

## **FOAIE DE CAPĂT**

### PROIECT:

#### **STUDIU DE OPORTUNITATE – ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”**

### AMPLASAMENT:

**MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

### BENEFICIAR:

**S.C. IRON RECYCLE S.R.L. prin imputernicit PK GLITTER S.R.L.**

PROPRIETAR: S.C. IRON RECYCLE S.R.L.

Imputernicit: PK GLITTER S.R.L.

### PROIECTANT GENERAL:

**HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L.**

### PROIECTANT DE URBANISM:

**S.C. REDESIGN URBE SRL**

### DATA:

**10.2022**

**FOAIE DE SEMNATURI:**

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

SEF PROIECT:

Urb. Diplomat Lavinia OTELEA

PROIECTANȚI:

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin Vasile ONCESCU

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate, Extrase CF, Extras de plan cadastral
06. Memoriu Tehnic Explicativ

### **PIESE DESENATE:**

01. Plan Incadrare in zona
02. Plan Incadrare in PUG Municipiul Hunedoara
03. Plan Topografic Cadastral
04. Situatia Existenta

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### **STUDIU DE OPORTUNITATE – ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”**

## Memoriu Tehnic Explicativ

### CUPRINS

- 1. Introducere**
  - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2 Obiectul PUZ
  - 1.3 Surse documentare
  
- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
  - 2.1 Evoluția zonei
  - 2.2 Încadrare în localitate
  - 2.3 Elemente ale cadrului natural
  - 2.4 Circulația
  - 2.5 Ocuparea terenurilor
  - 2.6 Echipare edilitară
  - 2.7 Probleme de mediu
  - 2.8 Opțiuni ale populației
  
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
  - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2 Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
  - 3.3 Valorificarea cadrului natural
  - 3.4 Modernizarea circulației
  - 3.5 Zonificarea funcțională
  - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.7 Protecția mediului
  - 3.8 Obiective de utilitate publică
  
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
  - 4.1 Strategie de dezvoltare urbană
  - 4.2 Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
  - 4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
  - 4.4 Categoriile de costuri

## CAPITOLUL 1

### I. INTRODUCERE

#### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE – ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”**

BENEFICIAR:

**S.C. IRON RECYCLE S.R.L. prin imputernicit PK GLITTER S.R.L.**

PROPRIETAR: S.C. IRON RECYCLE S.R.L.

Imputernicit: PK GLITTER S.R.L.

Proiectant general: **S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L**

Proiectant urbanism: **S.C. REDESIGN URBE SRL**

Faza: **Studiu de Oportunitate**

Data: **10. 2022**

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000.*

Documentatia este elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 224 din 03.10.2022 emis de Primăria Municipiului Hunedoara.

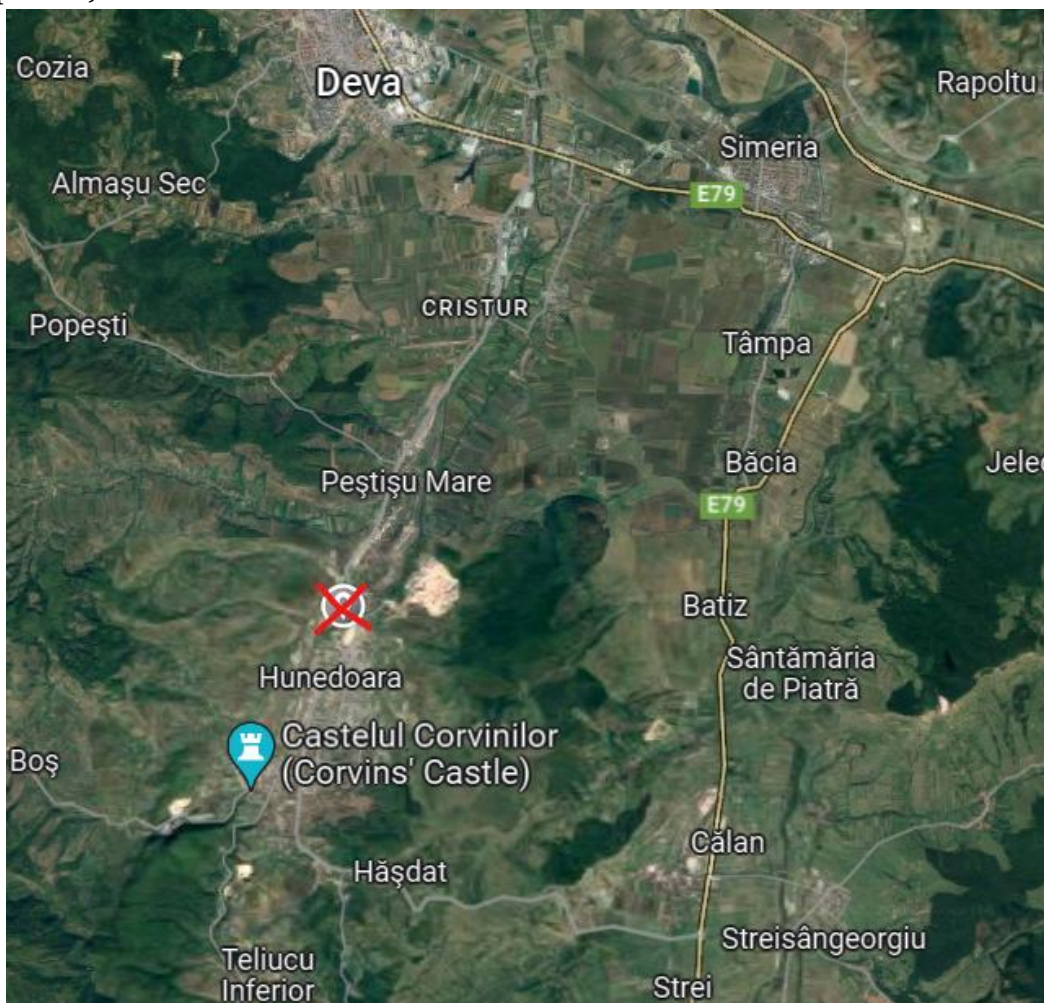
Terenul în suprafață de **120.765,00 mp** format din terenul in suprafata de **81.495,00 mp**, inregistrat in Carte Funciara nr. 68388 Hunedoara, cu numar cadastral 68388, aflat in

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”**

proprietatea S.C. IRON RECYCLE S.R.L., cu destinația curți-construcții, intravilan și terenul în suprafața de **39.270,00 mp** înregistrat în Cartea Funciara nr. 74954 Hunedoara, cu număr cadastral 74954, este situat în intravilanul Municipiului Hunedoara și are destinația de curți-construcții, intravilan.

Pe o suprafața de aproximativ 65.802,60 mp din acest teren se propune realizarea unui PUZ pentru construire centru comercial și funcțiuni complementare, împrejurire, amenajare parcuri, alei auto și pietonale, accesuri, semnalistică rutieră, spații verzi, amenajare și construire zone tehnice, bransare la utilități și instalații de utilizare aferente, amplasare semnale publicitare și totemuri, organizare de șantier și operațiuni cadastrale și notariale (dezmembrări, comasări și alipiri parcele).



Incadrare în teritoriu- amplasament studiat

Terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism în suprafața totală de **120.765,00 mp** sunt situate în intravilanul Municipiului Hunedoara, au destinația de curți-construcții și au acces la Bulevardul Traian /DJ 697, în zona de nord a Municipiului, către direcția de mers către Deva și Simeria.



Incadrare in zona - amplasare teren in raport cu strazile-zona de nord a Municipiului Hunedoara

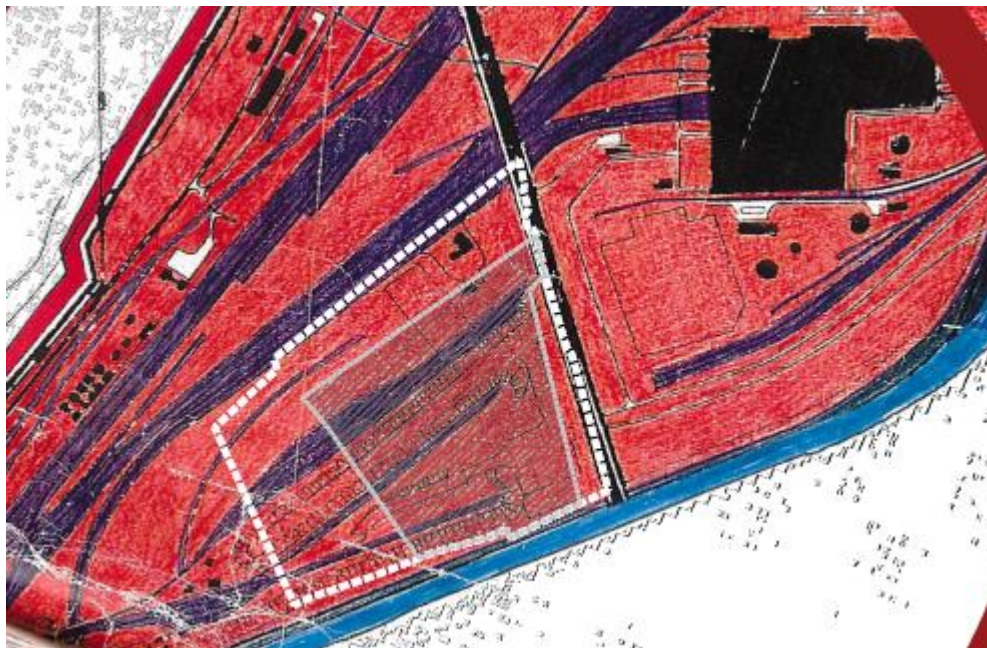
Pe o suprafata de 65.802,60 mp din terenurile cuprinse in C.U. se propune schimbarea reglementarii urbanistice actuale cu scopul aprobarii unui PUZ in vederea construirii unui centru comercial si functiuni complementare, imprejmuire, amenajare parcare, alei auto și pietonale, accesuri, semnalistica rutiera, spații verzi, amenajare si construire zone tehnice, bransamente la utilitati si instalatii de utilizare aferente, amplasare semnale publicitare și totemuri, organizare de șantier, operatiuni cadastrale si notariale pentru dezmembrari parcele, comasari parcele, alipire parcele.

Amplasamentul de 120765,00 mp a fost cuprins in reglementarile aferenta PUG-ului , documentatie de urbanism cu nr. **141 din 1998** ce a fost **aprobat prin H.C.L. nr. 91 din 1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL al Municipiului Hunedoara nr. 485 din 2018 pana la data aprobarii, in conditiile legii, a noii documentatii de urbanism, dar nu mai tarziu de 30 decembrie 2023.**

Prin P.U.Z.-ul actual se dorește o modificare parțială a reglementărilor aprobate, prin schimbarea funcțională a reglementarilor existente din zona industriala in zona mixta: comert si servicii si functiuni complementare.

P.U.Z.-ul prezent propune studierea in amanunt și reglementarea suprafetei de **65802,60 mp**, restul suprafetei rămânând cu reglementarea stabilită prin P.U.G.-ul aprobat, respectiv zona unitati productie industriala si functiuni complementare.





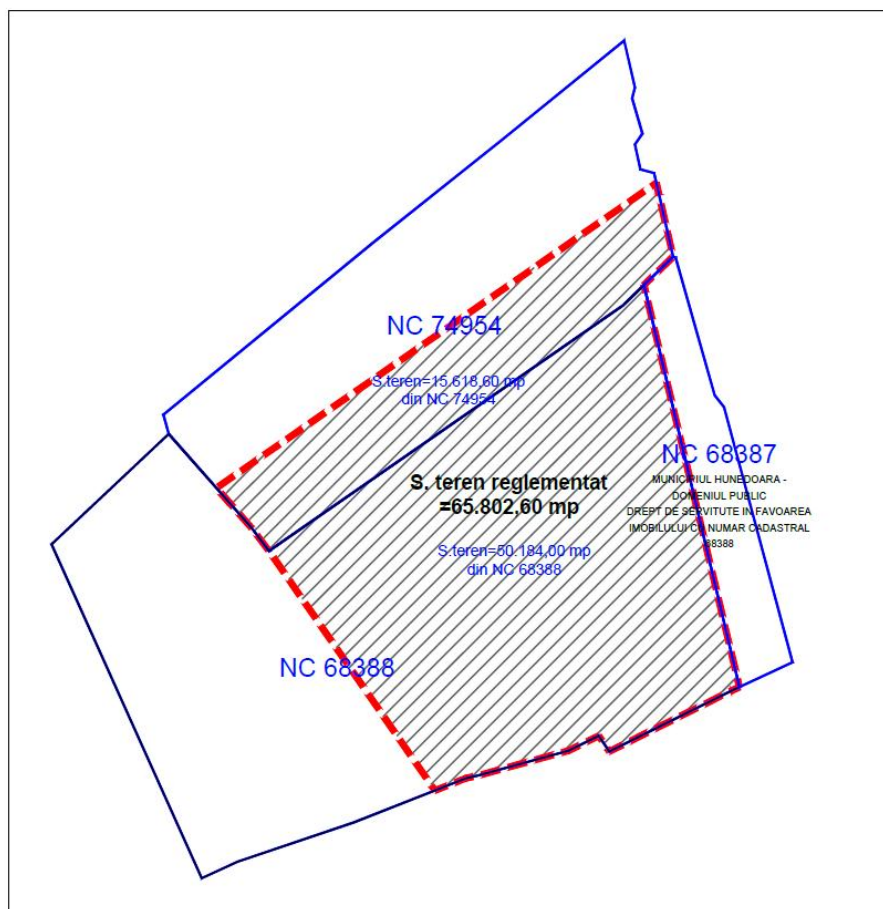
Incadrare in PUG Municipiul Hunedoara- UTR 0- zona unitati productie industriala

Terenul ce face obiectul prezentului Studiu de oportunitate, este amplasat în partea nordica a Municipiului Hunedoara în apropierea ieșirii spre Orașul Simeria si Deva.

### **Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese**

Suprafata terenului cuprins in Certificatul de urbanism nr. 224 din 03.10.2022 eliberat de catre Primaria Municipiului Hunedoara este formata din 2 numere cadastrale, respectiv teren cu NC 68388 si NC 74954. S terenului din CU este de = **120765,00 mp** (suprafata masurata conform ridicare topografica ) cu o formă neregulata, orientat pe direcția est- vest.

Din numerele cadastrale amintite se va reglementa o suprafata totala de **65802,60 mp** ( formata din bucati de teren ce vor rezulta in urma operatiunilor de dezmembrare si comasare, ce se vor realiza pe parcursul proiectarii).



Schema teren reglementat, ce va rezulta in urma operatiunilor cadastrale

Terenul reglementat are acces la Bulevardul Traian prin intermediul nr. cad 68387, teren apartinand Municipiului Hunedoara-domeniu public ( conform Extras de Carte Funciara eliberat in baza cererii nr. 27174 din 04.09.2022), in suprafata de 7717 mp, pe care este inscris un drept de servitute de trecere pietonala si cu autovehiculul in favoarea imobilului cu numar cadastral 68388.

### **Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)**

Suprafața pe care se dorește realizarea investiției, ce se va reglementa, este in suprafata totala de **65802,60 mp** ( formata din bucati de teren ce vor rezulta in urma operatiunilor de dezmembrare si comasare, ce se vor realiza pe parcursul proiectarii).

**Terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 224 din 03.10.2022 nu sunt ocupate de construcții .**

Accese : Accesul carosabil se realizeaza din strada existenta, Bulevardul Traian.

Vecinătăți teren cadastral (NC 68388, NC 68387 si NC 74954):

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

Nord –teren neintabulat;

Sud – NC70342 si teren neintabulat;

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

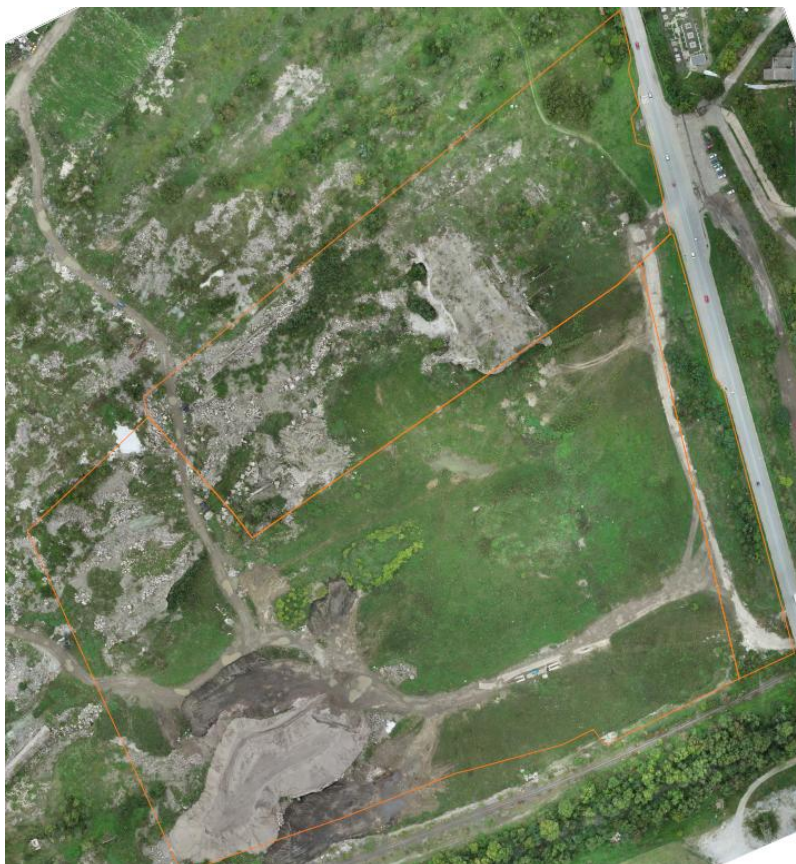
Vest – teren neintabulat;  
Est – Bulevardul Traian.



Situatia existenta- amplasament studiat

### Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții, conform Extraselor de Carte Funciara aferente.



Suprapunere terenuri peste ortofoto la zi- sursa TOP EXPERT SRL

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

## 1.2. OBIECTUL PUZ

### Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal, se propune modificarea reglementarilor pentru suprafata de teren de 65802,60 mp din suprafata totala de 120.765,00 mp cuprinsa in Certificatul de Urbanism, pentru restul de suprafata pastrandu-se reglementarea din PUG-ul actual. In acest sens se doreste realizarea unui **CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIREA AMPLASAMENTULUI, AMENAJAREA DE PARCARI NECESARE INVESTITIEI, AMENAJAREA DE ALEI AUTO ȘI PIETONALE, RECONFIGURARE ACCESURI, AMPLASARE DE SEMNALISTICA RUTIERA, AMENAJARE DE SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, REALIZAREA DE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE** in functie de necesitati in vederea implementarii proiectului amintit.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Hunedoara, a solicitat inițiatorului SC IRON RECYCLE SRL prin imputernicit PK GLITTER SRL, prin Certificatul de Urbanism nr. 224 din 03.10.2022 realizarea unui P.U.Z., în baza unui Aviz de Oportunitate emis în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin actuala documentatie, care urmează să fie supusa avizării și aprobării C.L. Municipiul Hunedoara.

Prezenta documentație are ca scop modificarea reglementărilor aprobate prin PUG, doar pentru terenul in suprafata totala de aproximativ 65802,60 mp (suprafata ce se mai poate modifica pe parcursul elaborarii PUZ-ului, in baza cerintelor avizatorilor).

**În zona imediata, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform mentiunilor din Certificatul de urbanism, in vecinatate s-a aprobat si Planul Urbanistic Zonal “ Modernizarea transportului in Municipiul Hunedoara prin investitii in transportul public ecologic- Coridorul de vest” cu HCL nr. 217 din 19.08.2021 prin care se demonstreaza interesul municipalitatii pentru zone in plina dezvoltare si extindere cu functiuni mixte, ce aduc beneficii orasului. Conform documentațiilor de urbanism aprobate si a autorizatiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample atât private cât si publice.**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu și nu numai.

#### **Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat cu HCL nr. 91 din 1999;
- Plan Urbanistic Zonal “ Modernizarea transportului în Municipiul Hunedoara prin investiții în transportul public ecologic- Coridorul de vest” cu HCL nr. 217 din 19.08.2021”

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

Sunt în curs de întocmire sau s-au efectuat și au fost extrase concluzii din ele, următoarele studii:

- Ridicare topografică-cadastrală actualizată;
- Studiu de Trafic/Circulație;
- Studiu de fundamentare privind probleme de mediu/Studiu de investigare preliminară a imobilului potențial contaminat ;
- Studiu geotehnic.

#### **Legislație aplicabilă:**

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației , cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM-007-2000
- OUG 195/2005 privind protecția mediului , aprobată cu modificări prin legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare . OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.
- **H.C.L. nr. 158/2011 - Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism;**

## CAPITOLUL 2:

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Morfologia zonei reprezintă rezultatul în timp a schimbărilor prin care a trecut orașul, ce și-au lăsat amprenta la nivelul tramei, parcelarului, fondului construit și spațiului public.

**Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial și funcțiuni complementare de importanță locală care va acoperi toată partea de nord a orașului Hunedoara și va atrage și clienți din zonele limitrofe. Această zonă, precum și orașele aflate în apropierea acesteia (Deva, Simeria) nu au în proximitate o funcțiune comercială și de servicii complementară adecvat dimensionată pentru a deservi cererea existentă și cu atât mai puțin cea viitoare, având în vedere perspectivele de dezvoltare ale zonei.**

**Investiția propusă este localizată în zona nordică a cartierului Ceangai și Micro 5 din Hunedoara, la nord de zona industrială Draxlmaier Group Srl și Agat Prodex Srl, în imediată vecinătate a unei zone care a cunoscut în ultimii 10 ani o dezvoltare accelerată cu funcțiuni productive și de servicii și care, va aduce o creștere a masei demografice înspre zona de nord a Municipiului.**

**Totodată, centrul comercial va deservi și un număr important de turiști ce vor tranzita țara pe ruta Deva - Hunedoara- Petrosani . Hunedoara a înregistrat**

peste 15000 mii sosiri ale turiștilor în tranzit pe luna și de aproximativ 29000 mii turiști ce au înnoptat într-o luna în Hunedoara. Dintre aceștia, un număr de mare au fost cazați în satele din nordul orașului, la câteva minute de mers cu mașina de Centrul Comercial.

De asemenea, în proximitatea centrului se află zone industriale și de servicii importante. Toate aceste obiective atrag un număr mare de persoane într-o zonă care în prezent este deservită în mod defectuos din punct de vedere al unei funcțiunilor de comerț și servicii.

Întrucât zonele de comerț sunt concentrate în zona centrală a orașului, locuitorii zonei de nord a orașului și cei din orașele din apropierea acestuia sunt nevoiți să se deplaseze pe distanțe destul de mari, în părțile congestionate ale orașului, ceea ce generează o aglomerare a infrastructurii rutiere și implicit presupune o amprentă ecologică mai mare.

Având în vedere specificul investiției, aceasta implică generarea unui spațiu urban de calitate superioară față de situația existentă, cu facilități de recreere în proximitatea unei zone aflate într-un proces de expansiune, îmbunătățind calitatea mediului și a vieții locuitorilor.

Realizarea unui centru comercial prezintă avantaje semnificative din perspectiva contribuțiilor sub formă de taxe și impozite deoarece valoarea investiției este mai mare (ceea ce presupune taxe de autorizare și impozite pe proprietate mari) și implică un număr de angajați mare (însemnând o creștere a locurilor de muncă și taxe și impozite mai mari).

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul este situat în municipiul Hunedoara, în zona de nord a acestuia.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Relieful județului Hunedoara cuprinde unități de relief distincte, între acestea regiunile muntoase ocupând o pondere majoritară.

Depresiunile intramontane și colinare, zonele depresionare și defileurile, completează structura reliefului din cuprinsul județului.

Municipiul Hunedoara se află în centrul județului, la 220-270m altitudine. Zona studiată se află în depresiunea Hunedoara, pe valea Cernei, la o altitudine de circa 230-235 m.

Afluent al Mureșului pe partea stângă, râul Cerna reprezintă principala axă naturală ce traversează municipiul Hunedoara, de la nord la sud, pe latura vestică a acestuia și pe latura sudică a amplasamentului studiat.

Din punct de vedere climatic, municipiul Hunedoara se caracterizează prin temperaturi medii anuale de circa 9 - 10°C și o medie anuală a precipitațiilor atmosferice de 500 – 600 mm. Cele mai frecvente vânturi sunt cele dinspre vest (circa 14 – 15 %).

În jurul amplasamentului sunt elemente hidrografice importante, râul Cerna, dar care nu influențează viitoarea dezvoltare, având o zonă de protecție cu lățimea de 15,0 m de la

marginea albiei raului, zona de protecție ce nu influențează investiția.

## 2.4. CIRCULAȚIA

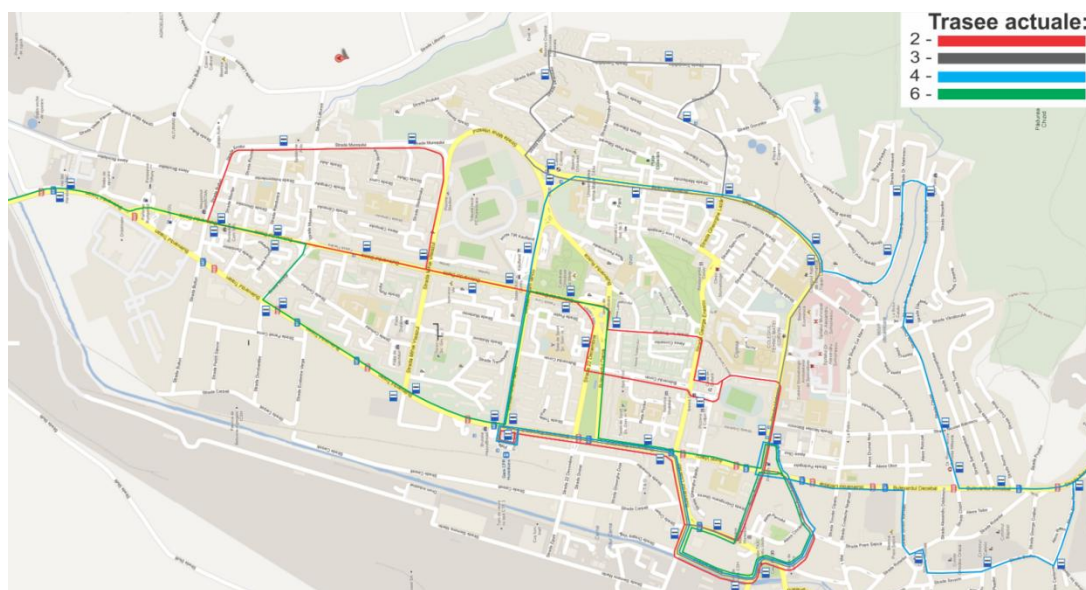
### ACCESIBILITATE:

Municipiul Hunedoara este străbătut de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București.

Accesele pe teren sunt cuprinse în zona studiată și vor fi reglementate conform avizelor obținute.

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

Transportul în comun, în cadrul orașului Hunedoara se realizează prin operatorul de transport public PRIM TRANSPREST HUNEDOARA.



Harta trasee autobuze: Sursa: <https://www.primariahunedoara.ro>

În cadrul zonei studiate circulă următoarele autobuze:- autobuzul 6.

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

#### La nivel local

Starea tehnică a străzilor analizate, realizate cu îmbrăcăminte asfaltică sau cu pavaj, este necorespunzătoare, de-a lungul timpului la acestea fiind efectuate lucrări de întreținere curentă, dar sistemul rutier este învechit, și nu asigură o structură rutieră care să satisfacă traficul rutier

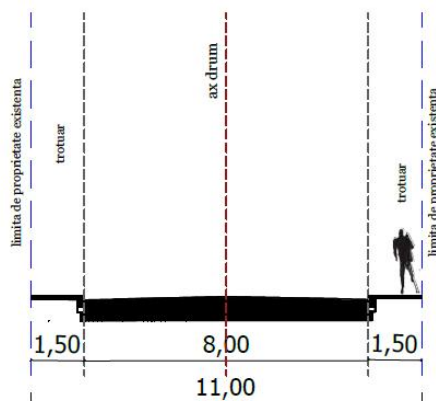


actual și de perspectivă, prezentând pe alocuri degradări. Trama stradală nu asigură o deplasare sigură, în condițiile actuale de trafic.

Străzile nu sunt prevăzute cu un sistem de semnalizare corespunzător. Marcajele nu se mai disting, iar semnele de circulație sunt degradate.

Accesul existent carosabil se realizează din Bulevardul Traian prin numărul cadastral 68387.

A-A' - BULEVARDUL TRAIAN  
(profil existent conform ridicare topografică)  
SC 1:200



## 2.5. Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării documentației pe terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism cu nr.224 din 03.10.2022, nu sunt construcții, conform extrasului de carte funciara.

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții.

## 2.6. Echiparea edilitară

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zonă.

## 2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize /studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului considera necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.**

Zona studiată nu este afectată de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren etc.)

Zona studiată nu deține valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona studiată nu se află în interiorul sau vecinătatea unei arii naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate,

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare .

Luând în calcul principalele elemente ale sistemului de evaluare a funcțiilor mediului natural: funcțiile directe ale mediului, pentru satisfacerea necesităților umane, precum și funcțiile indirecte, pentru necesitățile activităților economice mai cu seamă utilizarea terenului, mărimea și amploarea proiectului PUZ, se poate aprecia că nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă iar afectarea factorilor de mediu nu este posibilă. Pentru restul de amplasament, pe care nu se vor schimba reglementările, se vor respecta în continuare prevederile legale.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare (conform HCL nr. 158/2011 - Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului):

1. etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent;
2. etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent;
3. etapa aprobării propunerilor PUZ și RLU aferent;
4. etapa monitorizării PUZ și RLU aferent;

## **CAPITOLUL 3:**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicare topografică - terenul are declivități.

#### **3.2. Prevederi ale PUG-ului**

Conform PUG Municipiul Hunedoara terenurile se află în UTR 10- ZONA UNITATI PRODUCTIE INDUSTRIALA, în care sunt admise funcțiuni productive industriale și agrozootehnice, dezvoltarea activităților productive curente.

POT max = nu este precizat

CUT max = nu este precizat

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se va analiza pe parcursul elaborării documentației.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

În vederea asigurării unei mai bune conectari cu orașul:

- se propune ca intrare principala în zona centrului comercial să se realizeze printr-un giratoriu, propus ca formă și locație, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

- se propune un acces suplimentar în zona de nord a terenului reglementat.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

**Se propune reglementarea unui UTR de tip M - zona mixtă :COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

#### Bilanț Situația Propusă

	TEREN REGLEMENTAT					
	EXISTENT		PROPUS			
	TEREN NUMAR CADASTRAL 74954 și NUMAR CADASTRAL 68388		UTR 10 - Reglementări pastrate conform PUG Municipiul Hunedoara		UTR M - reglementat prin actuala documentație de urbanism	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții	-	-			32.901,30 mp	50,00%
Teren neamenajat/ platforme/ circulații	120.765,00 mp	100%			29.611,17 mp	45%
Spațiu verde amenajat în incintă	-				3.290,13mp	5%
Suprafața desfășurată	-				78.963,12 mp**	
P.O.T. maxim	-		Conf. PUG Municipiul Hunedoara		<b>50%</b>	
C.U.T. maxim	-		Conf. PUG Municipiul Hunedoara		<b>1.2</b>	
Regim de înălțime maxim	-		Conf. PUG Municipiul Hunedoara		<b>P+M (24,00m*)</b>	
<b>Total</b>	<b>120.765,00 mp</b>	<b>100%</b>	<b>54.962,40 mp</b>	<b>100%</b>	<b>65.802,60 mp</b>	<b>100%</b>

NOTA:

Suprafețele menționate în prezentul PUZ sunt cu titlu informativ, definitivarea acestora se va face la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.), autorizarea realizându-se cu încadrarea în indicatorii maximali aprobați.

\*Se accepta amplasarea de obiecte publicitare în incinta terenului studiat, cu înalțimi maxime de până la 40,00m.

\*\*Suprafața desfășurată calculată la CUT maxim = 1.2

Numărul de locuri de parcare necesare sunt calculate respectând regula de 1 loc la 40 mp construiți. La faza DTAC, în funcție de suprafața construită ce se va autoriza se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând calculul minim de 1 loc de parcare la 40 mp construiți desfășurați.

Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare în afara edificabilului.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș.

STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTĂ: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

### 3.7. Protecția mediului

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică se vor definitiva și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă este cazul.

## CAPITOLUL 4:

### 4. CONCLUZII

#### 4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prezentul plan urbanistic zonal propune ca strategie de dezvoltare urbană, menținerea reglementarilor aprobate prin PUG pentru o parte din terenuri și se propune reglementarea zonei în suprafața de **65802,60 mp ca zona mixta**.

Se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii și a unei imagini urbane care să susțină dezvoltarea zonei.
2. Dezvoltarea infrastructurii stradale de incinta, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către investiție.
3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare
4. La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:
  - realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
  - corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
  - rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

#### 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului în vigoare prin documentația actuală și alte documentații asemănătoare din zonă, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de vest a orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei.
- Zonificarea funcțională a terenului;

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATI DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții.

## Elemente de concept

Prin investitia dorita se propune crearea unu pol comercial de importanta locala care va deservi toata partea de nord a orasului.

**Pentru UTR M - subzona mixta CENTRU COMERCIAL, se propun urmatoorii indicatori:**

**POT max=50%**

**CUT max=1.2**

**Inaltime max cladiri=24 m\***

**Rh max = P+M**

**\* Pentru semnale publicitare si totemuri se accepta inaltimea maxima de 40,00 m**

## PREVEDERI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR/LOCURI DE PARCARE:

Conform prevederilor PUG, se vor respecta urmatoarele:

-Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, respective domeniului public.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicative P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbansim care prevede urmatoarele: *“un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp”*.

## PREVEDERI SPATII VERZI MINIME:

-pentru terenul reglementat se propun amenajarea de spatii verzi in procent de 5%, conform prevederilor HG 525.

## 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Zona vizata pentru amplasarea centrului commercial are o foarte buna accesibilitate, cu acces la artere importante de circulatie, dar si posibilitate de echipare edilitara.

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei neconstruite, printr-o zonă cu funcțiuni mixte : comert, servicii, parcare, spatii verzi etc. va produce, între altele, următoarele efecte:

**STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - ZONA MIXTA: COMERT SI SERVICII , FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPAȚII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE”

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din oras;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar;

**Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană conduc către necesitatea conturării unui pol de servicii major în zona. Planificarea și folosirea terenului și oportunităților actuale din amplasament, conduc la dezvoltarea oportunităților de investiții în întreaga zonă metropolitană.**

**Intervenția urmează să aibă un impact net pozitiv atât din punct de vedere economic cât și asupra calității urbanistice și de peisaj urban și al mediului mai ales. Prin intervenții în sectorul comercial se vor structura funcțional spațiile libere de la marginea orașului prin stabilirea de zone clare cu funcțiuni distincte/complementare.**

Având în vedere aspectele prezentate în capitolul 2.1, precum și cele de mai sus, considerăm ca este oportuna realizarea investiției.

#### **4.4. Categoriile de costuri**

Investitorul ce dorește construirea centrului comercial și amenajarea terenului, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil și de realizarea acceselor și fluentei traficului în zona, asigurarea utilitatilor.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației/Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investițiilor și toate costurile ce decurg din acestea;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;
- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese și dacă autoritățile o impun;
- realizarea măsurilor de publicitate ( totem, panouri, indicatoare, etc);
- împrejmuiri dacă este cazul;
- realizarea de accese, rampe;
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, tin de infrastructura edilitară și rutiera/pietonală.

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;

Întocmit,

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin ONCESCU

Verificat,

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA