

FOAIE DE CAPĂT




Titlu proiect: P.U.Z. generat de obiectivul "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII înscrise în CF 72105 Hunedoara ȘI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale si carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilitati

Amplasament: municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, judetul Hunedoara,

Beneficiar: S.C. COMETEX S.R.L.
Faza: Documentatie în vederea eliberarii Avizului de Oportunitate pentru P.U.Z.

Proiectantul general: S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA – str. 22 Decembrie nr. 37.

PRIMAVERA  design	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII înscris în CF 72105 Hunedoara ȘI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX" , parcare, alei pietonale și carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilități		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, județul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

BORDEROU

1. PIESE SCRISE


- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu explicativ
- 1.4. Certificat de urbanism
- 1.5. Extras C.F.

2. PIESE DESENATE

Nr.	Denumire planșă	Scara	Număr planșă
1.	Plan de încadrare în zonă	1:5 000 ; 1:10 000	1
2.	Plan de situație existent – ridicare topo	1:500	2
3.	Conceptul propus –	1:500	3

Data
iulie 2021



	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII înscrise în CF 72105 Hunedoara ȘI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale și carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilități		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, județul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DATE GENERALE

Obiectul proiectului

Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII înscrise în CF 72105 Hunedoara ȘI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale și carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilități
Amplasament:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, județul Hunedoara,
Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.
Faza:	Documentatie în vederea eliberării Avizului de Oportunitate pentru P.U.Z.
Proiectantul general:	S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA – str. 22 Decembrie nr. 37.


Conform certificatului de urbanism nr. 148 din 06.07.2021 eliberat de primăria municipiului Hunedoara, terenul studiat, identificat prin CF 72105, Hunedoara este în intravilan, și este reglementat prin PUG-ul municipiului, aprobat prin HCL 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită până în 30.12.2023, în unitatea teritorială de referință UTR 4, ca zonă destinată unităților de producție industrială sau agro-zootehnice. Având în vedere că parcul comercial propus nu se încadrează în această funcțiune, pentru aprobarea investiției este necesară întocmirea unei documentații urbanistice fază PUZ, prin care să se studieze și să se reglementeze schimbarea destinației terenului la Institutii și servicii – parc comercial.

Din punct de vedere economic, terenul studiat are categoria de folosință "curți-construcții" și este situat în zona A, în ce privește calcularea impozitului datorat, în municipiul Hunedoara, care este localitate de rangul II.

1. Prezentarea investiției

Parcul comercial propus se compune din 2 corpuri de clădire mari, alipite, care totalizează peste 5000mp arie construită cu regim de înălțime P, având funcțiune de comerț și un corp de clădire independent, cu suprafața de 218 mp cu funcțiunea de alimentare publică.

Parcul comercial este construit de firma care deține lanțul Altex, astfel ca principala activitate va fi comercializarea produselor electronice și electrocasnice. Pentru atragerea unui număr mai mare de cumpărători, Altex apelează și la strategia de a oferi spațiu de închiriat

	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DESFIIŢARE CONSTRUCŢII înscris în CF 72105 Hunedoara ŞI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale si carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilitati		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, judetul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

altor lanturi comerciale care desfac produse complementare. La acest moment nu este cunoscuta componenta viitorilor parteneri comerciali care vor desface produse in acest complex, dar din experienta altor localitati magazinelor Altex li se alatura comercianti de decoratiuni interioare si de produse pentru animale de companie. De asemenea, tot pentru atragerea clientelei se apeleaza la colaborarea cu un furnizor cunoscut de servicii de alimentatie publica, in acest caz, lantul KFC.

Terenul pe care se propune obiectivul descris mai sus este inscris la CF 72105 Hunedoara si are o suprafata de 15 084mp.

Pentru realizarea investitiei este necesara eliberarea terenului de constructiile care il ocupa in prezent. Este vorba despre 6 cladiri pe parter, care nu au mai fost functionale in ultimii 5 ani, si au o stare destul de avansata de degradare. Aceste constructii , conform extrasului de carte funciara , au urmatoarele caracteristici:

Destinatie		Ac	
C 1	magazie	P	32 mp
C 2	garaj	P	37 mp
C 3	pompe carburant	P	25 mp
C 4	birouri	P	4 mp
C 5	depozit ulei	P	13 mp
C 6	post trafo	P	52 mp
TOTAL			163 mp

Amplasamentul este situat la o artera importanta pentru municipiul Hunedoara, bul Traian, care separa in trecut zona de productie si transporturi de zona de locuit si comerciala a orasului. Accesul la acest teren se poate face si din str. Ecaterian Varga, care este o strada de importanta locala ce deserveste in principal o parte din locuintele individuale situate in cartierul Ceangai.

Astfel, terenul se invecineaza:

- la N cu teren aflat in domeniul public de interes local – in administrarea UAT Hunedoara – str. Ecaterina Varga
- la NE cu terenurile aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice: ID 70693 – Benzinaria Rompetrol si ID 68013 -...
- la SE cu teren aflat in domeniul public de interes judetean in administrarea UAT Hunedoara –bul Traian (DJ 687)
- la S cu teren aflat in proprietatea privata a detinatorilor lantului de magazine Dedeman – alea de acces si parcare magazinului
- la V cu terenul aflat in proprietate privata a ...

Distantele dintre constructiile existente in apropierea amplasamentului si limitele acestuia sunt:

- 13,3m - la N – fata de cea mai apropiata locuinta individuala
- 0,7m- la NE – fata de fatadele posterioare ale cladirilor benzinariei Rompetrol si ale unei cladiri destinata inchirierii si nefunctionala in prezent
- peste 40 m – spre SE – fata de blocurile situate peste drum de bul Traian

	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DESFIIŢARE CONSTRUCŢII înscris în CF 72105 Hunedoara ŞI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale si carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilitati		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, judetul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

- 38,5 m la S fata de lateralul magazinului Dedeman
- 0,6 m - la V – fata de doua soproane apartinand...

Terenul are o forma neregulata, mai ales spre bul Traian, care este si artera de pe care va fi perceput noul obiectiv, si de asemenea, are o alura alungita in lungul susnumitei artere. Astfel, se propune o volumetrie compusa dintr-o bara, care preia aliniamentul dat de magazinul Dedeman si un corp cu volumetrie dinamica, data de coltul ascutit indreptat spre intersectia bul Traian cu str. Ecaterian Varga.

Investitorul doreste sa realizeze parcul comercial etapizat. In prima etapa se va construi spatiul comercial Altex si cladirea independenta cu functiune de alimentatie publica.

In etapa a II-a se va construi galeria comerciala cu spatii destinate inchirierii altor parteneri.

In acest mod de amplasare se obtine o utilizare judicioasa a terenului disponibil, cu asigurarea unui numar de 146 locuri de parcare din care 8 destinate personalului si restul de 138 publicului. Dintre cele 138 locuri minim 4% trebuie sa asigure parcare pentru autovehiculele care deservesc persoane cu handicap locomotor. Se vor asigura minim 6 astfel de locuri de parcare.

In parcare complexului se va amplasa o unitate de alimentatie publica ce va asigura inclusiv servicii de tip drive-in.

Distantele fata de limitele laterale ale parcelei vor fi :


- 26,65m fata de limita spre bul Traian – pentru unitatea de alimentatie publica
- 15.3m fata de limita spre incinta statiei de distributie carburanti
- de minim 5,7m spre limita dinspre str. Ecaterina Varga
- 16 m fata de limita din NV
- minim 5,45m fata de limita din V
- 21,5m fata de limita din SV (incinta Dedeman)

Accesul si iesirea auto pentru clienti se va face din Bul Traian, aproximativ pe mijlocul laturii paralele cu aceasta artera, in incinta fiind rezolvate alei de circulatie cu dublu sens si latime de 6m printre locurile de parcare.

Accesul masinilor de aprovizionare se va face din str. Ecaterina Varga pe o alee betonata cu o latime minima de 3 m, care asigura deplasarea acestor autovehicule mari intr-un singur sens, si anume dinspre N spre S, cu iesire prin incinta Dedeman si apoi in zona sensului giratoriu care a fost executat pe bul Traian tocmai pentru a facilita accesul si iesirea din incinta Dedeman.

Personalul poate sa acceda in incinta atat din bul Traian cat si din str. Ecaterina Varga, avand la dispozitie 8 locuri de parcare dispuse mai izolat, in zona de aprovizionare si in lateralul magazinului.

Circulatiile pietonale in incinta se vor face pe trotuarele perimetrice. Pentru clienti sunt prevazute trotuare de 1,2m latime in jurul unitatii de alimentatie publica, si de 2,5m la laturile de E si S ale complexului comerciale. Partial, aceste circulatii pietonale sunt protejate de copertine. In rest, in jurul cladirii se vor prevedea trotuare de minim 80 cm latime, pentru asigurarea circulatiei personalului de intretinere. Circulatia pietonilor se va desfasura si pe

	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DESFINȚARE CONSTRUCȚII înscrise în CF 72105 Hunedoara și CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale și carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilități		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, județul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

spatiile carosabile ale parcarii din fata complexului, pentru accesul la fiecare autoturism cu marfurile achizitionate, fapt care va impune ca viteza de circulatie a autoturismelor sa fie limitata la 5 km/h.

Cladirea va fi numai pe parter, vor exista mai multe intrari in complex, fiind vorba de mai multe spatii comerciale destinate inchirierii pe langa spatiul Altex.

Suprafata construita la sol a complexului propus este de 5262 mp. Suprafata desfasurata este tot aceasta.

In incinta se vor mai amplasa un tarc pentru ambalaje si un post trafo, ambele spre str. Ecaterina Varga. In apropierea accesului clientilor se va amplasa un semnal tip pilon cu inaltime de 25m vizibil din bul Traian, pentru orientarea si atragerea clientilor.

Cladirea propusa este impartita in doua zone de vanzare produse: zona magazin Altex, care ocupa circa 75% din total si zona magazine de inchiriat. Ambele zone au spatii anexe (vestiare prevazute cu grupuri sanitare, mici depozite marfa, spatii de curatenie), Spatiile tehnice sunt comune ambelor zone.

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Reteaua de canalizare a incintei va fi racordata la rețeaua de canalizare existenta in zona. Astfel, canalizarea incintei va colecta:

- apele menajere,
- apele pluviale conventional curate, - de pe invelitoare
- apele pluviale poluate cu hidrocarburi se vor colecta separat, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi si apoi se vor reuni cu restul apelor pluviale


Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, pe baza studiului de soluție ce se va întocmi. Măsura energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT. Racordul va fi executat în baza documentației elaborate de o firma specializata .

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit și suprasarcină cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică și cu întreruptoare automate cu reglaj la suprasarcină.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire)

Apa caldă va fi produsă cu ajutorul boilerelor cu funcționare cu energie electrică, amplasate local, la punctele de consum. Încălzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor atât în salile de vânzare cât și în spațiile anexe.

	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII înscrise în CF 72105 Hunedoara ȘI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale și carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilități		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, județul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

Telefonizarea

Se va asigura dintr-un racord realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de firma furnizoare.

În incintă și în construcțiile propuse se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

2. Indicatorii propusi


BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
IS	INSTITUTII SI SERVICII -comert	0	mp	100.00	%	15084	mp	0.00	%
	<i>din care - constructii</i>					5262	mp	34.88	%
	<i>- alei si platforme</i>					7620	mp	50.52	%
	<i>- spatii verzi</i>					2202	mp	14.60	%
IA	UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE	15084	mp	100.00	%	0	mp	0.00	%
	<i>din care - constructii</i>	163	mp	1.08	%	0	mp	0.00	%
	<i>- alei si platforme</i>	2500	mp	16.57	%	0	mp	0.00	%
	<i>- spatii verzi</i>	12421	mp	82.35	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		15084	mp	100.00	%	15084	mp	100.00	%
P.O.T.		1.08				34.88 %			
C.U.T.		0.02				0.35			

Numar de locuri de parcare propuse 146

3. Modul de integrare a investitiei in zona

Bul Traian era și în trecut o arteră importantă a municipiului Hunedoara, care delimita cartierele de locuințe colective de zona de unități de producție și de transporturi. Odată cu reducerea activității combinatului siderurgic și susținerea inițiativelor private în ce privește activitățile comerciale, terenurile ocupate de unități industriale și agricole din anii comunismului au fost pe rând valorificate prin construirea de obiective comerciale. În această tendință se înscrie și terenul aflat în partea de sud a amplasamentului studiat unde s-a construit un magazin Dedeman, pentru accesul la care a fost amenajat un sens giratoriu.

Tesutul urban este coerent și încheiat pe partea cu blocurile de locuințe care au fost construite cam în aceeași perioadă și pe baza unor planuri urbanistice de detaliu elaborate în anii comunismului. În schimb, pe partea pe care se află și amplasamentul studiat nu se face simțită o astfel de coerență. Totuși, având în vedere că aici sunt pe lângă unități comerciale mari și unități moderne de producție și depozitare, cele mai multe construcții noi ocupă suprafețe mari și fronturi stradale lungi, cu regim de înălțime destul de redus, cu direcționarea privirii pe accente orizontale. Datorită acestui aspect considerăm că

	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul "DESFIIŢARE CONSTRUCŢII înscrise în CF 72105 Hunedoara ŞI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX", parcare, alei pietonale si carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilitati		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, judetul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

propunerea unui obiectiv cu front stradal alungit se incadreaza in caracteristica urbanistica a zonei. De asemenea, preluarea aliniamentului magazinului Dedeman duce la un plus de coerenta urbana. Implantarea unitatii de alimentatie publica in zona de parcare, o transforma intr-un obiect de interes ce se decupeaza pe fundalul continuu al complexului comercial.

Din punct de vedere functional complexul propus completeaza paleta de produse oferite locuitorilor orasului, iar faptul ca zonele de parcare ale magazinului dedeman si alre noului complex au un punct de tangenta face ca cele doua unitati sa functioneze in tandem din punct de vedere urbanistic.

In privinta functiunii de locuire cu care se invecineaza, spre str. Ecaterina Varga, imprejmuirea incintei se va retrage de la limita de proprietate, astfel incat distanta dintre limita incintei complexului comercial si cea mai apropiata locuinta sa fie de peste 15m.

Functiunea comerciala propusa pe amplasamentul studiat este adecvata , datorita importantei arterei care o deserveste si datorita dimensiunilor amplasamentului disponibil.

4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii


Amplificarea retelei Altex vine in contextul in care populatia este tot mai interesata in procurarea de produse electronice si electrocasnice de ultima generatie, din ce in ce mai performante din punct de vedere energetic si utilizand cele mai modern tehnologii. Reunirea in acelasi spatiu a intregii game de produse comercializate de Altex asigura o mai eficienta aprovizionare a magazinului, dar si o mai buna deservire a populatiei. In prezent , in municipiul Hunedoara, sediul in care Altex isi desfasoara activitatea este situat la parterul comercial al unui bloc de pe bul Dacia, iar spatiul disponibil este mult sub necesarul acestui comerciant. Deschiderea noului complex va deservi mai bine intreaga localitate, fiind amplasat tot pe o artera de maxima importanta, dar unde traficul auto implicat nu va mai aglomera suplimentar zona centrala a orasului, caracterizata prin ample spatii destinate pietonilor si socializarii. Prezenta acestui complex comercial va largi gama de optiuni a populatiei, va asigura o diversificare a marfurilor si o concurenta necesara stabilirii unor preturi rezonabile.

Nu in ultimul rand, un alt efect important este acela ca prin deschiderea acestei unitati se vor crea locuri de munca noi , mai bine platite (concurenta jucand un rol important si la stabilirea nivelului de salarizare).

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate costurile ce decurg din implementarea investitiei "Parc comercial Altex" vor fi suportate de investitor. Prin aceasta se intelege :

1. constructiile si amenajarile propuse in limita terenului
2. repararea si asigurarea continuitatii trotuarului public la bul Traian pe lungimea pe care acesta este tangent la limita CF 72105

PRIMAVERA  design	Titlu proiect:	P.U.Z. generat de obiectivul " DESFIINȚARE CONSTRUCȚII înscrisă în CF 72105 Hunedoara ȘI CONSTRUIRE PARC COMERCIAL "ALTEX" , parcare, alei pietonale și carosabile, zone verzi, pilon publicitar, utilități		
	Adresa:	municipiul Hunedoara, bulevardul Traian, nr. FN, județul Hunedoara		
	Beneficiar:	S.C. COMETEX S.R.L.		
	Proiect număr:	314	Faza	Aviz oportunitate PUZ

3. amenajarea zonei verzi de aliniament pe aceeași porțiune (vezi punctul 3) cu plantare de gazon

În sarcina autorităților publice locale vor cădea costurile pentru eventualele obiective de utilitate publică solicitate de elaboratorul avizului de oportunitate, amplasate pe terenuri în afara CF 72105.

Un exemplu ar putea fi modernizarea str. Ecaterina Varga pe zona de la intersecția cu bul. Traian și până la accesul autovehiculelor de marfă în incinta parcului comercial prin înlocuirea suprastructurii și infrastructurii rutiere, și trecerea de la strada pietruită la strada betonată.

Concomitent cu aceste lucrări s-ar putea rezolva și aspecte legate de rețelele subterane ce deservește proprietarii de terenuri în lungul acestei porțiuni de stradă.

Intocmit

arch. Anca Vulcan

