

Foaie de gardă

CONȚINUT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
strada Pădurii, nr. 38, municipiul Hunedoara,
județul Hunedoara, CF 71261, nr.cad. 71261

TITLUL LUCRĂRII: **PENSIUNE TURISTICĂ, RACORD ȘI
BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI**

BENEFICIAR: **AMADEUS SPEED SRL**
B-dul Libertății, nr. 1, bl.8, ap.25, Mun. Hunedoara,
Jud. Hunedoara, CIF: 33101699

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

SEMNĂTURI:
șef proiect arh. Florian Dona
colaborator arh. urb. Ramona Cotișel-Negreanu

DATA: Ianuarie 2020

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I.	Foaie de gardă
II.	Borderou de piese scrise și desenate
III.	Certificat de urbanism nr. 306 din 04.11.2019
IV.	Avize solicitate in certificatul de urbanism nr. 306 din 04.11.2019
V.	Extras de carte funciară
VI.	Extras de plan cadastral de carte funciară, imobil nr. Cadastral 71261
VII.	Certificat de inregistrare fiscala SC AMADEUS SPEED SRL
VIII.	Carte de identitate
IX.	Studiu geotehnic
X.	Memoriu de prezentare / Regulament local de urbanism/Plan de actiune

B. PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zonă Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Plan de situatie - vizat OCPI		1:5000/ 1:500
Plan de încadrare în teritoriu / Încadrarea în planurile urbanistice locale aprobate / Plan de încadrare în zonă	Planșa U01	Sc. 1:10000 1:5000/1:2000
SITUAȚIA EXISTENTĂ	Planșa U02	Sc. 1:500
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Planșa U03	Sc. 1:500
REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Planșa U04	Sc. 1:500
PROPRIETATEA SUPRA TERENURILOR	Planșa U05	Sc. 1:500
ILUSTRARE URBANISTICA	Planșa U06	FS

ianuarie 2020

Întocmit,
arhitect cu drept de semnătură
FLORIAN DONA

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PENSIUNE TURISTICĂ, RACORD ȘI BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI

Beneficiar: AMADEUS SPEED SRL

Proiectant general: S.C. PRINCO S.R.L.

arh. DONA FLORIAN

Colaborator: arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU

Data elaborării: ianuarie 2020

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program:

Pe terenul proprietate privată Amadeus Speed SRL, situat în intravilanul localității, pe strada Pădurii, se dorește construirea unei pensiuni turistice cu regim de înălțime P+2, care să cuprindă șapte spații de cazare (cameră + baie), un apartament la etajul doi și un salon de mic dejun la parter. Pe terenul proprietate privată se vor amenaja 11 locuri de parcare, o alee pentru accesul auto și trei terase. Terenul liber de construcții este situat în U.T.R.3 - într-o zonă de parcuri, agrement, terenuri de sport, cu funcțiunea predominantă spații plantate amenajate sau naturale și funcțiuni complementare.

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

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 accesul 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:

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

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

- Dezvoltarea suprafețelor de teren cu potențial economic

- Dezvoltarea ecoturismului, prin valorificarea resurselor naturale și biodeversității oferite de pădurea Chizid
- Regenerarea urbană a municipiului Hunedoara, printr-o dezvoltare complexă și integrată
- amenajarea unei zone de agrement în pădurea Chizid

În același studiu, la capitolul "Domeniile de intervenție prioritare ale obiectivelor strategice" este menționată dezvoltarea turismului local și regional prin creșterea calității și diversificarea serviciilor oferite. În acest sens, investiția propusă prin prezentul P.U.Z. – pensiune turistică, se înscrie perfect în viziunea strategiei de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020.

1.3. Surse documentare

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

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr.306 din 04.11.2019, 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 cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 132/2016

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 s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.306 din 04.11.2019

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.

Date statistice

În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea : Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare.

Suprafața municipiului Hunedoara este de 1625.04ha intravilan, la care se adaugă 254.65ha intravilanul localităților aparținătoare, totalizând astfel 1879.69ha.

În conformitate cu criteriile definite prin Legea nr.351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a IV-a ”Rețeaua de localități”, municipiul Hunedoara aparține localităților de rangul II. (înscrierea în această categorie s-a realizat ca urmare a satisfacerii unor cerințe diverse, referitoare la populație, rază de deservire, accesul la căile de comunicație, funcțiuni economice etc.)

Potrivit rezultatelor ultimului recensământ al populației și locuințelor, municipiul Hunedoara avea în octombrie 2011 o populație de 60.525 locuitori, din care 29.219 bărbați și 31.306 femei.

Grupa dominantă este cea a bărbaților adulți cu vârste cuprinse între 35 și 44 de ani (9.67% din totalul populației).

Este o populație matură cu tendințe spre îmbătrânire. În perioada 2000-2012, populația municipiului a înregistrat în permanență un spor negativ.

Tabel distribuția populației municipiului Hunedoara pe categorii de vârstă, anul 2012

Tip populație	Grupa de vârstă	Număr de persoane	Pondere
Copii	0 – 14 ani	8.706	14.38%
Populație tânără	15 – 24 ani	6.346	10.48%
Populație matură	25 – 64 ani	35.226	58.21%
Populație în vârstă	Peste 65 ani	10.247	16.93%
Total		60.525	100.00%

Modelele demografice ale viitoarelor tendințe demografice sugerează faptul că ratele considerabil mai mici ale natalității împreună cu o speranță de viață din ce în ce mai mare vor fi reflectate într-o structură a populației cu o vârstă mai înaintată.

Referitor la structura populației după etnia declarată cu ocazia recensământului din 2011, aceasta se prezintă astfel : 84% populație de etnie română, 4.6% populație de etnie maghiară, 1.6% populație de etnie rromă. Restul populației reprezentând 9.55% din populație cuprinde o diversitate de etnii : greci, italieni, slovaci, ucraineni, bulgari, sârbi, chinezi, evrei, rus-lipoveni, turci, macedoneni, polonezi, ceangăi, altă etnie.

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

Nu au fost găsite informații cu privire la proiecte de dezvoltare urbanistică în zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

Date privind evoluția zonei

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

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

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

Perioada romană este bogat reprezentată datorită rezervelor de minereu de fier, exploatate la Ghelari și Teliuc, precum și a depozitelor de marmură de la Alun. Aceste descoperiri sunt completate de existența unor așezări civile, necropole, posturi de pază (Triaj, dealul Sânpetru,

cimitirul Reformat). Reprezentative sunt urmele unor edificii de tip *villa rustica*, care demonstrează o viață și o activitate bogată în această perioadă.

De începutul evului mediu se leagă existența unor fortificații de pământ, în imediata apropiere a Castelului, pe dealul Sânpetru. Această cetate, de formă ovală, plasată la confluența râului Cerna cu 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 Hungnod, 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

După al doilea război mondial, industria hunedoreană a cunoscut o dezvoltare fără precedent, astfel că în preajma revoluției din 1989 se produceau peste 3 milioane tone de oțel, peste 2 milioane cocs metallurgic, încălțăminte, tricotaje etc. această dezvoltare a atras forță de muncă, populația orașului ajungând la aproximativ 89.000 locuitori. Ca urmare, s-a dezvoltat spațiul de locuit și s-au construit noi așezăminte de învățământ, sănătate sau cultură.

În municipiul Hunedoara, ca urmare a poziției geografice, resurselor solului și subsolului și a forței de muncă disponibile, s-a desfășurat o intensă activitate economică, bazată în special pe industria grea, industria extractivă a minereului de fier, prelucrarea minereurilor feroase și de

construcții, la care se adaugă industria energiei electrice, lemnului, materialelor de construcții, ușoară și alimentară.

În urma trecerii la economia de piață, datorită slabei tehnologizări și a lipsei de fonduri mastodonții creați de economia socialistă - Siderurgica SA și ICSH, au scăzut producția, au restructurat personalul și ulterior au închis porțile, rezultând astfel un număr foarte mare de șomeri cu un nivel de calificare înalt, în sectorul industriei siderurgice și miniere.

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.

În sectorul privat se constată o creștere a activităților productive și de comerț. Însă datorită slabei puteri de cumpărare a populației, coroborată cu politica fiscal a statului, activitățile din sectorul construcțiilor, a materialelor de construcție, a industriei ușoare, alimentare, de prelucrare a lemnului și a serviciilor către populație sunt la limita supraviețuirii.

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, inclusiv 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:

- existența conurbației Corvina (format din localitățile Deva-Hunedoara-Simeria-Călan), care oferă posibilități multiple de atragere finanțări și pentru implementarea unor proiecte comune;
- distanța relativ redusă față de punctele de acces la autostradă (20km);
- dezvoltarea puternică a sectorului privat în comerț și servicii.
- Existența unui patrimoniu cultural-istoric diversificat, complex și complementar, capabil să motiveze și să susțină segmente variate de turiști cu profil cultural

- Apariția serviciilor de wellnes/SPA și a unor unități de restaurație selecte și/sau cu specific
- Datorită poziției geografice, municipiul Hunedoara poate fi considerat punct de plecare pentru diferite trasee turistice în județ

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

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Imobilul studiat este situat în intravilanul localității Hunedoara, pe strada Pădurii, în partea de sud-est a municipiului, în vecinătatea grădinii zoologice, și face parte din U.T.R.3 - zonă cu parcuri, agrement, terenuri de sport și funcțiuni complementare.

Terenul studiat are următoarele caracteristici :

Categoria de folosință :	neproductiv
Suprafața terenului:	1672m ²
Forma terenului:	neregulată, aproximativ triunghiulară
Dimensiuni generale:	aproximativ 47.81m x 55.50m
Vecinătăți :	la nord – domeniu public, strada Carol Davilla la nord-vest – domeniu public, strada Pădurii la sud-vest – proprietate privată, nr.cad. 66706 la sud – grădina zoologică la est – proprietate privată, nr.cad. 66709 și nr.cad. 69728
Căi de acces public auto/pietonal:	din strada Carol Davilla, strada Pădurii

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

Zona studiată este o zonă cu locuințe individuale (P, P+1, P+2), învecinată cu incinta grădinii zoologice și cu alte terenuri neconstruite, neproductive. Poziționată avantajos, pe o curbă de nivel mai înaltă decât centrul orașului, zona studiată oferă o panoramă frumoasă asupra orașului.

Zona este destul de săracă din punctul de vedere al serviciilor comerciale, în apropiere existând doar un salon de frumusețe și nimic altceva. Totuși, în vecinătate mai există și alte unități de cazare turistică : hotel de trei stele – "Ciuperca" și "Vila Gorunul" și chiar un "Penny Market" la intersecția cu strada Viorele.

Din punctul de vedere al accesibilității, terenul analizat este accesibil din strada Carol Davilla, care, prin strada Viorele face legătura cu o arteră importantă în oraș, și anume bulevardul 1848.

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

2.1. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Relieful orașului Hunedoara este deluros-muntos, cu altitudini de 300-400m, la care se adaugă valea Cernei. Municipiul este amplasat într-o zonă depresionară, pe latura de est a munților Poiana Ruscă, ce ține de unitatea geo-morfologică numită depresiunea Petroșani-Hațeg-Strei, care a funcționat ca golf al depresiunii Transilvaniei. Masivul Poiana Ruscă este constituit, în cea mai mare parte, din șisturi cristaline, calcare dolomitice și roci magmatice. Acesta face parte din subunitățile cristalino-mezozoice, mai exact din Masivul Meridional, grupa cristalinului Lotrului, alături de munții Făgăraș, Lotru, Semenic, Cindrel. Văile care fragmentează masivul sunt, în general, adânci și strâmte, atât din cauza calcarelor jurasice pe care le străbat în partea de est, cât și din cauza ridicării acestor munți pe verticală. Văile au fost locuite, în consecință, foarte puțin, așezările fiind dispuse mai cu seamă pe culmile însoțite și domoale, sub forma unor cătune adunate, cum este cazul localităților Vadu Dobrii, Ghelari, Lunca Cernii, Poiana Răchiței. Activitatea intensă din agricultură și industrie a făcut ca zona să fie despădurită. În același timp, localitățile Hunedoara, Ghelari și Teliuc s-au dezvoltat în ritmul pe care-l cunoaștem datorită zăcămintelor de fier din munții Poiana Ruscă.

Solul și subsolul

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

Din grupa solurilor montane și submontane fac parte solurile silvestre și podzolice brune și brun-gălbui, care apar sub forma unor fâșii aproape continue, de la lățimi diferite, pe latura estică a munților Poiana Ruscă, în zona dealurilor Ghelariilor. Din grupa solurilor limitrofe, întâlnim "terra rosa" sub forma de petece pe latura estică a munților Poiana Ruscă. Din grupa solurilor slab dezvoltate, întâlnim solurile aluviale cu carbonați în luncile văii Cernei.

Resursele naturale constau în zăcăminte de piatră, minereuri feroase și neferoase, lemn, talc.

Rețeaua hidrografică

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

Izvoarele Cernei se află în munții Poiana Ruscă, cele două ramuri ale sale, care se unesc în satul Hășdău, alimentându-se dintr-o zonă cuprinsă între satele Vadu Dobrii și Negoiu. Valea Cernei de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș-Cerna, este strâmtă și adâncă din cauza munților ce se apropie tot mai mult formând chei și defileuri. La ieșirea din acest lac își unește apele cu cele ale pârâului Runc și își continuă traseul prin satele Teliucul Superior și Teliucul Inferior până la Hunedoara.

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

Râul Cerna reprezintă pentru Hunedoara o importantă sursă de apă, principala sursă de apă industrială pentru Combinatul Siderurgic. În acest sens amintim primul baraj construit în anul 1934 la intrarea Cernei în Hunedoara. Ulterior, ca urmare a dezvoltării combinatului siderurgic și a nevoilor tot mai mari de ape industriale, în anul 1964 s-a construit lacul de acumulare Cinciș-Cerna pe cursul mijlociu al râului Cerna, la 300m amonte de confluența cu pârâul Runc și la o distanță de 7km de Hunedoara. Lacul ocupă o suprafață de 260ha, fiind cel mai mare dintre lacurile județului, având un bazin de recepție de 466.7km² și o capacitate de 27 milioane m³.

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

Clima

Clima municipiului Hunedoara se încadrează, în general, în clima părții din bazinul Mureșului cuprinsă în triunghiul Orăștie-Deva-Hunedoara și aparține climei de tip continental-temperată. Zona se caracterizează printr-un climat colinar, cu o circulație predominantă a aerului dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se simt influențe climatice

submediteraneene, iar masele de aer atlantic, încărcate cu umezeală nu afectează orașul, datorită protecției oferite de munții Șureanu și munții Metaliferi.

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

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

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

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

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

Condiții geotehnice

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

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

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

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de 1.5kN/m².

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

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

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

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

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

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

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

Stabilitatea terenului este asigurată și are o omogenitate bună în ce privește stratificația. La suprafața terenului, până la circa -1.30m este un strat de umplutură heterogenă,

necomcompactată, 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, nepeuzat până la -7.00m.

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

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

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

2.2. Circulația

Accesul auto pe terenul studiat se va face doar pe latura de nord, din strada Carol Davilla.

Accesul pietonal pe terenul studiat se va putea face atât de pe strada Pădurii, cât și de pe strada Carol Davilla.

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

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

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

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

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

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

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

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

Există și un traseu de cale ferată îngustă Hunedoara – Retișoara : prima astfel de cale ferată din Ardeal. Cu toate că aportul industrial al acestei linii nu mai prezintă interes, ea poate avea un rol ca punct de atracție pentru turiști. Traseul de peste 10km al mocăniței hunedorene care leagă Castelul Corvinilor de Ținutul Pădurenilor poate fi inclus în circuitul turistic al zonei.

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

Capacități de transport, greutăți 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

Strada Carol Davilla este o stradă secundară în oraș, colectoare, de categoria a-III-a, asfaltată cu două sensuri, și o lățime de 6.20m, cu trotuar pe alocuri, deservind doar complexul "Ciuperca" și locuințe individuale.

Strada Pădurii este o stradă secundară, de folosință locală, având o importanță redusă, de categoria a IV-a, cu o lățime de 4.66m, fără trotuar.

Pe aceste străzi nu există trasee de transport public.

Unele dintre punctele slabe ale infrastructurii de transport în municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" au fost: perturbații în fluxul de trafic normal, neadaptarea infrastructurii de transport la cererea existentă, calitatea slabă a execuției de lucrări infrastructură rutieră, slaba activitate în ceea ce privește transportul rutier de persoane.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este o zonă mixtă : cu locuințe individuale, construite recent, învecinate cu grădina zoologică și alte terenuri neconstruite, neproductive, reprezentând spații plantate naturale.

Funcțiunile prezente în vecinătatea terenului studiat sunt :

- locuire – locuințe individuale P, P+1, P+2,
- agrement - grădina zoologică,
- servicii – salon de frumusețe,
- cazare turistică – complex "Ciuperca" și "Vila Gorunul",
- edilitare – bazine apă (Apaprod)
- comerț – magazin "Penny Market"

Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul studiat nu există construcții. Indicii de utilizare ai terenului în prezent sunt:

P.O.T.existent=0% C.U.T.existent=0

Conform prevederilor din P.U.G., gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este: P.O.T.=15% (zona de parcuri, complexe sportive, spații verzi, plantații de protecție)

Fondul construit în zona studiată este destructurat și inegal distribuit : concentrat în zona cu locuințe individuale, construite recent – unde P.O.T.-ul depășește 60% și risipit pe terenurile învecinate, inclusiv în grădina zoologică, la acestea adăugându-se și terenuri neconstruite, neproductive, reprezentând spații plantate naturale – dar defapt lăsate în paragină.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit învecinat este format, în cea mai mare parte din construcții de locuințe recente, cu regim de înălțime P+M, P+1+M sau P+2E; construite după 1990, pe structură cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat, acoperișuri tip șarpantă cu învelitori din țiglă sau tablă. Locuințele sunt aliniate la stradă (Carol Davilla, Primăverii, Brădet, Pădurii).

Aspectul zonei este neîngrijit și lipsit de coerență – simplă alăturare întâmplătoare de construcții cu geometrii și materiale diverse, rezultat al absenței unui regulament de dezvoltare a zonei.

Din păcate, nu au fost exploatare avantajele amplasării construcțiilor pe un teren în pantă, nici oferta priveliștii asupra orașului și nici apropierea de un areal protejat cum este pădurea Chizid.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În apropierea zonei studiate, la intersecția străzii Carol Davilla cu strada Viorele se află un magazin comercial tip "Penny Market", iar în vecinătatea sitului studiat se află un salon de frumusețe. Pe lângă acestea, în zonă se mai află alte două structuri de cazare turistică (hotel de trei stele) - "Ciuperca" și "Vila Gorunul". In ce privește serviciile de agrement – terenul se învecinează cu grădina zoologică și este foarte aproape de pădurea Chizid (care, deși arie protejată, nu este exploatată /întreținută ca zonă de agrement, dar are acest potențial.)

Asigurarea cu spații verzi

Importantă pentru caracterul zonei este vecinătatea imediată cu grădina zoologică – o zonă împădurită aflată în continuarea pădurii Chizid. La acestea se adaugă terenurile rămase neconstruite, spații plantate natural dar și curțile locuințelor existente – spații amenajate plantate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu e cazul.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt: starea proastă a drumurilor (str. Carol Davilla, str. Pădurii) lipsa trotuarelor, spațiile verzi (domeniu public) neîngrijite, amplasarea haotică a construcțiilor. Din păcate, în zona studiată, nu au fost exploatare avantajele amplasării construcțiilor pe terenul natural în pantă, nici oferta panoramei asupra orașului și nici apropierea de un areal protejat cum este pădurea Chizid.

Această problemă a fost menționată ca o "amenințare" în analiza SWOT din cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020": "*proliferarea amenajărilor ad-hoc (fără autorizații legale) și dispunerea haotică (în lipsa PUZ-urilor), îndeosebi în cazul reședințelor secundare (caselor de vacanță) care au dus la supraîncărcarea unor areale cu potențial natural ridicat.*"

Pe lângă dezvoltarea haotică a zonei, am putea adăuga aici și starea de "paragină" în care se află spațiile aparținând domeniului public, dar mai ales zona pădurii Chizid.

2.4. Echiparea edilitară

În prezent, terenul studiat nu este racordat 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. Gradul de conectare la rețeaua de canalizare era de aproximativ 80%, în anul 2013. Lungimea totală a rețelei de canalizare era (în 2013) de 124km, distribuiți doar în domeniul urban și avea un grad de uzură de 50%. Aceste constatări au dus la inițierea proiectelor pentru : "Reabilitarea și modernizarea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare în orașele Deva și Hunedoara" (2010-2016) și "Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în județul Hunedoara" (2007-2013, 2014-2020).

Serviciul de furnizare a gazelor naturale la nivelul municipiului Hunedoara este asigurat de către 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

Punctele slabe ale infrastructurii tehnice în municipiului Hunedoara, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020" au fost: starea precară a rețelei de utilități, sisteme de canalizare și stații de epurarea apei învechite din punct de vedere fizic și moral. De atunci, au fost încheiate următoarele proiecte: "Reabilitarea și modernizarea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare în orașele Deva și Hunedoara" (2010-2016) și "Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în județul Hunedoara" (2007-2013) care va continua, cu altă etapă, până în 2020.

2.5. Probleme de mediu

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

Relația cadru natural-cadru construit

Amplasamentul studiat se află la marginea de sud-est a orașului, în imediata vecinătate a pădurii Chizid (și a grădinii zoologice), într-o zonă de parcuri, agrement, terenuri de sport, cu funcțiunea predominantă spații plantate amenajate sau naturale și funcțiuni complementare.

Concentrația cea mai mare de fond construit se găsește în partea de sud-vest a amplasamentului, acolo unde se înșiruiesc la stradă locuințe individuale. Acestea au curți cu spații verzi amenajate. În partea de nord, construcțiile sunt mai răsfirate și amplasate la cote de nivel mai joase, deci se integrează în peisaj mai bine, fără să obtureze panorama asupra orașului.

În partea de est și de sud, amplasamentul studiat se învecinează cu zone plantate naturale, fără construcții – excepție făcând cele din grădina zoologică.

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

2.6. 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.

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

Principalele obiective strategice enumerate în ” Strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara pentru 2014-2020” sunt :

- regenerarea urbană a municipiului Hunedoara, prin dezvoltare complexă și integrată și
- dezvoltarea și promovarea turismului, în vederea transformării municipiului Hunedoara în destinație turistică principală

”Amenajarea teritoriului trebuie să aibe în vedere utilizarea ocaziilor de dezvoltare care decurg din turism, mai ales în cazul regiunilor defavorizate. Vor trebui promovate, cu prioritate, forme de turism de calitate și durabile. În acest context, un rol deosebit revine politicilor de dezvoltare teritorială și urbană. O cunoaștere aprofundată a ecosistemelor și locurilor cu potențial turistic este în general necesară...”

Valorificarea terenurilor libere din zonele de interes ale orașului prin amplasarea unor construcții cu funcțiuni compatibile este o încercare de a regenera sit-uri aflate ”în paragină”. 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.

Solicitarea beneficiarului de a construi o pensiune turistică pe amplasamentul din strada Pădurii, se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de : numărul mic al locurilor de cazare în pensiuni, calitatea structurilor și serviciilor turistice (în acest caz existând posibilitatea de corelare a ofertei de cazare

cu posibilitățile de agrement) și, nu în ultimul rând, a problemelor legate de dezvoltarea zonei oferind un exemplu de arhitectură de calitate, integrată în peisaj.

Pensiunea turistică propusă va avea un regim de înălțime P+2, care să cuprindă șapte spații de cazare (cameră + baie), un apartament la etajul doi și un salon de mic dejun la parter. Pe terenul proprietate privată se vor amenaja 11 locuri de parcare, o alee pentru accesul auto și trei terase.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Indici urbanistici

P.O.T. = 40% C.U.T.=1.2 pentru U.T.R.3 și

P.O.T. = 15% pentru ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPAȚII VERZI, PLANTAȚII DE PROTECȚIE – cu elaborarea prealabilă a unui P.U.D./P.U.Z.

Obiective de utilitate publică propuse

- 1- Lucrări infrastructurale legate de îmbunătățirea și dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare cel puțin pentru alimentarea cu apă și canalizare necesare evoluției localității
- 2- Reabilitarea, conservarea și protejarea clădirilor cu valoare deosebită (istorică, arhitecturală, ambientală) monumente
- 3- Revitalizarea zonei plantate și amenajarea spațiilor verzi în lungul râului Cerna
- 4- Amenajarea spațiilor verzi în jurul gospodăririi comunale (cimitire) și a zonelor construcțiilor aferente lucrărilor tehnico edilitare

- 5- Amenajarea pentru perdele de protecție între incinta combinatului și zona de locuințe propuse.
- 6- Amenajarea culoarelor de protecție (fiind de 15m) sub benzile transportoare de minereu în zona de locuințe propusă.

Funcțiuni

Funcțiuni existente:

- Lm – locuințe P, P+1
- Lî – locuințe P+2, P+4
- I – zonă unități producție și servicii
- Isa – instituții administrative și servicii
- Isî – institut de învățământ superior
- ISs – dispensar
- Isc + Isct + Isco + ISsf + ISas + ISps
- Asu + Aa – zonă unități agro-zootehnice, servicii, utilaje agricole și alte unități
- Pp + Ppp + Pu + Ppd – perdele de protecție, spații verzi, plantații naturale
- GCc + Gce
- CCr
- TE

Funcțiuni propuse :

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

Reglementări – prescripții specifice UTR3

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit.

Se pot autoriza construcții noi de locuințe în regim P – P+1 și în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înșiruite (duplex).

Se pot autoriza reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului construibil.

Se pot autoriza conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor colective, acesta putând primi o destinație alta decât locuirea, dar complementară acestora : servicii, comerț, alimentație publică

În zonele destinate construirii sau extinderii intravilanului se recomandă, funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, în special pentru detalierea traseelor stradale și a celor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de constructibilitate rezultă din PUG (funcțiune, regim de aliniere și înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili POT, CUT, orientare față de punctele cardinale etc) eliberarea Certificatului de urbanism nu necesită PUZ sau PUD.

[... obiective de utilitate publică ...]

În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, s-au 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 restul zonei.

Se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de față sau până la aprobarea altor documentații urbanistice de detaliu (PUZ, PUD) în urma cărora se pot elibera certificatul de urbanism, respectiv autorizația de construire.

Se va condiționa autorizarea construcțiilor (după caz) de prevederea adăposturilor de apărare civilă cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, respectându-se instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcție pe linie de protecție civilă, în baza art.33 din legea nr.106/1996, privind protecția civilă.

Autorizarea construcțiilor se va condiționa de respectarea prescripțiilor cap. 3.3. și cap. 4.3.1. din prezentul regulament, privind posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare (cel puțin la un sistem centralizat de alimentare cu apă și în urma realizării foselor septice sau de grup, în cazul extinderii de intravilan), prevăzute în PUG și detaliate în PUZ și PUD.

Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipării tehnico-edilitare (rețele, incinte) 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 al administrației publice 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 amenajarea intersecțiilor existente și propuse, conform normelor de exploatare privind vizibilitatea, semnalizarea, plantațiile de aliniament, trecerile pietonale etc.

În cazul în care ampriza străzilor propuse trece prin proprietatea privată a cetățenilor, se poate face uz de prevederile legii nr.33/1994 – exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Se pot prevedea și 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, îmbrăcăminți stradale și trotuare, dalaje, spații plantate amenajate (gazon, decorațiuni florale, gard viu), elemente de mobilier urban (obiecte de artă monumentală, semnale și indicatoare, panouri comerciale, împrejmuiri, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, coșuri de gunoi).

Se interzice amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri, tonete) pe domeniul public.

Se interzice amplasarea chioșcurilor sau tonetelor cu caracter permanent pe spațiul public sau fără aprobare PUD.amplasarea lor nu va perturba circulația pietonală și mediul ambiant.

Se vor prevedea amenajări de puncte gospodărești pentru poziționări de containere și pubele necesare depozitării și colectării gunoiului stradal și menajer.

Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonelor plantate de parc, agrement, precum și a plantațiilor cu rol de protecție, aliniament stradal sau decorativ.

Autorizarea construcțiilor în vecinătatea zonei de pădure se va face potrivit legii, cu avizul Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață se va face în acord cu respectarea legii apelor nr. 107/1996 și a prevederilor HG 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 a autorității de gospodărire a apelor. Deasemenea, autorizarea construirii în astfel de situații se face, potrivit legii, cu avizul MAPPM.

Lățimea zonei de protecție pe cursul apei (râul Cerna) este de 15.00m (conform Anexa 2 – Legea Apelor nr. 107/1996).

Notă: acordarea autorizațiilor pentru construcții și amenajări în zonele de cadru natural, respectiv în vecinătatea pădurilor și apelor va ține cont că acestea sunt bunuri naționale, ce trebuie

protejate, cu destinație publică, de care trebuie să se bucure toți cetățenii și care primează rațiunilor economice și avantajelor pecuniare.

Se pot autoriza orice fel de lucrări menite să îmbunătățească starea malurilor ce constituie albia lacului (reabilitare, regularizare, îndiguiri)

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 onstruire. După eventuala deviere a LEA, propusă prin PUG 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 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 20.00m, iar pentru puțurile de captare 10.00m.

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 Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, distanța minimă fiind, în acest caz, de 50.00m.

Se interzice extinderea unităților productive actuale, zona propusă pentru dezvoltare fiind majoritar destinată locuirii și funcțiunilor complementare acesteia.

[... unități productive ...]

Se interzice autorizarea altor construcții sau amenajări care ar putea afecta cadrul natural.

Se interzice creșterea animalelor mari în zonă, precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului.

[... intervenții în zona de protecție a monumentelor ...]

ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPAȚII VERZI, PLANTAȚII DE PROTECȚIE

A. Generalități

- Funcțiunea predominantă : spații plantate amenajate sau naturale
- Compusă din subzonele Pp, Ps, Ppp, Pn
- Funcțiune ecologică : ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O - CO₂)

- Funcțiunea recreativă : sport, joc, agrement, odihnă
- Funcțiuni complementare : L, IS, I/A, GC, TE, CC

B. Utilizare funcțională

Utilizări permise :

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement ;
- Amenajări sportive inclusiv dotări și anexe (baze sportive, stadioane) ;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități ;
- Plantații decorative și pentru odihnă în zona centrală ;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan ;

Utilizări permise cu condiții :

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobărilor legale ;
- Amenajarea și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D.
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor
- 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

Utilizări interzise :

- Se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate ;
- Sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc deghradarea cadrului natural și dispariția vegetației ;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Criterii specifice de amplasare :

- In zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc
- In zone nepoluante, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață

- Înălțime maximă 7.0m cu posibile derogări printr-o documentație justificativă avizată și aprobată conform legii
- Echiparea tehnico-edilitară și salubritate
- Aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic

Norme pentru :

Zona verde	Cerere potențială Total populație	Suprafața deservită	Raza de deservire
Parc și grădini publice	5.0m ² /locuitor	Localitate	1000 – 1500m
Zone de agrement	15ha/1000 locuitori	Localitate	25-30km
Parc- complex sportiv	5.0m ² /locuitor	Min. 7000 locuitori	1000 – 2000m

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu prezintă riscuri naturale.

Prin soluțiile de amenajare propuse, spațiile verzi plantate vor avea o pondere de 42%, fără a aduce prejudicii și afecta armonia cadrului natural din vecinătăți.

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu face parte din zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice. Deasemenea, nu există monumente istorice în imediata vecinătate a sitului studiat.

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

3.4. Organizarea circulației auto și pietonale:

Accesul auto în incintă se va face pe latura de nord, din strada Carol Davilla, pe o alee carosabilă până în apropierea construcției, unde se vor afla trei locuri de parcare. Vor fi amenajate alte 8 locuri de parcare pe latura proprietății dinspre strada Pădurii - acces pietonal- , de unde

oaspeții vor putea ajunge la pensiune urcând câteva trepte, pe terase succesive. Accesul persoanelor cu handicap locomotor sau cu cărucioare se va putea face pietonal din strada Carol Davilla (acces principal).

Locurile de parcare dinspre strada Pădurii vor fi separate de restul amenajării prin ziduri de sprijin și spații verzi plantate.

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

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

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare obiectivelor propuse
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă, parcaje
- Crearea de spații exterioare care să pună în valoare panta terenului și perspectiva asupra orașului (puncte de belvedere, terase pentru recreere)
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea cu utilități

Propunerea va conține următoarele zone funcționale :

- *Zona de cazare turistică*

Pensiune turistică

Regim de înălțime :	P+1+M sau P+2E
Dimensiuni maxime în teren :	15 m x 17 m
Suprafață construită :	255 m ²

- *Zona de circulații auto*

Drum de acces de 3.50m lățime, având în total o suprafață carosabilă de 395.51 m² din care :

- suprafață parcări (11 locuri):	150.16 m ²
- suprafață drum	245.35 m ²

- *Zona circulațiilor pietonale*

- Suprafață alei pietonale, terase și scări	279.55 m ²
---	-----------------------

- *Zona cu spații verzi amenajate*

- Suprafață spații verzi :	741.94 m ² (adică 43%)
----------------------------	-----------------------------------

Amplasarea pe parcelă a construcției se va face cu retrageri de 3m față de limita de sud-vest, 17m față de limita dinspre sud-est (cu grădina zoologică), 3m față de limita de est și 16m față de limita proprietății spre strada Pădurii.

Bilanț teritorial în limita terenului proprietate privată CF 71261 Hunedoara

Zone funcționale	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Zona de cazare turistică	-	-	255	15.25
Zona de circulații auto	-	-	395.51	23.65
Zona de circulații pietonale	-	-	279.55	17.79
Zona amenajata peisager	-	-	741.94	43.31
Total zonă studiată	1672	100	1672	100
Suprafața construită	0		255	
Suprafața desfășurată	0		700	
P.O.T.	0		15.25%	
C.U.T.	0		0.41	

Conform regimului tehnic construcțiile propuse sunt compatibile cu destinația actuală a zonei, se încadrează în regimul de înălțime, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi admiși în zona: POT = 40% și CUT=1.2

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru construcția propusă sunt necesare bransamente/racorduri la utilitățile din zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz). Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Alimentarea cu apă

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

Sistem de canalizare

Apelul 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, prin prelungirea acesteia, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, pe latura de est a proprietății, printr-un branșament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Gospodărie comunală

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

A fost prevăzută o platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor accesibilă din strada Carol Davilla. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

3.7. Protecția mediului

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

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

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

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate,

ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

A fost prevăzută o platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor accesibilă din strada Carol Davilla. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

Recuperarea terenurilor degradate

În urma realizării clădirii, va începe procesul de recuperare a terenurilor degradate în timpul șantierului: se va amenaja peisager spațiul din jurul clădirii.

Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- se va planta gazon
- în perimetrele indicate se vor sădi arbuști și plante ornamentale perene
- în jardiniere se vor sădi plante decorative, cu flori
- aliniat cu limita de proprietate din sud-est se va realiza un gard viu din tuia
- pentru separarea vizuală a locurilor de parcare de restul amenajării, se vor planta liniar plante perene de bordură, ierburi decorative și plante cățărătoare (pe zidul de sprijin)
- în locurile mai largi marcate pe spațiile verzi se vor planta arbori ornamentali de mari dimensiuni: arbore de mătase, arțar (siberian, auriu, norvegian), castan sălbatic, frasin sau oțetar roșu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul realizării investiției, imaginea de ansamblu a cartierului, a străzii Carol Davila și a străzii Pădurii se va îmbunătăți. Zona va beneficia din punct de vedere economic de pe urma amplasării unei noi pensiuni aici, dar și din punct de vedere estetic (un aspect mai îngrijit).

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Listarea obiectivelor de utilitate publică

	Denumirea lucrării:	Categoria de interes:	Suprafața lucrării:
Cazare turistică	Pensiune turistică	vizitatori	255 m ²
Spații exterioare amenajate	Terase	vizitatori	194.30 m ²
	Spații verzi	vizitatori	741.94 m ²
Circulații	Alei pietonale	vizitatori	103.25 m ²
	Parcări	vizitatori	106.66 m ²
	Alee carosabilă	vizitatori	245.35 m ²

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

Terenul care face obiectul P.U.Z. este domeniu privat Amadeus Speed SRL.

Terenul se învecinează cu:

la nord – domeniu public, strada Carol Davilla

la nord-vest – domeniu public, strada Pădurii

la sud-vest – proprietate privată, nr.cad. 66706

la sud – grădina zoologică

la est – proprietate privată, nr.cad. 66709 și nr.cad. 69728

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu e cazul.

3.9. ÎMPREJMUIRI

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

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări 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 maximă a împrejurărilor va fi de 1,80m spre stradă și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.
- Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Pensiunea turistică propusă va avea un regim de înălțime P+2, care să cuprindă șapte spații de cazare (cameră + baie), un apartament la etajul doi și un salon de mic dejun la parter. Pe terenul proprietate privată se vor amenaja 11 locuri de parcare, o alee pentru accesul auto și trei terase. Pe lângă construcțiile menționate mai sus, se va amenaja o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor, la distanță corespunzătoare de clădiri.

Indici urbanistici propuși pe teren respectă indicii maximi propuși prin P.U.G.:

P.O.T. = 15.25% (max. 40%) C.U.T.=0.41 (max. 1.2)

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

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

Principalele categorii de intervenții sunt:

- Realizarea drumului carosabil, parcajelor și a accesului din strada Carol Davilla

- Concomitent, realizarea infrastructurii tehnico-edilitare – branșamente, rețele
- Realizarea împrejurii
- Construirea pensiunii
- Realizarea amenajărilor peisagere

Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt: rezolvarea accesului și drumului de legătură cu str. Carol Davilla și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzătoare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Solicitarea beneficiarului de a construi o pensiune turistică pe amplasamentul din strada Pădurii, se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de : numărul mic al locurilor de cazare în pensiuni, calitatea structurilor și serviciilor turistice (în acest caz existând posibilitatea de corelare a ofertei de cazare cu posibilitățile de agrement) și, nu în ultimul rând, a problemelor legate de dezvoltarea zonei oferind un exemplu de arhitectură de calitate, integrată în peisaj.

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, pensiunea turistică se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună.

Sef proiect

arh .FLORIAN DONA

Întocmit

arh. urb. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.1. 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.

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

1.1.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale "P.U.Z. PENSIUNE TURISTICĂ, RACORD ȘI BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI", Hunedoara, strada Pădurii, nr. 38, CF 71261, nr.cad. 71261, localitatea Hunedoara, județul Hunedoara.

1.1.4. 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.

1.1.5. 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.

1.1.6. 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 cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicata);
- 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 zona (PUZ, PUD).

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;

- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Reorganizarea și dezvoltarea căilor rutiere și a tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico- edilitară a zonei;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

2.2. Utilizări funcționale

2.2.1. Utilizări permise:

- Pensiune turistică;
- funcțiuni complementare zonei de cazare turistică: servicii, comerț, alimentație publică, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico- edilitare necesare zonei.

2.2.2. Utilizări interzise:

- este interzisă desfășurarea activităților cu profil industrial, sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitarea de deșeuri.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține nici fond construit, nici patrimoniu natural.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Toate lucrările de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

3.3. Protecția față de poluare și alte riscuri

- Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuarea altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

3.4. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

3.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ.

3.6. Procentul de ocupare a terenului

- Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru întreaga incintă studiată:

P.O.T. – 20 %

C.U.T. – 0.5

- Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

3.7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.7.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

3.7.2. Amplasarea față de drumuri publice

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

3.7.3. Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

3.7.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcției față de limita de proprietate din sud-vest se va realiza la o distanță de 3m.
- Amplasarea construcției față de limita de proprietate din sud-est și est se va realiza la o distanță de 3m.
- Amplasarea construcției față limita de proprietate cu strada Pădurii (nord-vest) se va realiza cu o retragere de 15m.

3.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.8.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă.
- Având în vedere configurația terenului studiat, se recomandă asigurarea **unui singur acces carosabil** de pe strada Carol Davila, creat în partea de nord a terenului.
- Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998.
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându- se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

3.8.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcție și până la amenajările de orice fel.
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

3.9. Reguli cu privire la echiparea edilitara

3.9.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, beneficiarul obligându-se să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

3.9.2. Realizarea de rețelele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

3.9.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

3.9.4. Alimentare cu apă, canal

- Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă pe str. Carol Davilla.
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Apa Prod S.A. Deva.

3.9.5. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrala termică proprie, sau centrala termică imobil alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

3.9.6. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua publică existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate întocmit de o firmă acreditată în domeniu.

3.9.7. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, în baza unui proiect de specialitate întocmit de o firmă acreditată în domeniu.

3.9.8. Telecomunicații

- Pentru construcția propusă 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.

3.10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

3.10.1. Parcelarea

- Parcelarea se va realiza conform Art. 30 din R.G.U. și conform planșelor grafice, având ca cerințe asigurarea accesului auto la fiecare parcelă și construcție.

3.10.2. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: P+2E, H – maxim 12,80m;

3.10.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;

- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

3.10.4. Procentul de ocupare al terenului

- Zona cu funcțiunea de cazare turistică și funcțiuni complementare va avea un procent de ocupare al terenului de maxim 20%.

3.11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

3.11.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se recomandă realizarea parcajelor la nivelul solului din dale înierbate.

3.11.2. Spații verzi și plantate

- Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde, aferentă zonei de cazare turistică, precum și prevederea unui loc de relaxare în aer liber pentru oasepeți;

3.11.3. Împrejmuiri

- Având în vedere poziția în localitate a terenului studiat, este necesară realizarea împrejmuirilor pe laturile de sud-vest, sud, est a terenului. Este opțională realizarea împrejmuirii pe latura de nord-est a terenului, la limita cu strada Pădurii.
- În cazul realizării unor împrejmuiri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m.

3.11.4. Bilanț teritorial

Zone funcționale	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Zona de cazare turistică	-	-	255	15.25
Zona de circulații auto	-	-	395.51	23.65
Zona de circulații pietonale	-	-	279.55	17.79
Zona amenajata peisager	-	-	741.94	43.31
Total zonă studiată	1672	100	1672	100
Suprafața construită	0		255	
Suprafața desfășurată	0		700	
P.O.T.	0		15.25%	
C.U.T.	0		0.41	

4. 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 baza 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.

Șef proiect
arh .FLORIAN DONA

Întocmit
arh. urb. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU