

# Memoriu de prezentare

## 1. INTRODUCERE

### 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:	martie 2022

### 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 accesesele 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 cărui 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.

#### **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 funcțiunii 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

### Evoluția zonei

Municipiul Hunedoara este situat la poalele munților Poiana Ruscă, în zona confluentei râului Cerna cu pâraul 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 intersecția 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 pâraul 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.

### **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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> , măsurată: 1573 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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: 5257m<sup>2</sup>.

***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).

## 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-Haşeg-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, Semenice, 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 însoţite 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 zăcămintele 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 748km<sup>2</sup>.

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 466.7km<sup>2</sup> și o capacitate de 27 milioane m<sup>3</sup>.

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, mediata 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  $1.5\text{kN/m}^2$ .

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
<b>Risc geotehnic</b>		<b>9</b>

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, neapuizat 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.

## **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, parcuri 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.

### **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:

<b>CF 74920 Hunedoara</b>		<b>P.O.T.existent=21.58%</b>
		<b>C.U.T.existent=0.22</b>
74920-C1	S+P+M	Suprafață construită= 414m <sup>2</sup> Suprafață desfășurată= 969m <sup>2</sup> Anul construirii între 1869 și 1884
<b>CF 60533 Hunedoara</b>		<b>P.O.T.existent=20.88%</b>
		<b>C.U.T.existent=0.24</b>
60533-C1	S+P	Suprafață construită= 163m <sup>2</sup> Suprafață desfășurată= 173m <sup>2</sup>
60533-C2	S+P	Suprafață construită= 145m <sup>2</sup> Suprafață desfășurată= 181m <sup>2</sup>
60533-C3	P	Suprafață construită= 16m <sup>2</sup> Suprafață desfășurată= 16m <sup>2</sup>
<b>CF 74923 Hunedoara</b>		<b>P.O.T.existent=22.27%</b>
		<b>C.U.T.existent=0.40</b>
74923-C1	P+M	Suprafață construită= 133m <sup>2</sup> Suprafață desfășurată= 238m <sup>2</sup> Anul construirii 1950
74923-C2	P	Suprafață construită= 27m <sup>2</sup> Suprafață desfășurată= 27m <sup>2</sup> Anul construirii 1950
74923-C3	P+M	Suprafață construită= 135m <sup>2</sup>

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

Conform prevederilor P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 217/19.08.2021, gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este: P.O.T.=40% și C.U.T.= 0.8

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 a aparținut 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 déjà existente.

### **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.

#### **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.

#### **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**

#### **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.

#### **Prevederi ale P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 217/19.08.2021**

Conform P.U.Z. MODERNIZAREA TRANSPORTULUI ÎN MUNICIPIUL HUNEDOARA prin investitii in transportul public ecologic – CORIDORUL DE VEST municipiul Hunedoara, județul Hunedoara aprobat prin H.C.L. nr. 217/19.08.2021, există următoarele prevederi pentru zona studiată:

#### *Indici urbanistici*

P.O.T. = 40%                      C.U.T.=0.8

#### *Funcțiuni*

Pentru zona de la baza castelului se va pastra caracterul liniștit, cu activități de locuire, funcțiuni compatibile și alte dotări de interes, care să nu genereze construcții cu gabarit depășit ce nu se încadrează în peisaj.

L – Zona de locuințe cu subzonele:

Zona Lm - locuințe P - P+1;

Zona Lî – locuințe P+2-P+4; IS – Zona instituții și servicii publice cu subzonele:

ISa – administrative și servicii;

ISct – culte

I – Zona unități producție industrială

ZC\_m – Zonă centrală cu funcțiuni mixte (locuire, funcțiuni de interes public)

P – Zona parcuri și plantații cu subzonele:

Pp- parc public și fâșii plantate;

Ppp – perdele de protecție; C – căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzona:

Ccr – căi rutiere

Zonificarea funcțională propusă susține dezvoltarea zonei și inserarea de funcțiuni compatibile locuirii, care să crească atractivitatea zonei și să susțină potențialul turistic și istoric care caracterizează arealul reglementat. Traseele pietonale, ocazional carosabile propuse, necesită susținere prin mixitate funcțională și dotări de interes pentru pietoni. Valorificarea caracterului zonelor istorice, precum și a monumentelor Castelul Corvinilor și



Ansamblul Pieței Libertății este susținută de o reglementare adecvată a dezvoltărilor din zonă prin indicatori urbanistici și un regim de înălțime care să nu obtureze în niciun fel vizibilitatea către acestea

#### ***Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)***

Conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate (restricționarea divizării sau comasării parcelelor existente în zona veche), promovarea indicatorilor POT și CUT în limite medii, apropiate de cele existente pentru evitarea schimbării caracterului zonei.

#### ***Orientarea față de punctele cardinale***

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform necesităților normelor specifice.

Valorificarea condițiilor naturale de construibilitate, astfel încât forma/volumetria și înfățișarea oricărei clădiri să reflecte climatul local: orientare și însorire, umiditate și vânturi dominante, oscilații de temperatură, etc.;

#### ***Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice și private***

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora față de zona de protecție a drumurilor se face numai cu avizul administratorului acestora.

Propunerea reglementată respectă limitele aliniamentelor existente.

Amplasarea pe lot a clădirilor se va face conform specificului, astfel încât să se asigure coerența fiecărui areal din care vor face parte, dar și în funcție de accesibilitate, orientare, însorire, curenți de aer, vânturi dominante, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/drum, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea.

#### ***Amplasarea construcțiilor față de aliniament***

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente.

Alinierea fronturilor estic și nordic al Pieței Libertății se va menține.

Alinierea de pe strada Libertății se va menține - clădirile vor fi lipite la aliniament.

Excepție vor face clădirile monument, care își mențin alinierea.

Se recomandă ca frontul vestic al Pieței Libertății, de pe Strada Cernei și Bulevardul Elisabeta, să fie continuu, cu clădiri construite la aliniament, iar pe porțiunea Hotelului Corviniana, să se păstreze alinierea clădirii monument.

Pentru zona Castelului, se recomandă lipirea construcțiilor la aliniament (exceptând monumentele, care își mențin regimul de aliniere existent). Pe strada Castelului se va menține alinierea existentă, întrucât aici, tendința din trecut a fost de a nu alipi construcțiile la aliniament (pe segmentul de la intersecția cu Strada Gabriel Bethlen până la actualul restaurant Werk).

Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală se permite păstrarea regimului de aliniere existent (conform Studiului Istoric aferent).

Intre spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației și ferestrele camerelor de locuit se va păstra o distanță de minimum 5,00m, conform Ord. 119/2014.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se va face astfel încât să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

### *Distanțe minime față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:*

Menținerea ritmului la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzi și a importanței clădirilor monument

4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii sau depozitare;

6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

față de limitele laterale, clădirile de locuințe se vor retrage cu  $H/2$  dar nu mai puțin de  $3^{\circ}$  m;

în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan, doar în cazul funcțiunilor compatibile;

construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m, cu excepția cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise alipirile la calcan dintre locuințe și clădiri cu funcțiuni industriale sau productive.

Se recomandă evitarea creării de noi calcane din considerente estetice și economice.

În cazul parcelelor de colț, acolo unde retragerea față de limita laterală este de 3,0 m, fațada de pe această latură a clădirii va fi tratată precum cea principală.

### *Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte:*

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite iluminarea naturală, întreținerea clădirilor, accesul mijloacelor de salvare, de stingere a incendiilor, de securitate sau de salubritate.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Se va menține ritmul la care sunt amplasate clădirile, pentru păstrarea caracterului străzii și a importanței clădirilor monument.

În cazul clădirilor din zone industriale, de servicii sau de producție, distanțele minime sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 4,0 m

### *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime prevăzut în P.U.G. Hunedoara.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Se va menține un regim de înălțime de P+M, preferabil Parter în zona de protecție a Sediului Ocolului Silvic.

Pentru zona din jurul castelului se recomandă limitarea regimului de înălțime la P+M, pentru a nu intra în conflict cu imaginea castelului și pentru a menține, în același timp, caracterul acestei zone.

Clădirile ce fac parte din ansamblul Pieței Libertății își vor menține înălțimea.

Se va menține un regim de înălțime de P++M pe frontul de vest al pieței Libertății și P+M pentru clădirile ce nu aparțin frontului vestic. Se admit lucrări de modernizare pentru clădirile existente ce depășesc acest regim de înălțime.

Se va menține un regim de înălțime de P+i (sau alinierea la cornișă) pe frontul nordic și estic al pieței. Se admit lucrări de modernizare pentru clădirile existente ce depășesc acest regim de înălțime.

#### ***Înălțimi maxime recomandate:***

##### **L - zona de locuințe cu subzonele:**

Lm - subzona locuințe individuale cu maxim P+M niveluri (6,0 m);

Lî - subzona locuințe individuale și colective mici, P+2 - P+4 niveluri ( 9,0 - 16,00 m);

##### **IS - zona instituții și servicii publice cu subzonele:**

ISa - subzona cu servicii administrative și servicii P+1E (8,0 m);

ISct - subzona culte P+1E (8,0 m);

I - Zona unități producție industrială P (6,0 m);

**ZC\_m - Zona centrală cu funcțiuni mixte (locuințe și dotări complementare de interes public) P+1E (7,0m) și accente P+1E+M (10,0 m);**

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade. Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

##### **P - Zona parcuri și plantații cu subzonele:**

Pp- parc public;

Ppp - perdele de protecție;

##### **C - căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzona:**

Ccr - căi rutiere

#### ***Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului***

Procent maxim de ocupare a terenului: 40%, în funcție de activitate și de amplasament.

Excepție vor face clădirile ce alcătuiesc frontul Pieței Libertății, unde se va menține POT- ul existent.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului: corespunzător procentului de ocupare a terenului și regimului de înălțime maxim acceptate prin documentațiile urbanistice aprobate în zonă.

**Lm, Lî - POT maxim 40%**

**Lm - CUT maxim 0,8**

**Lî - CUT maxim 1,2**

**ISa, ISct - POT maxim 40% CUT maxim 0,8**

**ZC\_m - POT maxim 40% CUT maxim 1,2**

**I - POT maxim 40% CUT maxim 0,4**

**P - POT maxim 15% CUT maxim 0,15**

## *Aspectul exterior al clădirilor*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură) se instituie zone de protecție conform Studiului Istoric aferent PUZ și Planșei 03 - Reglementări Urbanistice, în scopul conservării integrate și punerii în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a unui monument este o porțiune de teren delimitată și preluată în proiectele de urbanism pe care nu se pot realiza construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Limitele zonelor de protecție urmăresc limitele de proprietate/arere de circulație sau limite naturale. Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziție arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente vor prezenta finisaje specifice zonei, cu un standard de calitate ridicat.

Se vor folosi materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur. Se vor folosi imagini de epocă pentru redarea atmosferei zonelor.

Promovarea cromaticii neutre, evitându-se culorile stridente; sunt recomandate culori neutre, pastel, alb, a materialelor naturale (specifice cadrului urban).

Se vor păstra volumele simple, de dimensiuni reduse, care să se armonizeze cu clădirea monument.

Pentru intervenții în zona de protecție a Castelului Corvinilor, se vor respecta prescripțiile stabilite pentru zona de protecție a monumentului de importanță națională, zonă delimitată în urma unor studii de specialitate.

### **Interdicții:**

Se interzice folosirea culorilor și a materialelor stridente, saturate, în toate elementele construcției.

Se interzice folosirea atât la clădirile noi cât și în modificările celor existente, a formelor, volumetriilor și culorilor ce împrumută caracteristici ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține orașul și implicit pentru țesutul existent.

Se interzice folosirea materialelor precum: faianță, placi de marmură spartă, piatră lacuită, materiale plastice, precum și a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, a garajelor și a anexelor.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura clădirii principale.

Se interzice poziționarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale, cu excepția celor poziționate, în nișe decorative, realizate din finisaje specifice construcției principale.

Se interzice amplasarea anexelor pe aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară.

Se interzice poziționarea antenelor parabolice pe fațadele vizibile din stradă.

Se interzice folosirea de firme luminoase, reclame în culori stridente și panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

### *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor*

Autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va realiza conform avizului de specialitate al administrației și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Se pot autoriza lucrări de completare, îmbunătățire și modernizare a tramei stradale a localității, precum și de amenajare a intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, treceri de pietoni, etc.

Se va conserva rețeaua principală de străzi, moștenite din secolele XVII- XIX. Acestea își vor menține traseul existent.

Pentru o încadrare adecvată în peisajul urban existent, spațiul public din zona reglementată se va amenaja și reglementa corespunzător, folosindu-se materiale și tehnici locale durabile.

Se pot autoriza locuri de parcare, dar nu și construcții de garaje independente.

Se pot autoriza lucrări de amenajare și îmbunătățire a confortului urban prin: refaceri finisaje, îmbrăcăminti stradale și trotuare, piste de biciclete, spații plantate amenajate sau mobilier urban.

În zona locuințelor individuale, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul proprietății, în afara circulațiilor 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 trecerile de pietoni.

### *Reguli cu privire la echiparea edilitara*

Se pot autoriza 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 prin proiecte de specialitate.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Scurgerea apelor se va realiza în primul rând prin pantele transversale și longitudinale proiectate, apa pluvială fiind dirijată spre canalizarea existentă/proiectată a orașului.

Alimentarea cu apă, se va realiza prin racord la rețeaua existentă a orașului, în scopul irigării aliniamentelor de spații verzi

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua orașului, pentru alimentarea obiectivelor propuse.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

### *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri*

Se recomandă ca în zona locuințelor individuale, spațiile libere, vizibile din circulațiile publice să fie tratate ca grădini de fațadă.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi restricțiile construcțiilor principale pentru realizarea gardurilor parcelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.

Se recomandă ca în subzona Lm spațiile verzi să ocupe minim 30% din suprafața parcelor.

### *Servituji de utilitate publică și urbanistice*

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

### *Prescripții specifice*

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 teritoriale administrative se va face uz de Legea nr.33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică – prin dreptă 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 dreptă 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, îmbrăcăminiți 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 re tehnologizare 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 nocivități 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 DMSI. 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 DMSI.

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 antropoc.



## **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.

## **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

Se propune comasarea terenurilor aferente CF 60533 și CF 74923 și păstrarea acceselor existente.

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.

## **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 <sup>2</sup>

Suprafață desfășurată : 6308 m<sup>2</sup>

- **Zona de circulații auto**

Accese auto și parcuri însumând o suprafață carosabilă de 1051 m<sup>2</sup> din care :

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

- **Zona de circulațiilor pietonale**

- Suprafață terase și alei pietonale 788 m<sup>2</sup>

- **Zona cu spații verzi amenajate**

Suprafață spații verzi, amenajări peisagere : 1313 m<sup>2</sup> (25%)

Amplasarea pe parcelă a noilor construcții se va face cu retrageri de minim 3m de la limitele de proprietate cu parcelele învecinate, respectiv 0.6m (pe latura vestica nr. cad. 74923 între punctele 17 și 18, și latura nordică între punctele 18 și 19) 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 <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
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
<b>Total zonă studiată</b>	<b>5257</b>	<b>100</b>	<b>5257</b>	<b>100</b>
Suprafața construită	1136		2102	
Suprafața desfășurată	2045		6308	
<b>P.O.T.</b>	21.60 %		<b>40 %</b>	
<b>C.U.T.</b>	0.38		<b>1.2</b>	

Se propune comasarea terenurilor aferente CF 60533 și CF 74923 cu păstrarea acceselor existente din strada 9 Mai. 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

### **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.

## **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.

### **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 <sup>2</sup>
Spații exterioare amenajate	spatiu verde amenajata peisager	vizitatori	1313 m <sup>2</sup>
Circulații	Alei pietonale	vizitatori	788 m <sup>2</sup>
	Parcări	vizitatori	250 m <sup>2</sup>
	Drum carosabil	vizitatori	1051 m <sup>2</sup>

*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*

Se propune comasarea terenurilor aferente CF 60533 și CF 74923 cu păstrarea acceselor existente din strada 9 Mai.

*Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorul privat*

Proiectul propus este o investiție 100% privată.

## **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 accesele 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.

#### **Categoriile 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 reconfigurarea 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.

Intocmit

arh .FLORIAN DONA

Sef proiect

arh. urb. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU



# Regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic zonal

## 1. Dispoziții generale

### 1.1. Rolul regulamentului de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale "P.U.Z. - CONSTRUIRE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICE CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PRIN RECOMPARTIMENTAREA SPAȚIILOR EXISTENTE", - Municipiul Hunedoara, strada 9 Mai, nr.4, nr.6, nr.17., județul Hunedoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

### 1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;

- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

## **2. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor**

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT-ul, prevăzute în documentație
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

Clădirile pot avea subsol, cota ±0,00 fiind situată la min. +0,20m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min.1.20 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.



## **2.1. Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin **Planșa U03:**

### **Reglementări urbanistice – zonificare**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrisi în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Hunedoara.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zona studiată nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

Noile construcții sau intervenții pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument.

Monumente aflate în vecinătatea zonei studiate:

HD-II-m-B-03343 str. Castelului, nr.22 (sec. XIX)

HD-II-m-A-03344 Castelul Corvinilor (sec. XIV) monument de importanță națională

Se recomandă:

- folosirea unei cromatici neutre, fără culori stridente și folosirea materialelor naturale
- realizarea gardurilor din materiale și culori identice sau compatibile cu cele ale clădirilor, pentru percepții unitare
- firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/ alinia cu elementele fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile. Acestea nu vor acoperi sau obtura elementele valoroase ale fațadei. Se recomandă ca dimensiunile acestora să fie reduse

## **2.2. Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U. Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

#### **Indicii P.O.T. și C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

### **2.3. Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor**

#### *Orientarea față de punctele cardinale*

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

#### *Amplasarea față de drumuri publice*

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

#### *Amplasarea construcțiilor față de aliniament*

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația urbanistică de față, conform art. 23 – R.G.U.

**Aliniament** – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

**Regim de aliniere** – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

#### *Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art.24 – R.G.U. și Codului Civil.

#### *Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii*

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3.00 m.

## **2.4. Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### *Drumuri și accese*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

## **2.5. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico—edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare individuală sau de grup.

## **2.6. Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### *Parcelarea*

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform art. 30 – R.G.U.

- front la stradă: minim 12.00 m ( construcții izolate);
- suprafața minimă a parcelei: 250 m<sup>2</sup> (construcții izolate);
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune comasarea terenurilor învecinate aferente CF 60533 și CF 74923 cu păstrarea acceselor existente din strada 9 Mai.

### *Regimul de înălțime*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este: S+P+M, Hmaxim = 10m

### *Aspectul exterior al construcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin- gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și

architectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

## **2.7. Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### *Parcaje*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 ( și proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele vor fi organizate exclusiv în incintă.

### *Spații verzi și plantate*

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spații verzi este de 2-5% din suprafața destinată funcțiunii.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 2-5% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

### *Împrejurimi*

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

## **3. Zonificarea funcțională**

### **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone funcționale:

Zona cazare turistică și alimentație publică – structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică

Circulații – străzi carosabile și zona de protecție a lor (trotuare) – existente și modernizate

### **Utilizare funcțională:**

Zona cazare turistică și alimentație publică

#### *Utilizări admise :*

- alimentație publică
- servicii de cazare turistică
- semnal luminos, semne direcționale
- platforme carosabile și pietonale, parcaje supraterane
- birouri, zona administrativă

- spații de recreere
- platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere
- spații tehnice
- plantații ornamentale

### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:**

#### *Caracteristici ale parcelelor*

- parcelele existente au suprafețele de 1918 m<sup>2</sup>, 1573 m<sup>2</sup> și 1787 m<sup>2</sup>
- adâncimea parcelelor este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acestora;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei 95<sup>0</sup>-100<sup>0</sup>.

#### *Aliniament*

Aliniamentul este definit de clădirile deja existente în zonă.

#### *Amplasarea clădirilor față de aliniament*

Construcțiile noi se vor amplasa respectând aliniamentul existent (fără retragere față de strada 9 Mai și la 2m față de limita de proprietate spre strada Maior Stânga Ioan Mircea) conform planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

#### *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

Amplasarea pe parcelă a construcțiilor se va face cu retrageri de minim 3m față de limitele laterale și posterioare excepție făcând porțiunile cu calcane și construcții existente. Terenul cu nr. cad. 74923 face excepție pe limita nordică: având o retragere de 2.4m dictată de construcția existentă și retrageri de 0.6m (latura vestică între punctele 17 și 18 și o parte a limitei nordice între punctele 18 și 19)

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

#### *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

#### *Circulații și accese*

Accesele carosabile existente se păstrează:

- pentru CF 74920 Hunedoara se păstrează cele trei accese pe latura de vest, din strada 9 Mai
- Pentru CF 60533 Hunedoara se păstrează accesul de pe latura de est, din strada 9 Mai
- Pentru CF 74923 Hunedoara se păstrează accesul de pe latura de est, din strada 9 Mai

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1997 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele:

- pentru strada Maior Stânga Ioan Mircea profilul este unul corespunzător unui drum de categoria III în localitate cu un profil de 6.0m – cu două benzi pe sens fiecare de 3.0m, și un trotuar de o parte și de alta a drumului, având lățimea de 2.0m, respectiv 1.50m.
- pentru strada 9 Mai, profilul este unul corespunzător unui drum categoria III în localitate cu un profil de 7m – cu o bandă pe sens fiecare de 3.5m lățime, și un trotuar de o parte și de alta a drumului, având lățimea de 2.10m.

#### *Staționarea autovehiculelor*

Pentru această zonă, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în parcaje supraterrane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

- Parcajele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă.

#### *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor*

În **zona cazare turistică și alimentație publică** – structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică regimul maxim de înălțime a construcțiilor este: S+P+1E+E retras, cu o înălțime maximă a clădirilor de H maxim =15m.

#### *Aspectul exterior al clădirilor*

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se recomandă:

- folosirea unei cromatici neutre, fără culori stridente și folosirea materialelor naturale
- realizarea gardurilor din materiale și culori identice sau compatibile cu cele ale clădirilor, pentru percepții unitare
- firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/ alinia cu elementele fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile. Acestea nu vor acoperi sau obtura elementele valoroase ale fațadei. Se recomandă ca dimensiunile acestora să fie reduse

#### *Condiții de echipare edilitară*

- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura din rețeaua publică a orașului.
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului.
- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.
- apele pluviale de pe suprafața părții carosabile, parcurilor sunt dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașul.
- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Dotarea zonei se va realiza de către o firmă deținătoare de astfel de rețele, agreată de către beneficiar/ investitor, în baza proiectului elaborat de aceasta. Racordul se va

asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

### *Spații libere și spații plantate*

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- procentul minim de spații verzi pentru întreg ansamblul va fi de 2-5%
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

### *Împrejmuiri*

Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi restricțiile construcțiilor principale pentru realizarea gardurilor parcelelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1.80m, din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2.00m.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

**Zona cazare turistică și alimentație publică** – structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică — **40%**.

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

**Zona cazare turistică și alimentație publică** – structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică — **1.2**

## **1. IV. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă



Intocmit  
arh. FLORIAN DONA



Sef proiect  
arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU



