

Foaie de capăt

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. – Zonă servicii și funcțiuni complementare "Construire centru comercial și servicii P+1E, amplasare mijloace de publicitate, împrejmuire și racorduri/branșare la utilități"

AMPLASAMENT: nr. cad. 62081 Hunedoara, strada Mihai Viteazu, nr.1,
nr. cad. 72162 Hunedoara, bulevardul Traian, nr.3D,
localitatea Hunedoara, județul Hunedoara

BENEFICIAR: Boromir Ind S.R.L. și Cozma Angela Cornelia

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.
Arh. Florian Dona

COLABORATOR: Arh. Ramona Cotișel-Negreanu

DATA: februarie 2023

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

- I. Foaie de capăt
- II. Borderou de piese scrise și desenate
- III. Certificat de urbanism nr. 203 din 06.09.2022
- IV. Extrase de carte funciară, extrase de planuri cadastrale
- V. Împuterniciri
- VI. Act de identitate solicitant
- VII. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE

U00. Plan de încadrare în teritoriu	1:15000, 1:5000
U01. Situația existentă	1:1000, 1:500, 1:200
U02. Reglementări urbanistice	1:1000, 1:500, 1:200

	Șef proiect Arh. Florian Dona	Întocmit, Arh. Urb. Ramona Cotișel-Negreanu
--	----------------------------------	--

noiembrie 2022

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	P.U.Z. – Zonă servicii și funcțiuni complementare ”Construire centru comercial și servicii P+1E, amplasare mijloace de publicitate, împrejmuire și racorduri/branșare la utilități”
Beneficiar:	Boromir Ind S.R.L. și Cozma Angela Cornelia
Amplasament:	nr. cad. 62081 Hunedoara, strada Mihai Viteazu, nr.1, nr. cad. 72162 Hunedoara, bulevardul Traian, nr.3D, localitatea Hunedoara, județul Hunedoara
Proiectant general:	S.C. PRINCO IMPEX S.R.L. Arh. Florian Dona
Colaborator:	Arh. Ramona Cotișel-Negreanu
Data elaborării:	Februarie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program: Pe terenul studiat, aparținând domeniului privat, se dorește construirea unui centru comercial dotat cu spații de vânzare, alimentație publică, prestări servicii, depozitare, recepție marfă, grupuri sanitare, birouri și parcuri. Se impune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, relația cu vecinătățile, realizarea unei zone de manevră și staționare pentru transportul mărfurilor, etc.

Terenul studiat este compus din două imobile situate în intravilanul localității, într-o zonă cu unități de producție și servicii (U.T.R.4). În prezent, imobilele sunt ocupate cu construcții ce vor fi demolate în vederea realizării investiției. Astfel:

- pentru construcțiile existente înscrise în CF 72162 s-a emis autorizație de desființare nr. 7 din 01.07.2021
- pentru construcțiile existente înscrise în CF 62081 s-a emis certificatul de urbanism nr. 202/01.09.2022 pentru desființarea construcțiilor

Întrucât prin lucrările propuse, în intravilanul localității, se modifică prevederile documentației de urbanism PUG aprobate, potrivit prevederilor art.32, alin.(1), lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru condițiile specifice ale amplasamentului și natura obiectivelor de investiție, este necesară elaborarea, avizarea și aprobarea unei

documentații de urbanism – plan urbanistic zonal (PUZ) – utilizări propuse : spații comerciale, alimentație publică, prestări servicii.

Potrivit 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
- 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 accesesele carosabile
- Se configurează circulațiile pietonale și auto în incintă
- Se stabilesc dotările de interes public : accese, parcaje, utilități, conectarea cu vecinătățile

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr.203 din 06.09.2022, 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. 485/2018 până la data aprobării noii documentații

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.

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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul localității Hunedoara, la intersecția dintre bulevardul Traian și bulevardul Mihai Viteazu, în partea de vest a municipiului Hunedoara, mai exact în U.T.R.4 - zonă unități producție și servicii, care este delimitată de râul Cerna la vest și nord, bulevardul Libertății la sud, bulevardul Republicii și bulevardul Traian la est – care se continuă cu strada Eroilor și aleea Bicicliștilor până la Halda de Zgură.

Bulevardul Traian reprezintă limita dinspre oraș a U.T.R.4, are o orientare nord-est – sud-vest, lățimea de 12m (câte două benzi pe sens) și lungimea de 763m, fiind o stradă asfaltată, cu trotuar (2m) și zonă verde plantată de-a lungul ei. Pe latura dinspre est a fost amenajată o pistă de biciclete.

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

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

Din punctul de vedere al accesibilității, terenul analizat este avantajat, deoarece este amplasat pe direcția principală de traversare a orașului, pe o arteră principală. Există posibilitatea racordării prin extindere de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă (gaz, apă potabilă, canalizare, energie electrică).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful orașului Hunedoara este deluros-muntos, cu altitudini de 300-400m, la care se adaugă valea Cernei. Municipiul este amplasat într-o zonă depresionară, pe latura de est a munților Poiana Ruscă, ce ține de unitatea geo-morfologică numită depresiunea Petroșani-Hățeg-Strei, care a funcționat ca golf al depresiunii Transilvaniei. Activitatea intensă din agricultură și industrie a făcut ca zona să fie despădurită. În același timp, localitățile Hunedoara, Ghelari și Teliuc s-au dezvoltat în ritmul pe care-l cunoaștem datorită zăcămintelor de fier din munții Poiana Ruscă.

Solul și subsolul

Municipiul Hunedoara prezintă o mare varietate de soluri. Din grupa solurilor montane și submontane fac parte solurile silvestre și podzolice brune și brun-gălbui, care apar sub forma unor fâșii aproape continue, de la lățimi diferite, pe latura estică a munților Poiana Ruscă, în zona dealurilor Ghelarilor. Din grupa solurilor limitrofe, întâlnim "terra rosa" sub forma de petece pe latura estică a munților Poiana Ruscă. Din grupa solurilor slab dezvoltate, întâlnim solurile aluviale cu carbonați în luncile văii Cernei. Resursele naturale constau în zăcăminte de piatră, minereuri feroase și neferoase, lemn, talc.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a orașului Hunedoara este reprezentată de râul Cerna și afluenții săi, având un bazin de recepție de 748km².

Izvoarele Cernei se află în munții Poiana Ruscă, cele două ramuri ale sale, care se unesc în satul Hășdău, alimentându-se dintr-o zonă cuprinsă între satele Vadu Dobrii și Negoiu. Valea Cernei de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș-Cerna, este strâmtă și adâncă din cauza munților ce se apropie tot mai mult formând chei

și defileuri. La ieșirea din acest lac își unește apele cu cele ale pârâului Runc și își continuă traseul prin satele Teliucul Superior și Teliucul Inferior până la Hunedoara. Între Teliucul Superior și Hunedoara albia străbate un defileu stâncos și la intrare în Hunedoara se unește cu pârâul Hășdat, iar din stânga primește apele cu debit constant ale pârâului Zlaști. De la confluența cu pârâul Zlaști, albia Cernei se lărgeste formând o frumoasă vale cu cât se apropie de Mureș. Din Hunedoara își continuă drumul prin satele Peștișu Mare, străbate apoi satele Bârcea Mică și Bârcea Mare, trece pe lângă satul Cristur, printre Sântandrei și Sântuhalm, după care se varsă la est de Deva în Mureș.

Dintre afluenții mai importanți ai râului Cerna menționăm pârâul Runc, care își adună izvoarele din vărfurile 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, formei 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/m². 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 $D_{min}=2.50m$. 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 pe terenul studiat se face astfel:

- din strada Mihai Viteazu, pe terenul cu nr.cad. 62081
- din bulevardul Traian, pe terenul cu nr. cad. 72162

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.

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

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

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

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

Pe bulevardul Traian există un traseu de transport public : traseul 6 – Peștiș.

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

Există și un traseu de cale ferată îngustă Hunedoara – Retișoara : prima astfel de cale ferată din Ardeal.

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

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

Bulevardul Traian reprezintă limita dinspre oraș a U.T.R.4, are o orientare nord-est – sud-vest, lățimea de 12m (câte două benzi pe sens) și lungimea de 2350m, fiind o stradă asfaltată, cu trotuar (2m) și zonă verde plantată de-a lungul ei. Pe latura dinspre est a fost amenajată o pistă de biciclete.

Pe bulevardul Traian există un traseu de transport public : traseul 6 – Peștiș.

Punctele slabe ale infrastructurii de transport în municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" au fost:

- Infarstructuri de transport insuficient exploatate
- Perturbații în fluxul de trafic normal
- Desfășurarea deficitară a transportului feroviar de marfă, care afectează realizarea optimă a transportului combinat de mărfuri
- Neadaptarea infrastructurii de transport la cererea existentă
- Calitatea slabă a execuției de lucrări infrastructură rutieră
- Slaba activitate în ceea ce privește transportul rutier de persoane

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea amplasamentului studiat, P.O.T.-ul variază între 30% și 100%, iar C.U.T.-ul depășește uneori valoarea 1.

Pentru construcțiile existente înscrise în CF 72162 s-a emis autorizația de desființare nr. 7 din 01.07.2021 :

72162 - C1	Moara	P	$S_{constr.}=290m^2$	$S_{desfășurată} = 290m^2$
72162 - C2	Garaj	P	$S_{constr.}=32m^2$	$S_{desfășurată} = 32m^2$
72162 - C3	Atelier covoare	P	$S_{constr.}=911m^2$	$S_{desfășurată} = 911m^2$
72162 - C4	Laborator	P	$S_{constr.}=64m^2$	$S_{desfășurată} = 64m^2$
72162 - C5	Casa poartă	P	$S_{constr.}=19m^2$	$S_{desfășurată} = 19m^2$
72162 - C6	Extindere hală - birouri și spațiu desfacere - amenajare brutărie			

		P+M	$S_{constr.}=273m^2$	$S_{desfășurată} = 483m^2$
72162 - C7	Magazie	P	$S_{constr.}=97m^2$	$S_{desfășurată} = 97m^2$
<u>$S_{teren}=5643m^2$</u>			<u>$S_{constr.}=1686m^2$</u>	<u>$S_{desfășurată} = 1896m^2$</u>

Pentru construcțiile existente înscrise în CF 62081 s-a emis certificatul de urbanism nr. 202/01.09.2022 pentru desființarea construcțiilor :

62081-C1	Magazin	P	$S_{constr.}=105m^2$	$S_{desfășurată} = 105 m^2$
62081-C2	Magazie	P	$S_{constr.}=116m^2$	$S_{desfășurată} = 116 m^2$
62081-C3	Punct Trafo	P	$S_{constr.}=65m^2$	$S_{desfășurată} = 65 m^2$
62081-C4	Depozit	P	$S_{constr.}=149m^2$	$S_{desfășurată} = 149 m^2$
62081-C5	Birou și atelier	P	$S_{constr.}=248m^2$	$S_{desfășurată} = 248 m^2$
62081-C6	Vestiare	P	$S_{constr.}=150m^2$	$S_{desfășurată} = 150 m^2$
62081-C7	Hala	P	$S_{constr.}=478m^2$	$S_{desfășurată} = 478 m^2$
62081-C8	Magazie	P	$S_{constr.}=204m^2$	$S_{desfășurată} = 204 m^2$
62081-C9	Rezervor apă	P	$S_{constr.}=105m^2$	$S_{desfășurată} = 105 m^2$
62081-C10	Cântar	P	$S_{constr.}=11m^2$	$S_{desfășurată} = 11 m^2$
62081-C11	Casă poartă	P	$S_{constr.}=6m^2$	$S_{desfășurată} = 6 m^2$
62081-C12	Magazie	P	$S_{constr.}=33m^2$	$S_{desfășurată} = 33 m^2$
<u>$S_{teren}=7881 m^2$</u>			<u>$S_{constr.}=1670m^2$</u>	<u>$S_{desfășurată} = 1670m^2$</u>

Suprafața zonei studiate (CF 72162 și CF 62081) = 13521m²

Suprafața construită totală = 3356 m²

Suprafața desfășurată totală = 3566 m²

Indicii de utilizare a terenului în prezent sunt:

P.O.T. existent=24.81% C.U.T. existent=0.26

Conform prevederilor prin P.U.G., gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este relativ mic: P.O.T.=35% și C.U.T.=1

Aspecte calitative ale fondului construit Fondul construit învecinat este format, în cea mai mare parte) din clădiri mai noi, cu regim de înălțime P sau P+1,

- construite după 1990, pe structură cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat, învelitori tip terasă, protejate cu membrană sau șarpantă acoperită cu tablă. Pentru că, în general sunt clădiri de servicii și comerț, golurile sunt largi (tip vitrină), pe toată înălțimea nivelului, cu tâmplării cu geam termoizolant.
- Construite după 2010 (supermarket și magazin de bricolaj), pe structură mixtă din beton și metal (grinzi, stâlpi), cu pereți din zidărie sau cu închideri

cu panouri de tablă tip sandwich cu nucleu termoizolant, fațade cu plăci de aluminiu compozit (tip alucobond) și învelitori cu membrane hidroizolante termosudate, panouri sandwich sau tablă profilată

Totuși, în zonă există și construcții mai vechi, parter sau parter cu etaj, din cărămidă, șarpantă din lemn, tâmplărie din lemn cu geam simplu, învelitoare din țiglă. Fațadele mai păstrează unele elemente decorative cum ar fi ancadramete la ferestre, bosaje la colțuri sau pilaștrii, dar aceste clădiri nu au fost modernizate și se află într-o stare de relativă degradare.

Pe partea cealaltă a bulevardului Traian, vis-à-vis de locația studiată, se află o zonă rezidențială cu blocuri P+4, construite în anii 70, parțial modernizate prin construirea unor șarpante peste acoperișul terasă și termoizolarea fațadelor, înlocuirea tâmplăriei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine În zona studiată există mai multe spații comerciale și de servicii – Dedeman, Lidl, Jysk, Happy Bread, Market Elit, benzinărie OMV, service auto, dar și gara C.F.R. și autogara, (sediul Apa Prod). Cu alte cuvinte, zona studiată este ușor accesibilă, se află în apropierea și pe traseul mijloacelor de transport în comun și reprezintă un pol de interes în oraș, prin acumularea funcțiilor comerciale și de servicii.

Asigurarea cu spații verzi De-a lungul bulevardului Traian, carosabilul este separat, pe ambele părți, de trotuare prin fâșii de zonă verde plantată cu arbori. De-asemena există o zonă de protecție (spațiu verde), de-a lungul căii ferate. Spațiile rămase neconstruite, în jurul clădirilor învecinate existente sunt amenajate ca spații verzi, plantate cu arbori și arbuști decorativi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități În planul urbanistic general al municipiului Hunedoara aprobat prin Hotărârea nr.91/1999 a Consiliului Local Hunedoara a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr.132/2016, au fost identificate ca disfuncționalități următoarele:

- zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități - funcțiuni propuse pentru înlocuire

2.6. Echiparea edilitară

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

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității 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 :

(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)

- Sursa principală de suprafață : Hobîța
- 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. 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.

2.7. Probleme de mediu

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

Relația cadru natural-cadru construit

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu unități de producție și servicii cu regim de înălțime mic (P, P+1), majoritatea clădirilor având amenajate accese auto din bulevardul Traian – parcări pentru Jysk, Lidl, benzinărie, accese auto în garajele pentru service. În toate cazurile, spațiile libere rezultate în urma construirii și amenajării circulațiilor auto și pietonale au fost amenajate ca spații verzi. Din fericire, de-a lungul bulevardului Traian, carosabilul este separat, pe ambele părți, de trotuare prin fâșii de zonă verde plantată cu arbori.

Terenul în discuție este liber de construcții, având categoria de folosință – curți construcții. Pe amplasament nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. Nu există probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Indici urbanistici: P.O.T. = 35% C.U.T.=1

Obiective de utilitate publică propuse

- Lucrări de amenajare de spații verzi și plantații pentru perdele de protecție în lungul râului Cerna.
- Extinderea zonei productive destinate inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo pe DN68 B.

Funcțiuni Funcțiuni existente:

- Lm – locuințe P, P+1
- Lî – locuințe P+3, P+4
- I – zonă unități producție și servicii
- Isa – instituții administrative și servicii
- ISo – servicii publice comerciale
- ISps – prestări servicii
- Isct – culte
- Asu + Aa – zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități
- Ppp + Pu – perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale
- CCr + Ccf – căi rutiere și căi ferate și construcții aferente
- S – zonă terenuri cu destinație specială (pompieri)

Funcțiuni propuse :

- Lm – locuințe P+1
- Lî – locuințe P+3, P+4
- ISco – spații comerciale, alimentație publică
- ISps – prestări servicii
- I – zonă unități producție industrială (zonă destinată inițiativei particulare în domeniul industrial și agro-zoo)

Servituți de utilitate
publică și urbanistice

- Ccr – căi rutiere și construcții aferente
- 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 păuțurilor de captare se pot autoriza numai cu respectarea normelor de igienă în vigoare aprobate prin OMS nr.536/1997 și în conformitate cu HG 101/1997 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art.5 din Legea apelor nr. 107/1996. Astfel, pentru stațiile de tratare zona de protecție sanitară este de 20m, iar pentru puțurile de captare 10m.

Prescripții specifice de
construibilitate

Se pot autoriza :

- Orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit
- Construcții noi de locuințe P, P+1 în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înșiruite (duplex)
- Reconstrucții și supraetajări, consolidări sau alte intervenții în vederea îmbunătățirii fondului locuibil
- Conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestuia :servicii, comerț, alimentație publică etc
- Investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate. Destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin P.U.G. sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu

obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general. Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară sau a unității teritorial administrative, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z., P.U.D., în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri față de carosabil și limite de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : POT, CUT, trasee stradale, intersecții, trasee tehnico-edilitare etc.

- Lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare
- Lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire a tramei stradale, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale.
- Se pot prevedea și autoriza locuri de parcare dar nu și construcții de garaje independente
- Lucrări de îmbunătățire și modernizare a căii ferate
- Lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin : refaceri finisaje, îmbrăcămini stradale și trotuare, spații plantate amenajate, elemente de mobilier urban etc
- Orice fel de lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor
- Construcții pentru unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare.

Condiționări :

- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații PUD, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă discordantă cu restul zonei.
- Se va condiționa autorizarea construcțiilor de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art.33 din legea 106/1996
- Autorizarea construcțiilor se va condiționa privind posibilitățile de racord la rețele tehnico-edilitare

Se interzice :

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Așa cum a fost specificat la punctul 2.7., pe amplasament nu există în prezent zone împădurite sau cu vegetație semnificativă și nici probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. Prin soluțiile de amenajare propuse, spațiile verzi plantate vor avea o pondere de 29%, 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. În ceea ce privește terenul de fundare, conform studiului geotehnic rezultă ineficiența unor parcaje subterane pentru acest ansamblu. Astfel, parcajele au fost propuse la cota terenului. Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (existent și propus) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător. Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4. Organizarea circulației auto și pietonale

Accesul auto în incintă se va face după cum urmează:

- pe latura de sud, din strada Mihai Viteazul (acces existent pe CF 62081) și
- pe latura de est, din bulevardul Traian (pe CF 72162): unde se va renunța la accesul existent lângă stația de autobuz și se va reconfigura accesul, mai departe de intersecția semaforizată, în colțul din nord-est al imobilului

Între cele două accese va exista o alee carosabilă cu două sensuri și cu lățimea de 6-7m. Clienții vor beneficia de o parcare cu 103 locuri în spatele magazinului, din care două locuri pentru încărcarea mașinilor electrice și trei locuri pentru persoanele cu dizabilități.

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

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

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare obiectivelor propuse
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă
- Crearea de spații publice/ semipublice și parcaje
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea cu utilități.

Ansamblul centrului comercial va fi format din următoarele zone funcționale :

Zona de comerț și servicii Va consta dintr-un spațiu comercial având următoarele caracteristici

Regim de înălțime :	P +1E
Suprafață construită :	4039 m ²
Suprafață desfășurată :	8078 m ²

La acestea se adaugă și zona de terase ("Food Court") și locul de joacă pentru copii, amenajate pe latura de sud a magazinului.

Zona circulației auto Drumuri de acces cu două sensuri, având, în total, o suprafață carosabilă de 3658m² din care :

	- suprafață parcare (103 locuri):	1301 m ²
	- suprafață drum	2356 m ²
Circulații pietonale	- Suprafață alei pietonale	1681 m ²
Zona spațiilor verzi	- Suprafață spații verzi, amenajări peisagere :	4024 m ² (adică 29.75%)

Amplasarea pe parcelă a construcției se va face cu retrageri de 4m de la limitele de proprietate din sud și din est, cu retrageri de 12m față de limita de proprietate din vest și cu retrageri de 7m, respectiv 0.6m față de limita de proprietate din nord.

Bilanț teritorial	Zone funcționale	Situția existentă		Situția propusă	
		m ²	%	m ²	%
	Constr. admin. și social culturale	568	4.19	-	-
	Constr. industriale și edilitare	2157	15.94	121	0.89
	Constr. anexe	631	4.66	-	-
	Zona de comerț și servicii	-	-	4039	29.86
	Zona circulației auto	4004	29.60	3658	27.04
	Zona circulației pietonale	1700	12.56	1681	12.43
	Zona verde	4464	33	4024	29.75
	Total zonă studiată	13524	100	13524	100

Suprafața construită	3356	4160
Suprafața desfășurată	3566	8199
P.O.T.	24.81 %	50%
C.U.T.	0.26	1.5

Conform regimului tehnic construcțiile propuse sunt compatibile cu destinația actuală a zonei și se încadrează în regimul de înălțime P+2.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru construcția propusă sunt necesare noi bransamente/racorduri la utilitățile din zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz). Bransamentele existente se vor reface astfel încât să corespundă noilor cerințe. 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 racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Hunedoara, cu avizul furnizorului de apă. În proiectarea rețelei de apă se va ține cont de Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 din 2013.
- Sistem de canalizare** Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Hunedoara. Apele meteorice de pe învelitoarea clădirii vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială.
- Alimentarea cu energie electrică** Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în zonă, prin prelungirea acesteia, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.
Iluminatul public se va realiza cu stâlpi de iluminat.
- Alimentarea cu căldură** Clădirea va dispune de pompe de căldură reversibile pentru încălzire, răcire și prepararea apei calde.
- Alimentare cu gaze naturale** Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, pe bulevardul Traian, printr-un bransament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.
- Gospodărie comunală** Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.
A fost prevăzută o platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor (12,5m²) accesibilă din aleea carosabilă, dar și de pe cea pietonală. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste

spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

3.6. Protecția mediului

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

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

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

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;
- realizarea zonei verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.
- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă, etc.;
- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor Au fost prevăzută o platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor (12.5m²) accesibilă din aleea carosabilă, dar și de pe cea pietonală. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

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

Organizarea sistemelor de spații verzi Spațiile verzi vor fi amenajate peisager pe toată suprafața studiată rămasă neocupată cu construcții, drumuri sau alei, astfel:

- se va planta gazon,
- în perimetrele indicate se vor sădi arbuști și plante ornamentale perene
- aliniat cu limita de proprietate din spate (vest) se va realiza un gard viu

- aliniat cu limita de proprietate spre bulevardul Traian se vor planta liniar arbori pendulari (mesteacăn) sau cu coroană conică (păr ornamental, tei, frasin) la distanța de 5m
- aliniat cu limita de proprietate spre sud se vor planta liniar arbori pendulari sau cu coroană conică la distanța de 5m

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană La finalul realizării investiției, imaginea de ansamblu a cartierului și a bulevardului Traian se va îmbunătăți. Zona va beneficia de mai multe spații verzi plantate, mai multe spații publice și semipublice, alei pietonale, mobilier urban modern, dar și de un aspect mai îngrijit.

3.7. Obiective de utilitate publică

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

Listarea obiectivelor de utilitate publică	Denumirea lucrării:	Categoria de interes:	Suprafața lucrării:	
	Comerț și servicii	Spațiu comercial	general	8078 m ²
	Amenajări exterioare	Zona verde	general	4024 m ²
	Circulații	Alei pietonale	general	1681 m ²
		Parcări	general	1301 m ²
		Drum carosabil	general	2356 m ²

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

Terenul CF 62081 Hunedoara este proprietatea societății Boromir Ind S.R.L. Construcția cu numărul cadastral 62081-C3 (post trafo) aparține SC Electrica SA iar terenul înscris în CF 72162 este proprietatea doamnei Cozma Angela-Cornelia. Terenul studiat se învecinează:

la nord – cu proprietate privată (magazin DEDEMAN)

la vest – cu domeniu public

la sud – domeniu public (str. Mihai Viteazu) și proprietate privată (nr.cad. 63156, service auto)

la est – domeniu public – bulevardul Traian

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

În partea a doua, proprietari și acte, din CF 62081 Hunedoara, este notat la pct B3 promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a imobilului înscris în partea I, între promitentă vânzătoare Boromir IND și promitentă cumpărătoare Funshop Park Hunedoara și la pct B12 act adițional nr.4/13.04.2022 la Antecontractul de vânzare-cumpărare.

În partea a doua, proprietari și acte, din CF 72162 Hunedoara, este notat la pct B8 promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a imobilului înscris în partea I, între promitentă vânzătoare Cozma Angela-Cornelia și promitentă cumpărătoare

Funshop Park și la pct B9 este notat act adițional nr. 2/19.05.2021 la antecontractul de vânzare-cumpărare.

În vederea realizării obiectivelor de investiție se propune dezmembrarea unei părți din terenul înscris în CF nr. 62081 și comasarea acestuia cu terenul înscris în CF nr. 72162. Suprafața terenului astfel transferat ar fi de $S=4160m^2$

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorul privat

Proiectul propus este o investiție 100% privată.

3.8. 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 – doar pe latura de nord, sud și vest a zonei studiate;
- 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 – doar pe latura de nord, sud și vest a zonei studiate
- Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1.80m.
- 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).

Pe limita de proprietate dintre CF 72162 și CF 62081, și pe limita de proprietate dintre CF 72162 și bulevardul Traian nu se va realiza nici un fel de împrejmuire, astfel încât să nu fie obturată vizibilitatea monumentului istoric "Fabrica de pâine" LMI HD-II-m-B-21193 (conform Ordin nr. 3139 din 12.07.2022)

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. Solicitarea beneficiarului de a construi un centru comercial pe amplasamentul din bulevardul Traian, se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de de refolosirea terenurilor în această zonă.

Centrul comercial va cuprinde spații de vânzare, spații pentru alimentație publică, prestări servicii, depozitare, recepție marfă, grupuri sanitare și birouri. Pentru accesul carosabil în incintă se va amenaja o alee carosabilă. La acestea se adaugă amenajarea zonei exterioare cu spații verzi și zona de terase (de tip "Food Court") și locul de joacă pentru copii, amenajate pe latura de sud a magazinului.

Indici urbanistici propuși pe teren sunt.:

P.O.T. = 50% **C.U.T.=1.5**

Printre obiectivele de utilitate publică propuse în P.U.G. pentru U.T.R.4 regăsite și în actualul P.U.Z. se numără: amenajări spațiu public și zonă plantată, reparația și modernizarea funcțiilor existente, colectarea selectivă a deșeurilor.

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

- ISco – spații comerciale, alimentație publică

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

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

Principalele categorii de intervenții sunt:

- Realizarea drumului carosabil și a accesului din bulevardul Traian
- Concomitent, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Realizarea împrejurii
- Construirea centrului comercial
- Realizarea amenajărilor peisagere

Priorități de intervenție

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

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției propuse în prezentul P.U.Z. – "Zonă servicii și funcțiuni complementare "Construire centru comercial și servicii P+1E, amplasare mijloace de publicitate, împrejurire și racorduri/branșare la utilități" va a crește calitatea urbană a zonei.

Pe lângă rezolvarea problemelor legate de funcționalitate, circulații, echiparea edilitară, spații exterioare 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.4 în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

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

Şef proiect
Arh. Florian Dona

Întocmit,
Arh. Urb. Ramona Cotişel-Negreanu

februarie 2023