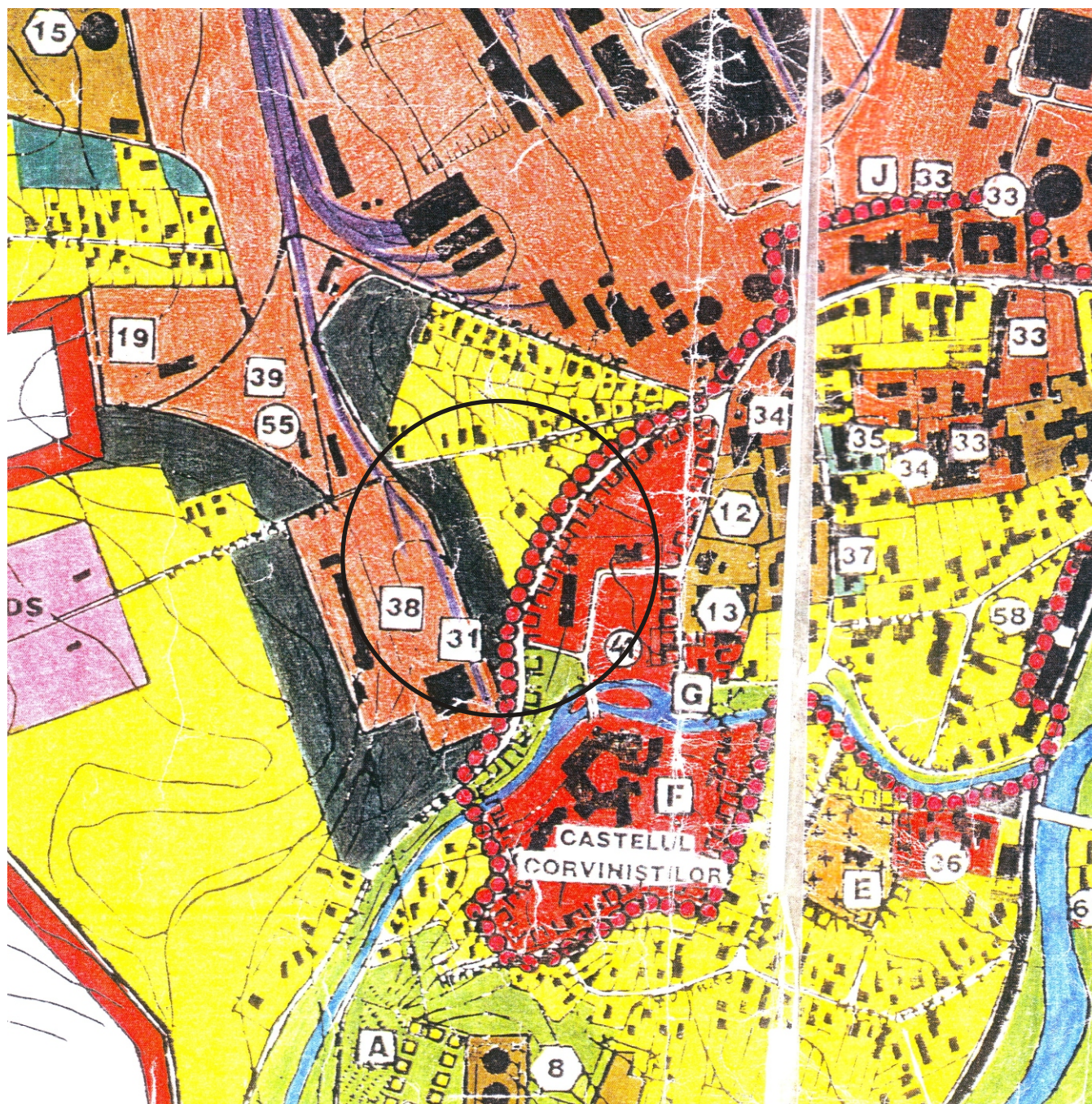


0.2 INCADRAREA IN ZONA DIN P.U.G.



LEGENDA:

○ AMPLASAMENT OBIECTIV



C&M GeProTim srl Brad
J20/144/1999, RO 11546050

Beneficiar:
SC METALCOS SRL
Mun.Hunedoara, str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud.HD

PROIECT
nr. **785**

Aceste desene
si specificatii sunt proprietatea
S.C. C&M GeProTim S.R.L.Brad.
Nu vor fi copiate sau reproduse fara
acordul scris al acesteia.

Sef proiect Arh.CRING C.

Proiectat Arh.CRING C.

Desenat Ing.BENEA C.

SCARA:
1:5000

DATA:
Iul. 2015

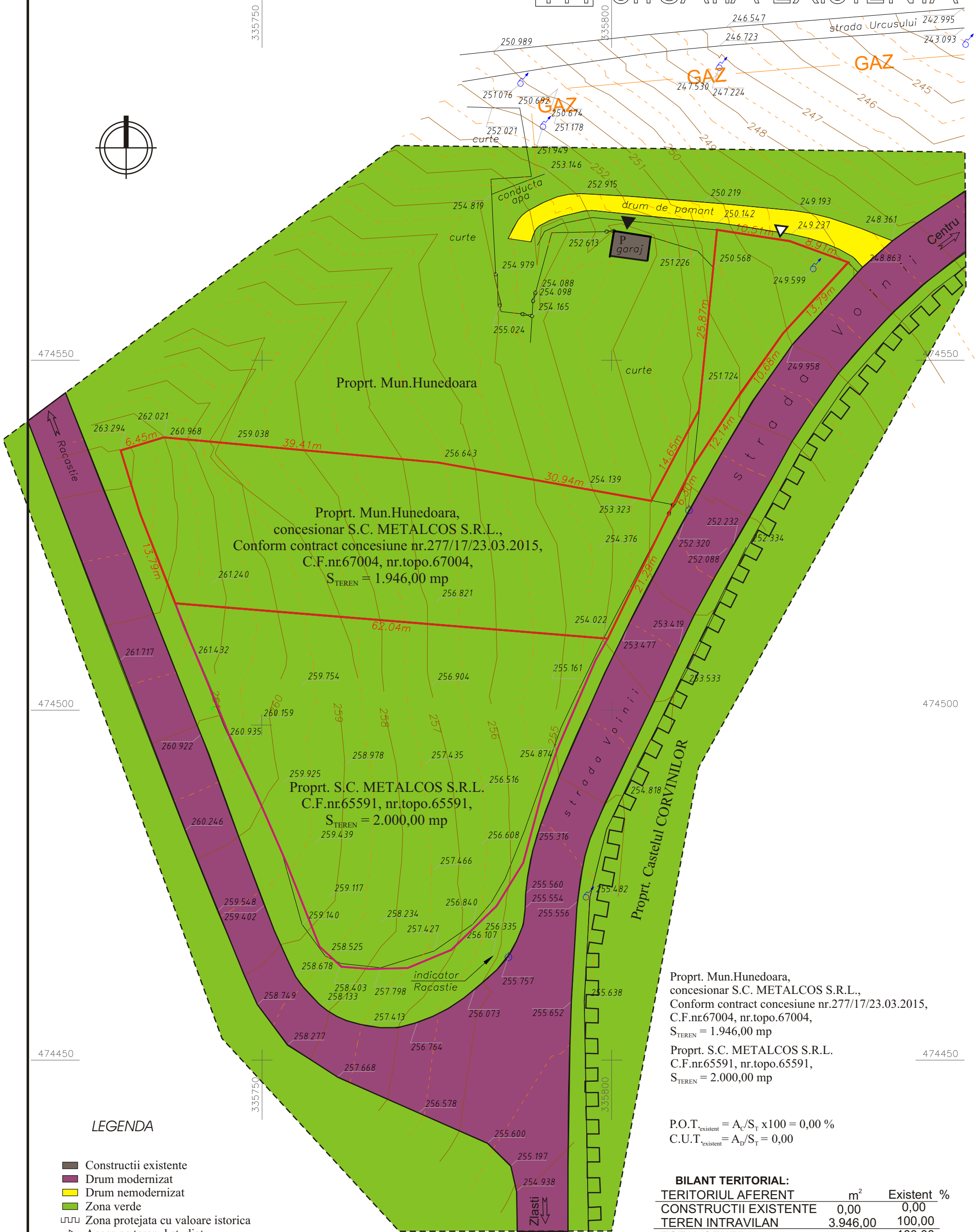
Titlu proiect: **CONSTRUIRE HOTEL**
Mun.Hunedoara, str.Voinii, f.n., Jud.HD

Titlu plansa: **PLAN DE INCADRARE IN ZONA
DIN P.U.G**

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.
0.2

1.1 SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA

- Constructii existente
- Drum modernizat
- Drum nemodernizat
- Zona verde
- ▭ Zona protejata cu valoare istorica
- ▷ Acces pe terenul studiat
- ▶ Acces in cladire
- Limita teren proprt.mun.Hunedoara, concesionat de S.C.METALCOS S.R.L.
- Limita teren proprietate S.C.METALCOS S.R.L.
- Limita zona studziata

Proprt. Mun.Hunedoara,
concesionar S.C. METALCOS S.R.L.,
Conform contract concesiune nr.277/17/23.03.2015,
C.F.nr.67004, nr.topo.67004,
S_{TEREN} = 1.946,00 mp

Proprt. S.C. METALCOS S.R.L.
C.F.nr.65591, nr.topo.65591,
S_{TEREN} = 2.000,00 mp

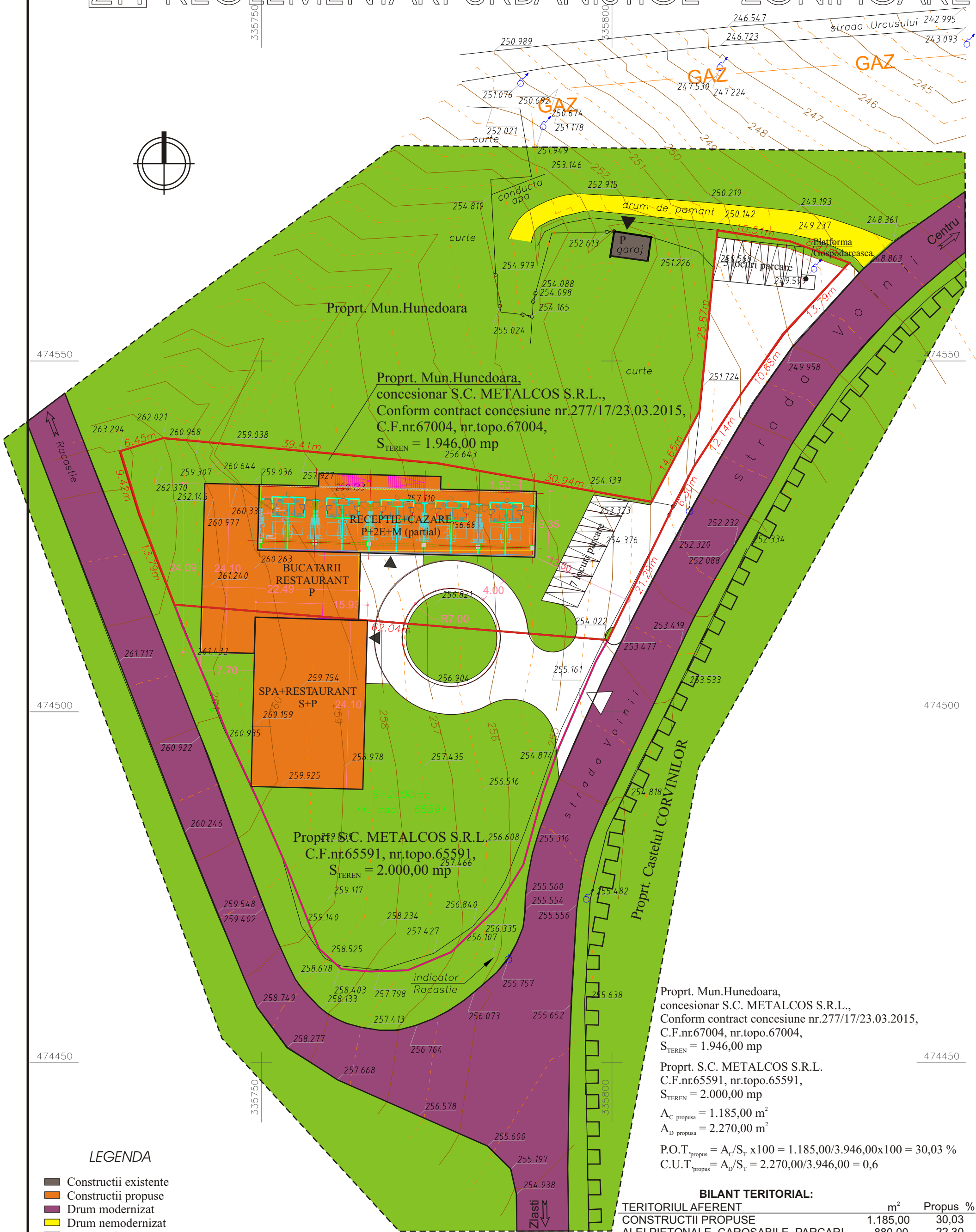
P.O.T._{existent} = $A_c/S_T \times 100 = 0,00 \%$
 C.U.T._{existent} = $A_D/S_T = 0,00$

BILANT TERITORIAL:		
TERITORIUL AFERENT	m ²	Existent %
CONSTRUCTII EXISTENTE	0,00	0,00
TEREN INTRAVILAN	3.946,00	100,00
TOTAL GENERAL	3.946,00	100,00

Aceste desene
si specificatii sunt proprietatea
S.C. C&M GeProTim S.R.L.Brad.
Nu vor fi copiate sau reproduse fara
acordul scris al acesteia.

C&M GeProTim srl Brad J20/144/1999, RO 11546050		Beneficiar:	SC METALCOS SRL Mun.Hunedoara, str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud.HD	PROIECT nr. 785
Sef proiect	Arh.CRING C.	SCARA:	Titlu proiect: CONSTRUIRE HOTEL Mun.Hunedoara, str.Voinii, f.n., Jud.HD	Faza: P.U.Z.
Proiectat	Arh.CRING C.	DATA:	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIIONALITATI	Plansa nr. 1.1
Desenat	Ing.BENEA C.	Iul. 2015		

2.1 REGLEMETARI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

- Constructii existente
- Constructii propuse
- Drum modernizat
- Drum nemodernizat
- Zona verde
- Alei pietonale, carosabile, trotuar, parcarei propuse
- ▬ Zona protejata cu valoare istorica
- ▷ Acces pe terenul studiat
- ▶ Accese in cladiri
- Limita teren proprpt.mun.Hunedoara, concesionat de S.C.METALCOS S.R.L.
- Limita teren proprietate S.C.METALCOS S.R.L.
- Limita zona studiata

Proprt. Mun.Hunedoara, concesionar S.C. METALCOS S.R.L., Conform contract concesiune nr.277/17/23.03.2015, C.F.nr.67004, nr.topo.67004, S_{TEREN} = 1.946,00 mp

Proprt. S.C. METALCOS S.R.L. C.F.nr.65591, nr.topo.65591, S_{TEREN} = 2.000,00 mp

A_{C propusa} = 1.185,00 m²
A_{D propusa} = 2.270,00 m²

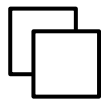
P.O.T._{propus} = A_C/S_T x 100 = 1.185,00/3.946,00 x 100 = 30,03 %
C.U.T._{propus} = A_D/S_T = 2.270,00/3.946,00 = 0,6

BILANT TERITORIAL:

TERITORIUL AFERENT	m ²	Propus %
CONSTRUCTII PROPUSE	1.185,00	30,03
ALEI PIETONALE, CAROSABILE, PARCARI	880,00	22,30
ZONE VERZI	1.881,00	47,67
TOTAL GENERAL	3.946,00	100,00

Aceste desene si specificatii sunt proprietatea S.C. C&M GeProTim S.R.L.Brad. Nu vor fi copiate sau reproduse fara acordul scris al acesteia.

C&M GeProTim srl Brad J20/144/1999, RO 11546050		Beneficiar: SC METALCOS SRL Mun.Hunedoara, str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud.HD		PROIECT nr. 785
Sef proiect	Arh.CRING C.	SCARA: 1:500	Titlu proiect: CONSTRUIRE HOTEL Mun.Hunedoara, str.Voinii, f.n., Jud.HD	
Proiectat	Arh.CRING C.	DATA: Iul. 2015	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE REGLEMETARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Desenat	Ing.BENEA C.		Faza: P.U.Z. Plansa nr. 2.1	



FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 785 / 2015

Denumire proiect: CONSTRUIRE HOTEL

Amplasament: Municipiul Hunedoara, Str.Voinii, f.n., Jud. HD,
IMOBIL C.F. 65591; nr.cadastral 65591
IMOBIL C.F. 67004; nr.cadastral 67004

Beneficiar: S.C. METALCOS S.R.L.
Municipiul Hunedoara, Str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud. HD

Telefon beneficiar: 0722 - 223262

Proiectant: S.C. C & M GEPROTIM SRL BRAD
R.C. J20/144/1999, CUI RO 11546050
coordonator RUR Arh.Cornel Cring

Sediu proiectant: Mun.Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud. HD

Telefon proiectant: 0254-612748, 0723-273827, 0745-199185

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000
reglementari tehnice M.L.P.T.L.

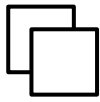
Data executării documentației: Iulie 2015

Proiectant: C & M GEPROTIM SRL Brad

Sef proiect: arh. CORNEL CRING

Desenat: ing. CATALIN BENEA

Tehnoredactat: ANDREA VERES



Proiect nr. 785 / 2015
Denumire proiect: CONSTRUIRE HOTEL
Municipiul Hunedoara, Str.Voinii, f.n., Jud. HD
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data executarii: Iulie - 2015

BORDEROU GENERAL

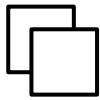
A. PIESE SCRISE

01. Foaie de capat	I1
02. Foaie de garda	I2
03. Borderou general	I3
04. Volumul I. Memoriul de prezentare	14 - 110
1. Introducere	
2. Stadiul actual al dezvoltarii	
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	
4. Concluzii, masuri in continuare	
05. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.	III1 - II7
1. Baza legala	
2. Utilizarea functionala	
3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor	
06. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr.707/05.08.2004	III1 - III3
07. Anexe	
a. Certificat de urbanism nr. 52/05.03.2015;	
b. Extras C.F. 65591, nr.topo. 65591 in suprafata de 2.000,00 m ² – arabil intravilan; Extras C.F. 67004, nr.topo. 67004 in suprafata de 1.946,00 m ² – arabil intravilan;	
c. Avize	

B. PIESE DESENATE

Plansa – 0.1. Incadrarea in zona	Sc. 1: 5.000
Plansa – 1.1. Situatiia existenta	Sc. 1: 500
Plansa – 2.1. Reglementari urbanistice – zonificare	Sc. 1: 500
Plansa – 3.1. Reglementari – echipare edilitara	Sc. 1: 500
Plansa – 4.1. Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1: 500

ÎNTOCMIT:
arh. CORNEL CRING

*VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE*

Proiect nr.	785 / 2015
Denumire proiect:	CONSTRUIRE HOTEL
Adresă obiectiv:	Municipiul Hunedoara, Str.Voinii, f.n., Jud.HD
Categ.de importanta:	”C”
Faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)
Beneficiar:	S.C. METALCOS S.R.L.
Sediu beneficiar:	Municipiul Hunedoara, Str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud. HD
Proiectant:	S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.
Sediu proiectant:	Mun. Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD
Telefon proiectant:	0254-612748, 0723-273827, 0745-199185

*1.INTRODUCERE**1.1. Date de recunoastere a documentatiei*

Prezenta documentatie executata in faza P.U.Z. are ca scop realizarea unui hotel in mun.Hunedoara, Str.Voinii, f.n., Jud.HD, pe un teren situat in intravilanul municipiului, fiind partial proprietatea S.C.Metalcos S.R.L. si partial proprietatea mun.Hunedoara, in suprafata totala de 3.946,00 mp, inscris in C.F. 65591, nr.topo. 65591 cu suprafata de 2.000,00 m² – pasune intravilan, respectiv C.F. 67004, nr.topo. 67004 cu suprafata de 1.946,00 m² – neproductiv intravilan.

Beneficiarul documentatiei este S.C. METALCOS S.R.L., reprezentata de d-l Dragota Sorin, cu sediul in Municipiul Hunedoara, Str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud. HD.

Proiectantul general al lucrarii este S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.cu sediul in Mun. BRAD, Str.MOTILOR, nr.6, jud.HD, coordonator R.U.R. arh.CORNEL CRING.

Colectivul de elaborare este compus din:

arh. CORNEL CRING – urbanism

ing. CATALIN BENEIA – desenat

ANDREA VERES – tehnoredactare

Data elaborarii documentatiei: IULIE 2015.

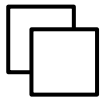
1.2. Obiectul P.U.Z.

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului si in baza certificatului de urbanism nr.52/05.03.2015, emis de Primaria mun. Hunedoara, in care se solicita realizarea unui hotel pe terenul proprietate si concesionat, situat in intravilanul municipiului Hunedoara – aflat in zona de locuinte individuale P...P+1 si functiuni complementare, potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr.91/1999.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism faza PUZ.

In baza C.U. nr. 52/05.03.2015 emis de Primaria municipiului Hunedoara, firma de proiectare C&M GEPROTIM S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru construire hotel.

Beneficiarul a obtinut avizele favorabile, astfel: Avizul de Oportunitate nr.33883/229/28.05.2015, emis de Primaria Hunedoara, Decizia etapei de incadrare nr.46/13.07.2015, emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Hunedoara, Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Hunedoara nr.1103/20.07.2015, Aviz amplasament Enel nr.145023255/28.05.2015, Aviz amplasament Eon nr.82309/08.05.2015, Aviz



amplasament Apropod nr.10131/21.05.2015, Aviz salubritate, Viza de cadastru nr.16339/06.05.2015 si 16341/06.05.2015.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal spre parcela pe care se va amplasa constructia propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizare; sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentare gaz metan;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor proprietate a beneficiarului, respectiv concesiune;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.3 Surse de documentare

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin H.C.L. nr.91/1999;
- Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice executata de ing.Chirila Ioan vizata de O.C.P.I. Hunedoara cu nr. 16339/06.05.2015, 16341/06.05.2015.

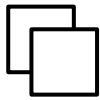
La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena si sanatatea populatiei;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea nr.1076/0.8.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe ;
- Legea nr. 422/2001 ,republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare ,privind monumentele istorice .

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. Deasemenea 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.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei



Pana in acest moment zona luata in studiu, in suprafata totala de 3.946,00 m² are folosinta de intravilan, inscris in C.F. 65591, nr.topo. 65591 in suprafata de 2.000,00 m² – intravilan, respectiv C.F. 67004, nr.topo. 67004 in suprafata de 1.946,00 m² – intravilan, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara.

Pe amplasament nu exista constructii.

In nordul imobilului studiat se afla proprietatea mun.Hunedoara, in partea de sud, est, vest se afla domeniul public al mun. Hunedoara – str.Voinii.

2.2. Incadrarea in localitate

Imobilul beneficiarului este amplasat in intravilanul municipiului Hunedoara, cu acces direct din str. Voinii, la aproximativ 300 m fata de monumentul istoric - Castelul Corvinilor.

Forma generala a terenului studiat este neregulata.

Terenul format din cele doua parcele se afla in intravilanul mun. Hunedoara - aflat in zona de locuinte individuale P...P+1 si functiuni complementare, potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr.91/1999.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul terenului luat in studiu se afla intr-o zona cu relief in panta.

Zona situandu-se in apropierea Castelului Corvinilor ,obiectiv important pentru turism ,emblematic pentru municipiul Hunedoara este propice pentru constructiile de servicii – turism ,oferind nenumaratilor turisti posibilitatea cazarii .

- Terenul nu este inundabil si nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).
- D.p.d.v.seismic, conform Normativ P 100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona de intensitate seismica "F" cu coeficientul $K_s = 0,10$ g si $T_c = 0,7$ sec (perioada de colt), gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/93.

- Conform Sr 1907/1, perimetrul cercetat se incadreaza in zona II climaterica ("Zonarea Climatica a Romaniei").

2.4. Circulatia

In prezent, accesul la terenul studiat se face dintr-un drum nemodernizat ce are legatura directa cu str. Voinii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul, in suprafata totala de 3.946,00 m², inscris in C.F. 65591, nr.topo. 65591 cu suprafata de 2.000,00 m² – proprietar S.C. Metalcos S.R.L., respectiv C.F. 67004, nr.topo. 67004 cu suprafata de 1.946,00 m² – teren concesionat de beneficiar, conform contractului de concesiune nr.277/17/23.03.2015, are folosinta actuala de pasune, neproductiv-intravilan. Pe teren nu exista constructii.

Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, terenul nu este ingrijit si prezinta vegetatie de tip tufe.

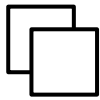
Sub aspect juridic, imobilul este o parte proprietatea privata a beneficiarului prezentei documentatii , iar cealalta parte face parte din domeniul privat al mun.Hunedoara, aflat in concesiunea beneficiarului.

2.6. Echiparea edilitara

In prezent, in zona, exista retele de apa, canalizare, energie electrica, retea de gaz metan, fara racord la obiectiv.

Exista posibilitatea de racordare la retelele publice existente in zona drumului, pe baza proiectelor de specialitate, cu acordul administratorilor acestora, pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrica se poate face cu racord direct la reseaua existenta in zona drumului.



Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua publică de apă existentă pe stradă.

Canalizarea se poate realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă a mun.Hunedoara.

Încalzirea spațiilor propuse se poate realiza cu centrala termică proprie ce va funcționa cu combustibil gaz metan.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. Este necesară tăierea vegetației crescute haotic pe amplasament. Proprietarul terenului își propune să amenajeze și să întretină zona verde, neafectând terenul, decât în vederea realizării construcțiilor propuse.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul prezentei documentații dorește construirea unui hotel cu o suprafață construită de 1.185,00 mp.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației prezente „CONSTRUIRE HOTEL” s-a întocmit o planșă :

– Ridicarea topografică de tip cadastral - Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, întocmită de ing. Chirila Ioan în anul 2015 și vizată de O.C.P.I. Hunedoara cu nr. 16339/06.05.2015, respectiv 16341/06.05.2015.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General și Regulamentul local aferent al Municipiului Hunedoara a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr.91/1999. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în intravilanul municipiului Hunedoara - zona de locuințe individuale P...P+1 și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. Parcelele de teren pe care se va realiza construcția propusă oferă o priveliște deosebită.

În aceste condiții propunerile prezente de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, procentul de ocupare propus al terenului fiind de 30,03 % pentru funcțiunea studiată-construire hotel.

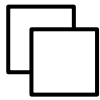
3.4. Modernizarea circulației

Accesul la terenul studiat se face direct din str. Voinii, aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara aflat în administrarea Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

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

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

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă.



DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilita cu beneficiarul d-l Dragota Sorin, reprezentant al S.C. METALCOS S.R.L., precum si in conformitate cu planul de amplasament au rezultat urmatoarele:

– pe terenul in suprafata totala de 3.946,00 mp, se va realiza un hotel cu regim de inaltime S+P+2E+M (partial) cu 25 camere, grupuri sanitare, holuri, receptie, sala servire, bucatarie, parcare, imprejmuire teren, platforme betonate, alei pietonale, asigurarea de utilitati.

Funciunile se vor dispune etajat, dupa cum urmeaza:

Parter: receptie, restaurant cu bucataria aferenta, bar

Subsol : centru SPA si piscina, bowling, spatii tehnice (centrala, statie pompe, etc)

Etaj 1 si 2 : 25 de camere din care 2 apartamente si 21 de camere duble si 2 single.

Imaginea exterioara va fi in concordanta cu vecinatatea castelului, folosind materiale similare.

Curtea se va amenaja cu alei si spatii verzi, loc de joaca, terase acoperite si descoperite, se vor amenaja alei pietonale si carosabile, parcare.

TOTAL ARIE CONSTRUITA PE TEREN: = 1.185,00 m²

TOTAL ARIE DESFASURATA PE TEREN: = 2.270,00 m²

Descriere sistem constructiv:

- fundatii izolate si continue din beton armat
- structura de rezistenta se va realiza din stalpi si grinzi b.a.cu inchideri perimetrare zidarie caramida
- plansele, scările de acces se vor realiza din b.a.
- sarpanta cu elemente din lemn, ignifugate si dezinsectizate
- invelitoare din tigla profilata, pe astereala din lemn, burlane si jgheaburi metalice sau pvc
- termoizolatii cu vata minerala, pardoseli din parchet la camere, pardoseli ceramice la grupurile sanitare, tamplarie lemn si geam termopan, se vor monta pereti de compartimentare realizati din caramida, se vor realiza finisarile interioare si exterioare, montare pardosea, placari la pereti, etc.
- se vor executa instalatii electrice, termice si sanitare, se va executa un trotuar din dale de beton 50 x 50 cm pe tot conturul constructiei
- racord utilitati in baza proiectelor de specialitate
- amenajare alei pietonale, carosabile, parcare si zone verzi
- imprejmuire teren

Finisajele interioare si exterioare vor fi in concordanta cu aspectul exterior, tinand seama de vecinatatea cu Castelul Corvinilor ; volumetria si plastica arhitecturala fiind inspirate din traditiile zonei.

Funciuni admise

Din punct de vedere al functiunilor posibile pe terenul studiat, sunt constructiile de tip hotel.

Zone verzi, rondouri de flori, pomi ornamentali.

Zona constructii edilitare – racorduri la utilitati-energie electrica, apa, canal, gaz metan.

Zona de acces pietonal, carosabil, parcare betonate.

Regimul de aliniere

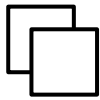
Constructia propusa se va alinia la 1,50 m fata de limita de proprietate la nord cu domeniul public al mun.Hunedoara si la 13,50 m fata de frontul stradal la est cu str.Voinii.

Regim de inaltime

Regimul de inaltime S+P+2E+M (partial).

Bilant teritorial

Imobilul luat in studiu este notat in C.F. 65591, nr.topo. 65591 cu suprafata de 2.000,00 m²- proprietar S.C. Metalcos S.R.L., respectiv in C.F. 67004, nr.topo. 67004 cu suprafata de 1.946,00 m² – teren concesionat de beneficiar, conform contractului de concesiune nr.277/17/23.03.2015.



Bilant teritorial existent:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>EXISTENT %</u>
TEREN INTRAVILAN	3.946,00	100
TOTAL GENERAL	3.946,00	100 %

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI 0,00 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI 0,00

Bilant teritorial propus:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>PROPUS %</u>
CONSTRUCTIE PROPUSA	1.185,00	30,03
ALEI PIETONALE, CAROSABILE, PARCARI	880,00	22,30
<u>ZONA VERDE</u>	<u>1.881,00</u>	<u>47,67</u>
TOTAL GENERAL	3.946,00	100 %

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI 30,03 %
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI 0,6

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila

Se va face prin racord la rețeaua de apa rece potabila a mun.existenta in zona.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apa potabila cat si executia lucrarilor vor fi realizate de proiectanti si executanti autorizati in domeniu.

Apa calda va fi asigurata de boilerul centralei termice.

Canalizarea menajera si pluviala

Se vor realiza rețele de canalizare a apelor menajere si pluviale pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate, prin racordarea la rețeaua de canalizare a mun.

Alimentarea cu caldura

Pentru incalzirea cladirii propuse in anotimpul friguros, se va monta o centrala termica proprie functionand cu combustibil gaz, precum si boiler pentru prepararea apei calde menajere. Centrala termica va fi prevazuta cu cos de evacuare a gazelor arse.

Alimentarea cu energie electrica

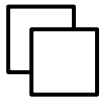
Alimentarea cu energie electrica se va face la rețeaua electrica de joasa tensiune montata aerian. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului.

Telecomunicatii

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila si racord la rețeaua Telekom existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face in Europubele, prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere) si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari servicii pe care le va incheia investitorul.

3.7. Protectia mediului



Amplasarea functiunii de constructii - hotel nu pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe.

Pentru protectia mediului se vor respecta prevedea urmatoarele:

- depozitarea deseurilor in europubele sau containere extrase amplasate in spatii special amenajate, ridicate de doua ori pe saptamana de firma specializata;
- realizarea zonei verzi plantate tratate peisager in zona noii cladiri;
- gunoiul se va colecta separat in functie de natura materialelor ce il compun; celuloza, plastic, sticla, etc.

Se vor amenaja zone verzi pe terenul ocupat de constructii astfel:

- la exterior: gazon, plante decorative, arbusti ornamentali, gard viu;
- la interior: plante floricole in ghivece si jardiniere.

3.8. Obiective de utilitate publica

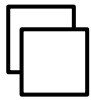
Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Hunedoara;
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a Acordului de Mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara.

Proiectantul propune autoritatilor sus – mentionate, prezenta documentatie de urbanism - P.U.Z. pentru „ CONSTRUIRE HOTEL” beneficiar S.C. METALCOS S.R.L., in municipiul Hunedoara, str.Voinii, f.n., in vederea aprobarii acesteia.

Intocmit:
arh. Cornel Cring



*VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PROIECT NR. 785/2015
PROIECTANT S.C. C&M GEPROTIM S.R.L. BRAD*

P.U.Z.: CONSTRUIRE HOTEL
Municipiul Hunedoara, Str.Voinii, f.n., Jud. HD,
IMOBIL C.F. 65591; nr.cadastral 65591
IMOBIL C.F. 67004; nr.cadastral 67004

BENEFICIAR: S.C. METALCOS S.R.L.
Municipiul Hunedoara, Str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud. HD

CAP. I. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

- Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.43/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 422 /2001, republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare ,privind monumentele istorice ;
- Continut cadru al Regulamentului local de urbanism aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

- Planul urbanistic general al Municipiului Hunedoara si al localitatilor apartinatoare, aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999.

Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza studiului de fundamentare privind: situatia juridica a terenurilor, plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate- ridicarea topografica. Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitateaza, detailand continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominanta a zonei – Zona pentru constructii cu functiunea de hotel.



art.2. Utilizari permise – constructii ce prezinta omogenitate functionala cu unitati din aceeasi categorie (functiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2.

Profil functional admis: – constructii cu functiunea de hotel, anexe pentru constructii cu functiunea de hotel, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, spatii verzi, plantatii de protectie, plantatii decorative.

art.3. Utilizari permise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru autorizatie de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica; Pentru realizarea unor constructii cu inaltimea mai mare de P+1E se va intocmi un studiu volumetric cuprinzand desfasurari ale frontului construit existent care sa justifice regimul de inaltime.

art.4. Interdictii temporare – nu sunt.

art.5. Interdictii definitive – constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

- constructiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, apei, solului;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste intimitatea locuirii sezoniere, cu predilectie in perioada verii si a sfarsitului de saptamana;
- activitati industriale, agricole sau de alte tipuri ce nu sunt legate direct de cele permise in zona;

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

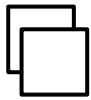
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea fata de punctele cardinale

- se va tine seama de art. 17 R.G.U. si Anexa nr.3 pct. 3.3.
- in mod special, constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat toate incaperile de locuit sa fie luminate cel putin o ora si jumătate la solstitiul de iarna. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

art.7. Amplasarea fata de drumurile publice

- conform prevederilor art. 18 din RGU si Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face pe baza planului urbanistic zonal, cu respectarea conditiilor impuse de O.G. nr.43/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul juridic al drumurilor;
- toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Pentru drumurile locale nu se impun restrictii;
- zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru protectia circulatiei;
- zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la: 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumuri situate la nivelul



terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumuri in rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumuri in debleu pana la 5,00 m;

art.8. Amplasarea fata de aliniament

– conform. Art. 23 din RGU

– cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

– in sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit din strada, trotuar si spatiul verde de folosinta si utilitate publica precum si aliniamentul stabilit prin plansa propunerii – reglementari la constructiile propuse;

– se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta fronturilor construite prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al asezarii de locuit;

– cladirile vor fi retrase fata de aliniament in urmatoarele conditii de exceptie: retrageri la intersectii pentru asigurarea vizibilitatii; inaltimea cladirii depaseste distanta masurata pe orizontala fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

art.9. Amplasarea in interiorul parcelei

– conform RGU art.24 si Regulilor de baza cuprinse in RLU;

– in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0.90 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 2.00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

– pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m;

– in cazul construirii mai multor corpuri de cladire pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 m;

– in sensul prezentului Regulament, constructibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatii de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecarui tip de zona pentru ca sa poata fi construit;

– autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, normelor de prevenire si stingere a incendiilor si a normelor de insorire;

– conform RGU, art.24, distantele minime necesare in caz de incendiu, vor fi stabilite in functie de normele specifice;

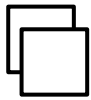
– se recomanda sa nu se mai admita situatiile de aparitie a unor calcane, atat din considerente de ridicare a calitatii imaginii urbane, cat si de economisire a energiei prin diminuarea pierderilor de caldura;

– in relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- in regim inchis (insiruite, cuplate la ambele laturi la calcan cu constructiile invecinate) parcele de 8,0 m minim ;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) parcela de 12,0 m minim;
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati) parcela de 12,0 m latime minim;

– prevederile art.24 din RGU se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse se bazeaza pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Ele au caracter minimal si vor fi completate de norme locale pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor de pompieri.



- amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul ENEL, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- fosele si tancurile de epurare acceptate in prima etapa de dezvoltare a zonei pana la realizarea sistemului centralizat de epurare, se vor amplasa in asa fel incat sa aiba asigurat un acces auto si sa respecte normativele sanitare in vigoare. Distanța minima a acestor constructii fata de cladirile cu functiuni de locuit si cazare, va fi conform cu cartea tehnica insotitoare si agrementele instalatiei;
- platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10 m fata de constructiile de locuit, conf. OMS 331/2001.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- conform art.25 din R.G.U. anexa nr. 4, pct.4.4 si Cod civil art.617, 618;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de semnalizari, imprejmui, etc. In cazul in care nu se pot respecta aceste conditii, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta;
- pentru drumurile care se termina in fundaturi, este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce asigura securitatea zonei (parcare, loc de intoarcere, etc).

art.11. Accese pietonale

- conform art.26 din R.G.U.si Codul civil art.617, 618;
- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- codul civil prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica, situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect facute in adancime, poate solicita pe cale legala o trecere prin lotul vecinului sau. Servitutea de trecere trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putin paguba proprietarului terenului de la strada.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.12. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- conform art.27 si 28 din R.G.U.si Codul civil art. 621;
- in prezent zona beneficiaza de echipare in ceea ce priveste alimentarea cu apa,energie electrica, telefonizarea si canalizarea;
- extinderile de retele sau marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii retelelor de utilitati publice;

art.13. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Retele de apa potabila

- alimentarea cu apa se va face prin racordarea la retea publică de alimentare cu apa.

Canalizarea apelor uzate

- evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la retea publică de canalizare.
- orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Retele de energie electrica si telefonie

- instalatiile trebuie sa permita racordul la retelele existente. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare;



Retele termice

– Centrala termica va fi inglobata in cladire, conceputa in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Alimentarea acesteia se va face cu gaz metan. La amplasarea instalatiilor de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare, cu respectarea legislatiei specifice in vigoare.

art.14. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

– conform art. 29 din R.G.U.

– extinderile de retele sau de marire de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza si se suporta de catre investitor, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu societatile furnizoare de servicii de profil;

– dupa executarea retelelor edilitare, statul juridic al acestora se va reglementa, respectiv toate retelele de apa, canalizare, electricitate, telefonie, drumurile sau alte unitati aflate in serviciul public, devin proprietate a societatilor de profil sau al municipiului Hunedoara, daca legea nu dispune altfel. Fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele publice, pana la bransamentele si racordurile cladirilor situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului

art.15. Parcelarea

– conform art.30 din RGU;

– parcelarea este operatia de divizare a unei suprafete de teren de minim 4 parcele alaturate, construibile in conditiile prevazute de prezentul articol. Pentru un numar mai mic de 12 parcele se poate autoriza realizarea parcelarii cu conditia executarii unor solutii de echipare individuale, care sa respecte normale legale de igiena si protectie a mediului.

– autorizarea executarii parcelarilor este permisa cu respectarea urmatoarelor conditii, cumulativ pentru fiecare parcela in parte:

- sa aiba asigurat accesul la drumul public;
- adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

– in zonele unde lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la adoptarea unor solutii locale, parcelele vor avea suprafata si largimea frontului de strada marite.

art.16.Inaltimea constructiilor:

– se vor respecta art.31 din RGU.

– regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona.

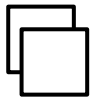
art.17.Aspectul exterior al constructiilor

– conform art.32 din RGU;

– aspectul exterior al constructiilor determina specificul zonei de constructii - hotel si influenteaza calitatea peisajului;

– conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:

- conformarea volumetriei, (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
- proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, linii verticale si orizontale de forta, tratarea corpurilor pe functiuni);
- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;



- evitarea detaliilor cu decoratii in exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
- se vor evita materialele nerecomandate pentru sanatatea oamenilor (azbociment, beton cu zgura)

art.18. Procentul de ocupare al terenului

- conform RGU, art.15 si Anexa nr.2;
- coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelelor (suprafata desfasurata) si totalul suprafetei terenului considerat;
- pentru zona studiata, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 30,03 %.

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiri

art.19.Parcaje

- se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. pct. 5.4. precum si Ghidul aferent;
- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

art.20. Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art. 34 si anexei 6 din R.G.U.
- in cadrul bilantului teritorial se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latura de 15 m;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, prin recurgerea la vegetatie perena pentru asigurarea costurilor de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.

art.21.Imprejmuire

- se vor respecta prevederile art 35 din RGU si precizarile din Ghid;
- se va urmari respectarea catorva reguli generale:
 - in cazul constructiilor retrase din aliniament si in interiorul parcelei cum este cazul actual, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60 m iar cea superioara pana la 1.80 m transparenta dublata la interior cu un gard viu;
 - se pot adopta solutii cu imprejmuiri cu folosirea de jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc;
 - se interzice folosirea sarmei ghimpate, a cioburilor de sticla
- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului, cat si valoarea peisajului valurit;
- in conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale (intre vecinatati), cu inaltime pana la 1.80 m;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor si/sau integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice
 - imprejmuirile cu caracter temporar, care se aproba in cazul organizarii de santier pe parcursul executarii unor lucrari.

3.6.Reguli cu privire la protectia mediului

art.22.Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale, civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

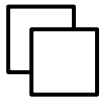


- construcțiile anexe care prin natura funcțiilor și echipamentelor pe care le adapostesc, sunt provocatoare de zgomot, trepidatii, noxe, mirosuri, se vor integra prin măsurile luate la nivelele de zgomot, trepidatii etc. admise de legislația sanitară O.M.536/1997 și de mediu pentru zone de construcții de tip hotel și funcțiuni complementare ;
- se vor realiza plantațiile de protecție acolo unde sunt prevăzute în documentație sau acolo unde realizarea unor funcțiuni o cer.

art.23.Gestionarea deșeurilor

- colectarea deșeurilor și gunoierului se va face separat în funcție de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticlă, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare Europubele, care vor fi ridicate de două ori pe săptămână de către furnizorul de servicii autorizat.

Intocmit:
arh. Cornel Cring



VOLUMUL III. CRITERII

Pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr. 1076/08.07.2004

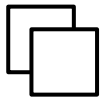
Privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe publicată în M.O. nr. 707/05.08.2004

Denumire obiectiv:	CONSTRUIRE HOTEL
Amplasament:	STR. VOINII, NR. FN., HUNEDOARA, JUD.HUNEDOARA IMOBIL C.F. 65591; nr.cadastral 65591 IMOBIL C.F. 67004; nr.cadastral 67004
Beneficiar:	S.C. METALCOS S.R.L. Municipiul Hunedoara, Str.Pestisu Mare, nr.75D, Jud. HD
Proiectant:	S.C. C & M GEPROTIM SRL BRAD R.C. J20/144/1999, CUI RO 11546050 coordonator RUR Arh. Cring Cornel
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.
Data executării documentatiei:	IULIE 2015

1. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a.) gradul in care planul creaza un cadru pentru proiecte sau alte activitati viitoare in ceea ce priveste

- Amplasamentul: se afla in intravilanul municipiului Hunedoara, str. Voinii, f.n., avand acces din str. Voinii aparinand domeniului public al municipiului Hunedoara. Conform P.U.G. al Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr.91/1999 , terenul studiat face parte din intravilanul municipiului Hunedoara.Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 91/1999 imobilul se afla in zona de locuinte individuale P...P+1 si functiuni complementare.
- Natura si functiunea: pasune intravilan, neproductiv intravilan;
- Marimea: suprafata totala a terenului este 3.946,00 mp.
- Conditii de functionare: din punct de vedere functional parcela luata in studiu se imparte in urmatoarele zone:
 - zona pentru constructii cu functiunea de hotel si functiuni complementare;
 - zona aceese, drum, alei, parcare;
 - zone verzi, ronduri de flori, pomi ornamentali;
 - zona constructii edilitara: racorduri la utilitati.



b.) gradul in care planul influenteaza alte planuri, inclusiv pe cele in care se integreaza

Documentatia are rol punctiform : un imobil-teren aflat in intravilanul municipiului Hunedoara, situat, conform PUG, in zona de locuinte individuale P...P+1 si functiuni complementare. In viitor, in PUG al Municipiului Hunedoara se va tine cont de noua functiune propusa-constructii cu functiunea de hotel.

c.) relevanta planului in integrarea consideratiilor de mediu mai ales in perspectiva dezvoltarii durabile

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Hunedoara.

In vederea functionarii obiectivului – constructii cu functiunea de hotel se propune realizarea de: alei pietonale si carosabile, parcare, zone verzi, imprejmuire teren, racorduri : electric, apa si canal, gaz metan.

d.) probleme de mediu relevate prin plan

Amplasarea constructiilor se face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia mediului.

Amplasarea functiunii de constructie cu functiunea de hotel va beneficia de toate dotarile confortului modern precum si a protejarii mediului si nu pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe. In zona studiata nu sunt amplasate in prezent obiective industriale, activitati cu functiuni poluante, iar pentru protectia mediului se vor prevedea urmatoarele: depozitarea deseurilor in europubele si containere etanse amplasate in spatii speciale amenajate in curti. Incalzirea constructiilor propuse se va face cu centrala termica proprie ce va functiona cu gaz metan.

Noua constructie se incadreaza atat in relief cat si peisager in amplasamentele propuse.

e.) relevanta planului implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnica se va face separat in functie de natura materialelor ce il compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deseuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o data sau de doua ori pe saptamana de furnizorul de servicii autorizat in acest scop.

Alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua publica de apa.

Apa calda menajera va fi furnizata de boilerul din centrala termica functionand la curent.

Canalizarea menajera s-a prevazut in sistem individual cu tuburi din PVC de la cladire cu racord la reseaua de canalizare existenta in zona.

2.CARACTERISTICILE EFECTELOR SI ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a.) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor. Zona va putea fi afectata din punct de vedere al vegetatiei in perioada executiei spatiilor propuse, urmand ca la sfarsitul lucrarilor proprietarul sa intretina partea naturala a domeniului.

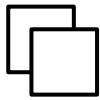
b.) natura cumulativa a efectelor.

Odata cu terminarea executiei lucrarilor de constructie si a amenajarilor, dispar si posibilele efecte acumulate.

c.) natura transfrontaliera a efectelor: nu este cazul

d.) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: nu este cazul

e.) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei afectate)



In zona studiata nu sunt amplasate in prezent obiective industriale, activitati cu functiuni poluante.

f.) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil de a fi afectat: nu este cazul

- *caracteristici naturale sau patrimoniu natural: nu este cazul;*
- *depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu este cazul;*
- *folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.*

Gradul de ocupare al terenului este de 30,03 % iar coeficientul de utilizare a terenului este de 0,6 ;
construciile propuse avand: $A_C \text{ propusa} = 1.185,00 \text{ mp}$, $A_D \text{ propusa} = 2.270,00 \text{ mp}$, alei carosabile, pietonale,
parcari – 880,00 mp, zona verde amenajata – 1.881,00 mp.

g.) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national: nu este cazul.

Intocmit:
arh. Cornel Cring