

Ca urmare a cererii adresate de **HDS DEVELOPMENT S.R.L**, cu sediul în București, Sectorul 3, bd. Unirii, nr. 63, bl. F4, parter,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificările și completările ulterioare, se emite următorul :

AVIZ

NR. 1/7781 din 30.01.2025

Pentru **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de urbanism** elaborat în vederea „Construire bază sportivă” pentru imobilul înscris în CF 75989 Hunedoara, nr. cadastral 75989, având suprafața de 38731,00 mp.

Inițiator : HDS DEVELOPMENT S.R.L

Proiectant : s.c ARB Design Gruppe s.r.l, strada Fortuna, nr. 4, loc. Alba Iulia, judetul Alba
sef de proiect arhitect urbanist Mirea Iulian Ilie
sef proiect arh. Razvan Bembea, proiectat si desenat arh. Sergiu Botaș

Amplasare, delimitare zonă studiu : zona analizată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului Hunedoara, se învecinează la nord cu municipiul Hunedoara (CF 75976 și CF 71353), la sud domeniul public - bd. Mihai Viteazu (CF 70464) și proprietăți private (CF 61510 și CF 61511), la est domeniul public – bd. Mihai Viteazu (CF 70464), la Vest municipiul Hunedoara (CF 71353 și CF 70284). și cuprinde o suprafață 38731,00 mp .

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune realizarea unei baze sportive care să răspundă nevoilor comunității, precum și îmbunătățirea accesibilității la aceste facilități pentru toate categoriile de populație.

Prevederi P.U.G. al municipiului Hunedoara aprobate anterior :

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 91/1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local a municipiului Hunedoara nr. 465/ 2023 până la 31 decembrie 2026 – imobilul studiat se află în intravilan – UTR 1 zona centrala/zonă de agrement/terenuri de sport și funcțiuni complementare.

Zona centrala se propune a se avea un caracter dominant de servicii administrative, institutii publice, dotari de sport, dotari de comerț și locuințe prin întocmirea documentațiilor de urbanism PUZ, PUD .

- utilizari permise: amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement amenajări sportive inclusiv dotari și anexe (baze sportive, stadioane);

- utilizari permise cu condiții: construcții compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10-15% din suprafața, cu elaborarea prealabilă a documentației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale; amenajarea și reamejarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD, pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice

- utilizari interzise : se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajelor și a relațiilor de vecinătate; sunt interzise exploatarile terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Regim de construire –

Funcțiuni predominante – Destinația stabilită prin PUG aprobat - zona centrala/zonă de agrement/ terenuri de sport și funcțiuni complementare;

H max.-

POT max = 80%

CUT max = 2

Retragerea minimă față de aliniament –

Retrageri minime față de limitele laterale -

Retrageri minime față de limitele posterioare -

Cerificatul de urbanism nr. 129/24.05.2024 eliberat de Primarul municipiului Hunedoara.

Avizul de oportunitate nr. 3/14.08.2024.

Prevederi P.U.Z și R.L.U propuse

Funcțiunea propusă prin PUZ :

- **Funcțiunea dominantă a zonei este** : Zona instituită și servicii cu subzona Isst- sport și turism și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise zonei sunt admise anexe ale funcțiunii principale: cabina portar, magazie unelte întreținere zone verzi.

Utilizări admise: construcții cu specific sportiv (sali de sport, anexe P cu regim maxim admis de înălțime P+2E, propus parter.

- amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement, amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe (baze sportive, stadioane)
- alei pietonale, veli și carosabile
- spații verzi și amenajări peisagistice
- spații pentru parcare

Utilizări admise cu condiționări :

Funcțiuni complementare: chioșc alimentar, chioșc cafea, chioșc de ziare, ceai și briose și amenajări peisagistice.

Funcțiuni admise conform "Normativ privind proiectarea terenurilor sportive și stadioanelor (unitatea funcțională de bază) din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995" indicativ NP 066-2002 și "Normativ privind proiectarea sălilor de sport (unitatea funcțională de bază) din punct de vedere al cerințelor legii 10/1995" indicativ NP 065-2002 și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin FI.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

-sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens

-sa nu polueze chimic si fonic

-sa nu utilizeze spatii din circulația publica pentru parcare

-sa nu producă riscuri pt sanatate și disconfort și sa aiba asigurate măsurile și mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.

Utilizări interzise: orice alte activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-depozitare en gros;

-depozitari de materiale refofosibile;

-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-lucrări de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

-orice lucrări de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatoriu conform art.15 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Se vor respecta prevederile art. 6.2, Condiții generale privitoare la construcții.

-latura estica: clădirile se dispun retrase astfel :

CF : 75989 la 15 m fata de aliniament (str. M.Viteazu)

-latura nordica: minim 6 m fata de limita laterala superioara a lotului CF : 75989 la 6 m fata de aliniament

-latura sudica: CF : 75989 la minim 6 m fata de limita

-latura vestica: CF : 75989 variabil: 1m și 6 m fata de limita laterala a lotului

Reglementări specific zonei studiate:

Tabelul - PARCELARI IN ZONA RiM reglementata			
	Regim de construire	U/M	Densitate de construire
front minim	izolat	30 metri	P P+1E P+2E POT max. 80% CUT max. 2
suprafața minimă	izolat	1000 mp.	

Raportul laturilor - lățime / adâncime CF : 75989 - forma neregulata	Se pastreaza parcelarul existent	
---	----------------------------------	--

Amplasarea clădirilor față de aliniament conform art.16 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune retrageri față de aliniament - conform planșei 'Reglementări urbanistice zonificare'

latura estică, clădirile se dispun retrase astfel:

CF : 75989 la 15 m față de aliniament (str. M.Viteazu)

Amplasarea față de aliniament pentru anexe :

Pentru anexe P / platforme betonate se vor supune la aceleași retrageri.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament

Parcellele reglementate vor respecta retragerile față de aliniament conform planșei de reglementări urbanistice – zonificare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform art.17 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m. -derogare de la reglementările cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare va avea terenul de fotbal, pista de atletism și anexele până în suprafața de 15 mp, atata vreme cât respecta normelor sanitare și pomieristice privind distanța minimă de amplasarea față de clădirile de locuit.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă conform art.18 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Circulații și accese conform art.19 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Se vor autoriza doar construcțiile ce au acces direct sau prin servitute la un drum public sau PRIVAT. Se va acorda servitute de trecere pentru parcelele care NU au acces din strada Mihai Viteazu.

Accese carosabile

Toate construcțiile din zona reglementată, vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; Accesele vor fi directe.

Accese pietonale

Se vor prevedea accese pietonale conform fluxurilor specifice funcțiunii de servicii sportive, se vor prevedea Facilitați pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe caile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente.

Pentru accesul pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcămintelor permeabile.

Staționarea autovehiculelor conform art.20 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Se admite parcare/staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate;

Pentru necesarul de parcaje pentru baza sportivă se va asigura câte un loc de parcare la 10-25 de utilizatori. Se vor asigura în interiorul parcelei spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă pentru caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Regim de înălțime conform art.21 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Regimul de înălțime propus este Parter iar regimul de înălțime maxim admis este de P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși

15 m .

Aspectul exterior al clădirilor conform art.22 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ :

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (sport-agrement).. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga baza sportiva.

Echipe echipare edilitară conform art.23 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. Toate cablurile și conductele de alimentare și toate bransamentele vor fi realizate îngropat; Se interzice dispunerea aparatelor de răcit aerul și a antenelor TV-satelit pe fațade sau în locuri vizibile din circulațiile publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție. Se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice). Se vor prevedea platforme ecologice de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în baza și cu respectarea normelor în vigoare.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu și nu pe domeniul public. Numărul de locuri de parcare minim necesar conform NP01597 și RGU aprobat cu HG 525/19996, Suprafețele ocupate la sol de parcaje nu se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Se vor amenaja un număr de 22 de locuri de parcare pentru sălile de sport în interiorul bazei sportive.

Împrejurimile

Împrejurirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea H min =1.50 m și H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de Hmax = 0.30 m și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor avea H între =1.80 și 2,20 m, pot fi opace sau transparente, pot avea cu soclul opac între 0.30-0.60 iar restul transparent sau pot fi dublate de gard viu.

Depozitarea și colectarea gunoierului

În zona construcțiilor propuse cu funcțiune sportivă, se propune un spațiu amenajat pentru pubelele de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platformele ecologice vor avea containere selective pentru: hârtie, plastic, sticla și gunoi menajer.

Indici maximi de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. max. — 80.00%, POT propus 6%

C.U.T.max – 2, C.U.T. Propus 1,4

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism , a punctelor de vedere exprimate nr.6682/28.01.2025, 7026, 7027, 7028, 7029,7030,7031, 7036/29.01.2025 , 7774/30.01.2025 în urma analizării documentației se avizează,

FAVORABIL

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia ,

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz , în conformitate cu art. 63 alin.(2) lit „g” din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 129/24.05.2024.

ARHITECT ȘEF,

Mircea Radu Hanga