși, în prezent, destinația clădirilor în zona studiată este mixtă : construcții industriale și edilitare, construcții administrative și social culturale, construcții de locuințe – în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 217/2020 – Modernizarea Transportului în municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic – coridorul de vest municipiul Hunedoara, județul Hunedoara – destinația terenurilor este stabilită ca fiind cea de locuire.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește schimbarea acestei destinații a terenurilor în structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică. Menționăm că destinația propusă, în măsura în care respectă toți ceilalți indicatori urbanistici prevăzuți în P.U.G. și P.U.Z., nu ar genera construcții cu gabarit depășit, ar păstra caracterul liniștit al zonei și funcțiunile ar fi compatibile cu cele deja existente.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, imobilele studiate sunt racordate la rețelele publice de curent electric, gaze, apă și canalizare.

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

În municipiul Hunedoara, mai multe străzi au fost reabilitate, prin programe operative regionale, aspectul edilitar beneficiind de o îmbunătățire considerabilă.

În municipiul Hunedoara, alimentarea cu apă potabilă are următoarele surse :

- Sursa principală de suprafață : Hobița
- Sursa secundară de suprafață : lacul Cinciș
- Sursa subterană secundară : 5 foraje, din care 2 funcționale.

În municipiul Hunedoara există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Serviciul de furnizare a gazelor naturale la nivelul municipiului Hunedoara este asigurat de către E.ON Gaz România.

În prezent, sistemul centralizat de alimentare cu energie termică a locuințelor a fost dezafectat.

În vederea asigurării încălzirii și a apei calde menajere se utilizează centrale termice locale, de apartament și/sau scară de bloc. Toate instituțiile care se află în subordinea Primăriei au centrale proprii pe gaz, majoritatea vechi, nu mai dau randament corespunzător, fiind necesar un audit de specialitate. Distribuția termică în clădiri se face cu calorifere. De asemenea, consumatorii industriali dispun de centrale termice proprii, nefiind racordați la o rețea centralizată.

Sistemul de iluminat public este realizat pe toată suprafața urbană a municipiului Hunedoara, având și o extensie extraurbană pe DN68B către Deva.

Principale disfuncționalități

Nu e cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Relația cadru natural-cadru construit

Peisajul natural din zona analizată prezintă potențial turistic, deocamdată nevalorificat: împrejurimile Castelului Corvinilor, malurile pârâului Zlaști, malurile râului Cerna și parcul Libertății. Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții este deocamdată unul destul de mic, deci spațiile verzi nu lipsesc din curți. Prezența acestora ar putea fi garantată prin reglementarea unui procent minim de spațiu vegetalizat în zonele private, dar mai ales prin amenajarea domeniului public și valorificarea cadrului natural.

Pe amplasamentul studiat nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. Nu există probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației

Unul dintre cele mai importante proiecte pentru Hunedoara, identificat în urma sondajului de opinie de la finalul anului 2013 – realizat în scopul redactării Strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru 2014-2020, a fost : atragerea investițiilor, stimularea economiei locale (care să aibă drept consecință creșterea nivelului de trai prin crearea locurilor de muncă). Deasemenea, gradul de satisfacție referitor la dezvoltarea urbană a fost relativ scăzut – respondenții fiind nemulțumiți de starea trotuarelor și zonelor pietonale. Locuitorii consideră mersul pe jos ca fiind cel mai eficient mod de deplasare în oraș, dar își doresc amenajarea unor zone de agrement și pentru plimbare cu bicicleta. Majoritatea locuitorilor consideră că orașul are un potențial cultural redus.

Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Prin aprobarea P.U.Z. Modernizarea Transportului în municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic – coridorul de vest municipiul Hunedoara, județul Hunedoara se dorește atât modernizarea circulației prin scăderea indicelui motorizării și sprijinirea deplasărilor nemotorizate cât și valorificarea monumentelor istorice și al caracterului zonei. Existența siturilor industriale abandonate în zona de protecție a monumentelor de arhitectură, poate constitui o oportunitate pentru investitorii din alte domenii, cum ar fi cel al serviciilor turistice. Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește schimbarea destinației terenurilor din construcții de locuințe în structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Întrucât serviciile propuse sunt compatibile cu locuirea, nu produc disconfort, mențin caracterul liniștit al zonei și un gabarit redus al construcțiilor, considerăm că solicitarea beneficiarilor de a reabilita și extinde construcțiile existente în vederea realizării unui ansamblu de cazare turistică este oportună și protejează valorile specifice fondului construit în această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare: studiu topografic și studiu geotehnic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr.132/2016, există următoarele prevederi pentru zona studiată:

Indici urbanistici

P.O.T. = 40% C.U.T.=1.2

Obiective de utilitate publică propuse

- 1- Lucrări infrastructurale legate de îmbunătățirea și dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare cel puțin pentru alimentarea cu apă și canalizare necesare evoluției localității
- 2- Reabilitarea, conservarea și protejarea clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală), monumente
- 3- Revitalizarea zonei plantate și amenajarea spațiilor verzi în lungul râului Cerna
- 4- Amenajarea spațiilor verzi în jurul gospodăriilor comunale (cimitire) și a zonelor construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare.
- 5- Amenajarea pentru perdele de protecție între incinta combinatului și zona de locuințe propuse.
- 6- Amenajarea culoarelor de protecție (fiind de 15m) sub benzile transportoare de minereu în zona de locuințe propusă.

Funcțiuni

Funcțiuni existente:

- Lm – locuințe P, P+1
- Lî – locuințe P+2, P+4
- I – zonă unități producție industrială
- Isa – Sediul Consiliului Local – Primărie, sediul Poliției, Unitate Pompieri, Sediul Poștă, Romtelecom, Rodipet
- Isî – Institut de învățământ superior
- ISs – dispensar
- ISc + ISct + ISco + ISsf + ISas + ISps

- Asu + Aa – zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități
- Pp + Ppp + Pu + Ppd – perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale
- GCc + Gce
- CCr – căi rutiere și construcții aferente
- Te

Funcțiuni propuse :

- Lm – locuințe P+1
- Lî – locuințe P+2 - P+4
- ISco – spații comerciale, alimentație publică
- ISps – prestări servicii

Servituți de utilitate publică și urbanistice

- Construcțiile în zona de protecție a căii ferate (100m stânga-dreapta) se vor autoriza cu avizul SNCFR
- Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate al administrației publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare
- Lățimea zonei de protecție pe cursul apei (râul Cerna) este de 15m (conform anexa nr. 2 – Legea apelor nr. 107/1996)
- Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea legii apelor nr.107/1996 și a prevederilor HG nr101/1992 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață, ca potențiale surse de alimentare cu apă. Alimentarea construcțiilor în zona de protecție a acestora se va face numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor. De asemenea, autorizarea construirii în astfel de situații se face cu avizul MAPPM
- Autorizarea construcțiilor în zona liniilor electrice aeriene (LEA) va ține cont de retragerile minime față de aceasta, culoarele de protecție fiind de 20m pentru 110KV, respectiv 15m pentru 20KV și aflate sub interdicție definitivă de construire.
- Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă și a păușurilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor de igienă în vigoare aprobate prin OMS nr.536/1997 și în conformitate cu HG 101/1997 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art.5 din Legea apelor nr. 107/1996. Astfel, pentru stațiile de tratare zona de protecție sanitară este de 20m, iar pentru puțurile de captare 10m.

Prescripții specifice

Se pot autoriza :

- Orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit
- Construcții noi de locuințe P, P+1 în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înșiruite (duplex)
- Reconstrucții și supraetajări, consolidări sau alte intervenții în vederea îmbunătățirii fondului locuibil
- Conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestuia :servicii, comerț, alimentație publică etc

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de constructibilitate rezultă din P.U.G.(funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici

urbanistici maxim admisibili POT, CUT, orientare față de punctele cardinale) eliberarea Certificatului de urbanism nu necesită P.U.Z. sau P.U.D.

Se pot autoriza :

- Investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate. Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general. Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial administrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale, intersecții, trasee tehnico-edilitare etc. întocmirea documentațiilor urbanistice pentru detalierea obiectivelor de utilitate publică (regim de aliniere și înălțime, indici POT, CUT, retrageri) se va face numai după stabilirea regimului juridic al terenurilor. În cazul trecerii terenurilor din proprietate privată în domeniul privat al unității teritorial administrative se va face uz de Legea nr.33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică – prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate. În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției sau din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații PUD după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă distonantă cu estul zonei.
- Lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ, precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse prin proiecte de specialitate. Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației – profiluri stradale. Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza numai conform avizului de specialitate a administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.
- Lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale. În cazul în care ampriza străzilor propuse trece prin proprietatea privată a cetățenilor, se poate face uz de prevederile Legii 33/1994 - exproprierea pentru cauza de utilitate publică – prin dreaptă și justă despăgubire, prin vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare dar nu și construcții de garaje independente
- Lucrări de îmbunătățire și modernizare a căii ferate
- Lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate, elemente de mobilier urban etc
- Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonelor plantate de parc, agrement, precum și a plantațiilor cu rol de protecție, aliniament stradal sau decorativ.
- Orice fel de lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor
- Lucrări de reparații întreținere, modernizare și retehnologizare la nivelul incintelor actualelor unități productive și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include
- Construcții și amenajări ulterioare în cadrul unităților productive actuale, cu condiția evitării situațiilor când pot constitui potențiale surse de poluare mai ales în cazul proximității față de zona de locuințe

- Lucrări de conversie funcțională și redistribuire spațială la nivelul incintelor unităților productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe
- Se recomandă dezafectarea actualelor incinte productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe
- Construcții pentru unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative. Se recomandă înființarea prin valorificarea terenurilor cu potențial a zonei libere cu respectarea POT, CUT stabilite prin studii de fezabilitate.
- Lucrări de re tehnologizare, modernizare la nivelul incintelor industriale în vederea reducerii nivelului de poluare și nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitate sau a celor fără lucrări suplimentare de prevenire și combatere a poluării

Autorizarea construcțiilor în vecinătatea zonei de pădure se va face, potrivit legii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului.

Autorizarea construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea Legii apelor nr.107/1996 și prevederilor H.G. nr. 101/1992 referitoare la condiții, măsuri și distanțe de protecție privind apele de suprafață ca potențiale surse de alimentare cu apă. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a acestora se va face numai cu avizul primarului și al autorității de gospodărire a apelor.

Autorizarea construcțiilor în zona liniilor electrice aeriene (LEA) va ține cont de retragerile minime față de acestea, culoarele de protecție fiind de 20m pentru 110kV, respectiv 15m pentru 20kV și aflate sub interdicție definitivă de construire. După eventuala deviere a LEA, propusă prin P.U.G., interdicția de construire impusă încetează.

Construcțiile în vecinătatea gospodăriilor de apă și a puțurilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor în vigoare de igienă aprobate de O.M.S. nr. 536/1997 și în conformitate cu H.G. 101/1997 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art.5 din Legea apelor nr.107/1996. Astfel pentru stațiile de tratare zona de protecție sanitară este de 20m, iar pentru puțurile de captare de 10m.

Autorizarea construirii în zona cimitirului se va face cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitară, conform Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr.536/1997, distanța minimă fiind în acest caz de 50m.

Se interzice :

- Extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiilor complementare acestora
- Autorizarea construcțiilor pentru unități productive și depozite sau alte activități ce pot produce poluare fonică, olfactivă, vizuală
- Autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural
- Creșterea animalelor mari în zonă, precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului
- Amplasarea de construcții provizorii pe domeniul public
- Amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără elaborare PUD. Amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant

Autorizarea intervențiilor în zona de protecție a monumentelor (R=100-200m în localitate, 500m în afară) se va face în concordanță cu cerințele și avizul Ministerului Culturii, MLPAT și DMASI. În zona delimitată ca protecție a monumentului, toate intervențiile sunt controlate strict și precedate de studii și avize speciale. Construcțiile noi nu vor afecta prin conformare volumetrie și aspect monumentele propuse spre conservare.

Totodată sunt permise și se vor autoriza toate lucrările de renovare, conservare și revitalizare a monumentelor cu condiția să nu afecteze originalitatea și valoarea acestora. Lucrările respective vor fi de asemenea precedate de studii și proiecte de specialitate avizate corespunzător.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea sitului arheologic se va face numai după descărcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al DMASI.

Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și antropic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Așa cum a fost specificat la punctul 2.7., pe amplasament nu există în prezent zone împădurite sau cu vegetație semnificativă și nici probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Prin soluțiile de amenajare propuse, spațiile verzi plantate vor avea o pondere de 25%, fără a aduce prejudicii și fără a afecta armonia cadrului natural din vecinătăți.

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu prezintă riscuri naturale care să fi fost semnalate prin studiul geotehnic.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (existent și propus) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător. Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4. Organizarea circulației auto și pietonale:

Se vor păstra accesele auto existente în zona studiată.

Accesele auto se vor face din strada 9 Mai, după cum urmează:

- Pe terenul CF 74920 – se vor păstra accesele de pe latura de vest, dinspre strada 9 Mai
- Pe terenul CF 60533 – pe latura de est, dinspre strada 9 Mai, doar pentru aprovizionare și intervenții
- Pe terenul CF 74923 – pe latura de est, dinspre strada 9 Mai

Accesul clienților se va face în zonele de parcare amenajate pe terenurile CF 74920 și CF 74923, pe alei cu două sensuri având lățimea de 6m. Clienții vor beneficia de o parcare cu 10 locuri pe terenul CF 74920 și de o parcare 10 locuri pe terenul CF 74923. Zonele de parcare va fi despărțite de trotuarele adiacente prin fâșii de spațiu verde plantat.

Pe terenul 60533, accesul auto va fi folosit doar pentru aprovizionare și intervenții în caz de urgență.

Nu va exista împrejmuire între terenurile învecinate CF 60533 și CF 74923, circulația pietonală fiind posibilă între cele două incinte.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare obiectivelor propuse
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcțiile existente și propuse
- Crearea de spații semipublice și parcaje
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice

- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea cu utilități.

Ansamblul structurii de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică va fi format din următoarele zone funcționale:

- *Zona de cazare și alimentație publică*

Va fi amenajată în corpurile de clădire existente, reabilitate, recompartimentate și, eventual extinse și în corpuri de clădire nou construite având următoarele caracteristici :

Regim de înălțime :	S+P+M
Suprafață construită :	2102 m ²
Suprafață desfășurată :	6308 m ²

- *Zona de circulații auto*

Accese auto și parcuri însumând o suprafață carosabilă de 1051 m² din care :

- suprafață parcuri pentru clienți (20 de locuri):	250 m ²
- suprafață carosabilă	801 m ²

- *Zona de circulațiilor pietonale*

- Suprafață terase și alei pietonale	788 m ²
--------------------------------------	--------------------

- *Zona cu spații verzi amenajate*

Suprafață spații verzi, amenajări peisagere :	1313 m ² (25%)
---	---------------------------

Amplasarea pe parcelă a noilor construcții se va face cu retrageri de minim 3m de la limitele de proprietate cu parcelele învecinate, și cu retrageri de minim 2m față de aliniamentul străzii Maior Stângă Mircea Ioan.

Bilanț teritorial

Zone funcționale	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Zona de cazare și alimentație publică	-	-	2102	40
Zona de locuințe	308	5.85	0	0
Zona construcții industriale și edilitare	547	10.40	0	0
Zona construcții administrative și social culturale	238	4.52	0	0
Zona construcții anexe	43	0.81	0	0
Zona de circulații auto	1451	27.60	1051	20
Zona de circulații pietonale	725	13.79	788	15
Zona amenajata peisager	1183	22.50	1313	25
Total zonă studiată	5257	100	5257	100
Suprafața construită	1136		2102	
Suprafața desfășurată	2045		6308	
P.O.T.	21.60 %		40 %	
C.U.T.	0.38		1.2	

Conform regimului tehnic construcțiile propuse sunt compatibile cu destinația actuală a zonei și se încadrează în regimul de înălțime, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi admiși în zonă P.O.T. = 40%, C.U.T.=1.2

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Fiind vorba despre construcții existente, pentru intervențiile propuse nu sunt necesare bransamente/racorduri la utilitățile din zonă. Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordurile existente ale obiectivelor la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Hunedoara, cu avizul furnizorului de apă. În proiectarea rețelei de apă se va ține cont de Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 din 2013.

Sistem de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Hunedoara. Apele meteorice de pe învelitoarea clădirii vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în zonă, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Alimentare cu căldură

În municipiul Hunedoara nu există un sistem centralizat de distribuție a energiei termice. Clădirile vor fi dotate cu o centrale termice pe gaz.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, pe strada 9 Mai, print bransamentele existente, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Gospodărie comunală

Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Au fost prevăzute platforme pentru depozitarea selectivă a deșeurilor accesibile din strada 9 Mai. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

3.7. Protecția mediului

Amenajarea propusă nu va afecta în nici un fel spațiul natural sau cel construit, deja existent și nu va genera noxe sau alți factori de poluare.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (republicată) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

Lucrările de instalare, punere în funcțiune și exploatare a investiției, nu au efecte semnificative asupra mediului.

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;

- realizarea zonei verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.
- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă, etc.;
- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Au fost prevăzute platforme pentru depozitarea selectivă a deșeurilor accesibile din strada 9 Mai. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

Recuperarea terenurilor degradate

În urma realizării operațiilor de construcție, va începe procesul de recuperare a terenurilor degradate în timpul șantierului: se vor amenaja peisager spațiile din jurul clădirilor. Odată cu finalizarea tuturor construcțiilor se va definitiva și configurarea spațiilor comune exterioare și a spațiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi amenajate peisager pe toată suprafața parcelelor rămășiță neocupată cu construcții, drumuri sau alei, astfel:

- se va planta gazon,
- în perimetrele indicate se vor sădi arbuști și plante ornamentale perene
- aliniat cu limitele de proprietate din spate se va realiza un gard viu
- în perimetrele indicate se vor planta arbori pendulari (mesteacăn) sau cu coroană conică (păr ornamental, tei, frasin)

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul realizării investiției, imaginea de ansamblu a cartierului și a străzii 9 Mai se va îmbunătăți. Transformarea unui sit industrial abandonat aflat în zona de protecție a monumentelor de arhitectură în ansamblu de servicii turistice, protejând totodată valorile specifice fondului construit în această zonă, nu poate avea decât efecte benefice asupra cartierului. Zona va beneficia de mai multe spații verzi, de spații semipublice (grădini, terase), de funcțiuni compatibile cu cele învecinate, dar și de un aspect mai modern și mai îngrijit.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni

Listarea obiectivelor de utilitate publică

	Denumirea lucrării:	Categoria de interes:	Suprafața lucrării:
Cazare turistică și alimentație publică	Pensiune turistică	vizitatori	2102 m ²
Spații exterioare amenajate	spatiu verde amenajata peisager	vizitatori	1313 m ²
Circulații	Alei pietonale	vizitatori	788 m ²
	Parcări	vizitatori	250 m ²
	Drum carosabil	vizitatori	1051 m ²

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

Terenul care face obiectul P.U.Z. este domeniu privat al:

M&F MASTER CAFFE SRL – terenul se învecinează cu:

la nord – proprietăți private

la vest – domeniu public (strada 9 Mai)

la sud – domeniu public (str. Maior Stângă Mircea Ioan)

la est – proprietăți private

și SC CRAMA MIHAI SRL – terenul se învecinează cu:

la nord – proprietăți private

la vest – proprietăți private

la sud – proprietăți private

la est – domeniu public (strada 9 Mai)

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu e cazul.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorul privat

Proiectul propus este o investiție 100% privată.

3.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1.80m.

Se recomandă realizarea împrejmuirilor spre stradă din materiale și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Întrucât serviciile propuse sunt compatibile cu locuirea, nu produc disconfort, mențin caracterul liniștit al zonei și un gabarit redus al construcțiilor, considerăm că solicitarea beneficiarilor de a reabilita și extinde construcțiile existente în vederea realizării unui ansamblu de cazare turistică este oportună și protejează valorile specifice fondului construit în această zonă.

Ansamblul structurii de primire turistică va cuprinde spații de cazare, spații pentru alimentație publică, prestări servicii, depozitare, grupuri sanitare și birouri. Pentru accesul carosabil în incintă se vor menține accesesele existente din strada 9 Mai.

Pe lângă construcțiile existente, se vor realiza extinderi și construcții noi, menținând același regim de înălțime și indicatori urbanistici ca și cei prevăzuți în PUG. Noile construcții sau intervenții pe construcții existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument.

Indicii urbanistici propuși pe teren sunt:

P.O.T. = 40% C.U.T.=1.2

Dintre prescripțiile specifice ale P.U.G. pentru U.T.R.3 se regăsesc în actualul P.U.Z.:

- Lucrări de conversie funcțională și redistribuire spațială la nivelul incintelor unităților productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe
- Se recomandă dezafectarea actualelor incinte productive și ocuparea terenurilor cu alte activități compatibile zonei de locuințe

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

- ISco – spații comerciale, alimentație publică
- Isps – prestări servicii

Funcțiunile propuse nu se înscriu între cele cu interdicții enumerate în P.U.G. pentru U.T.R.3.

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

Principalele categorii de intervenții sunt:

- Reabilitarea construcțiilor existente
- Realizarea amenajărilor peisagere

Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt: realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzătoare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției propuse în prezentul P.U.Z. – "Construire, extindere și schimbare de destinație în structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică prin re compartimentarea spațiilor existente" va crește calitatea urbană a zonei.

Pe lângă rezolvarea problemelor legate de funcționalitate se va crea și o imagine urbană modernă.

Prin implementarea P.U.Z. se vor crea premisele juridice dezvoltării zonei. Potențialul dezvoltării U.T.R.3 în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, centrul comercial se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună.

Sef proiect
arh .FLORIAN DONA

Întocmit
arh. urb. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU