

PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. Gheorghe Baritiu FN, Hunedoara

Beneficiar: S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L. - Hunedoara



iunie 2015

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumire proiect: **PENSIUNE TURISTICĂ**
- Amplasament: strada Gheorghe Barițiu FN, Municipiul Hunedoara, Județul Hunedoara
- Beneficiar: **S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L**
Bulevardul Corvin, nr. 6, bl. 6, sc. B, ap. 5,
Municipiul Hunedoara, Județul Hunedoara
- Proiectant general: **S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.**
arh. RAMONA COTIȘEL-NEGREANU
arh. FLORIAN DONA
- Adresa proiectant: Piata Libertății, nr. 13,
Municipiul Hunedoara, Județul Hunedoara
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**
conform metodologiei cadru conținut P.U.Z.
G.M.-010– 2000 reglementări tehnice M.L.P.T.L.
- Data realizării documentației: **ianie 2015**

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație, elaborată în faza P.U.Z., are ca scop realizarea unei construcții, cu destinația pensiune, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentațiilor de Urbanism nr. 141/1998 faza Plan Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara cu nr. 91/1999, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se certifică faptul că imobilul (terenul) luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Hunedoara.

Terenul este proprietate privată.

Beneficiarul lucrării este **S.C. VIOMAR CREDINVEST S.R.L.** cu sediul în municipiul Hunedoara, Bulevardul Corvin, nr. 6, bl. 6, sc. B, ap. 5, județul Hunedoara.

Terenul, proprietate privată, pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafață totală de **2403,00m²**, și este identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 60332, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Pe teren sunt

amplasate trei corpuri de clădire, identificate în extrasul de carte funciara, după cum urmează:

- 60322-C1 – Gradinița, P, din zidărie de cărămidă acoperită, cu țiglă, compusă din 9 camere, bucătărie, 2 magazine, coridor, hol, 3 grupuri sanitare și acces pod. Sd= 669m²
- 60322-C2 – Izolator, P, din zidărie de cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din 5 camere, coridor, 2 grupuri sanitare, acces pod. Sd= 270m²
- 60322-C3 – Cabina poartă, P, din zidărie de cărămidă acoperită, cu placă de b.a. Sd= 240m²

Pe teren mai sunt amplasate 3 construcții anexe: o magazie și două spații comerciale(chioscuri), ce nu sunt notate în cadastru.

Suprafața de amplasare a construcției propuse va fi de cca. **1245,00m²**.

S-a ținut cont de reglementările Codului Civil în realizarea suprafeței care va îngloba construcția.

Restul suprafeței este destinată aleilor, căilor de acces și zonelor verzi adiacente.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 49 din 25.02.2015, eliberat de Primăria municipiului Hunedoara.

Regimul juridic:

Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată

Regimul economic

Teren aferent curții și construcțiilor existente, conform P.U.G. – Zonă locuințe individuale P...P+1 și funcțiuni complementare.

Regimul tehnic

În condițiile aprobării unei documentații faza plan urbanistic zonal, se poate autoriza construirea unei pensiuni turistice.

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului în baza Certificatului de urbanism nr. 49 din 25.02.2015 emis de Primăria municipiului Hunedoara.

Prezenta documentație - Plan Urbanistic Zonal - având tema "PENSIUNE TURISTICĂ", în intravilanul municipiului Hunedoara, strada Gheorghe Barițiu FN, județul Hunedoara, propune amplasarea unui imobil cu regim maxim de înălțime S+P+1E, pe terenul beneficiarului. Imobilul va avea destinația de pensiune, cu toate facilitățile și dotările necesare, referitoare la acest gen de investiții.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de 2403,00m², este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 60322, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 60322 al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții intravilan.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, execuția lucrărilor de construcții în intravilanul localităților este permisă după elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale și schimbarea destinației terenului în conformitate cu noua destinație propusă.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanism, în situația în care, prin cererea de emitere a certificatului de urbanism se solicită o modificare de la

prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal în baza avizului prealabil de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și aprobat de primarul municipiului.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește strategia, funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- schimbarea destinației terenului studiat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara;
- rezolvarea accesului auto și pietonal pe parcela pe care se va amplasa investiția propusă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică pentru construcțiile create;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a zonei.

1.3. Surse documentare

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General nr. 141 din 1998 al municipiului Hunedoara, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local cu nr. 91 din 1999.

La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare, precum:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena și sănătatea populației;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării

de mediu pentru planuri și programe.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere “REGLEMENTAREA TEHNICĂ–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL–indicativ GM–010–2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000”.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220-270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Istoria Hunedoarei

Atestată documentar la 1265 sub numele *Hungnod*, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea pe Dealul Sânpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune, urme materiale din epoca bronzului și a fierului. Au fost găsite pe terasele din jurul cetății un depozit, mai mult de o tonă de lupe mari de fier și un atelier metalurgic, comportând opt cuptoare din vremea daco-geților. În actualul areal de locuire al hunedorenilor, s-au descoperit tezaurе monetare din vremea dacilor, cunoscute sub denumirea “de tip Hunedoara”, precum și monede romane de tip republican sau imperial cuprinzând o perioadă de timp îndelungată (183 î.Hr.-sec. III. d.Hr.), ceea ce dovedește puternice contacte economice și nu numai, între două civilizații, una a “cetății eterne Roma” și alta plămădită de nemuritorii antichității daco-getice.

În urma cuceririi Daciei de către Imperiul Roman, zona Hunedoarei a atras atenția lumii romane prin bogățiile sale, în special fierul. Acest fapt este ilustrat de urmele descoperite la Teliuc, o *villa rustica*, pe dealul Sânpetru era un castru roman, în care se instalează un post de pază a Legiunii a XIII-a Gemina. Urme s-au mai descoperit lângă Castelul Huniazilor și lângă gară. De asemenea, vestigiile din această epocă există și în satele Cinciș-Cerna, Peștișu Mare unde era un vicus (sat roman), Mănerău, Nandru, Ghelari, etc.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (oppidum) al fierului, metal pe care pădureii îl valorifică pentru alte produse, având valoarea de monedă. Avantajul economic din această epocă al domeniului și orașului Hunedoara se va menține și în secolele următoare. Orașul va ajunge în secolul XVII la o stare prosperă, locuitorii săi fiind scutiți de dări față de stat. Au beneficiat de privilegiile încă din vremea regelui Matia Corvinul, care în 1480 îi scutește pe hunedoreni de plata oricăror dări, scutiri care se păstrează și în secolele

următoare. Ca urmare crește numărul locuitorilor care variază între 784 în 1512 și 896 în secolul al XVII.

Sfârșitul sec. XVIII, precum și secolele XIX și XX, marchează probleme noi, legate de conștiința de neam, de spiritualitate. Aici s-a dezvoltat o spiritualitate românească autentică. În numeroasele biserici sau mănăstiri ortodoxe ca cele de la Cinciș-Cerna, Plosca, Prislop, Nădăștie, Mănerău, Zlaști și altele au fost școli de dascăli, numeroși cnezi români îndeplinind funcția de preoți și dieci. Din păcate nu cunoaștem cu exactitate vechimea acestor locașe de lumină.

În jurul anului 1870, este ales primar al orașului Hunedoara George Dănilă. „În acea perioadă, Hunedoara se număra printre orașele cu o populație majoritar românească, conform recensământului din anii 1869 - 1870, alături de Brașov, Abrud, Sebeș, Alba Iulia, Orăștie, Ocna Sibiului și Hațeg. Dintre orașele enumerate mai sus, singurele localități urbane cu conducere românească sunt Hunedoara și Hațegul” (Ioachim Lazăr). Documentele păstrate la Direcția Județeană a Arhivelor Statului arată că primarul George Dănilă s-a implicat cam în toate problemele care priveau viața localității pe care o conducea și nu numai atât. În timpul războiului de independență, de la Hunedoara au fost trimiși bani pentru ostașii români răniți pe front.

Tot în această perioadă, primarul George Dănilă a dezvoltat zona industrială a orașului construind Uzinele de Fier. George Dănilă, om cu studii avocațesti, era preocupat de cultură, fiind un membru de vază al filialei locale Hunedoara a asociației ASTRA. În vremea lui, Castelul Corvinilor a fost restaurat integral. Personalitatea marcantă a primarului George Dănilă îl plasează cu cinste în ctitoriile Europei Mari. El a fost decorat Cavaler al Ordinului Franz Joseph I pentru excelența sa.

Primarul George Dănilă era un luptător pentru unirea Transilvaniei cu România, iar demersurile sale erau în strictă concordanță cu legile acelor vremuri. A condus urbea timp de peste patru decenii, până la moartea sa, în anul 1912.

După Al Doilea Război Mondial, conform concepției vremii, industria hunedoreană a cunoscut o dezvoltare fără precedent. În preajma revoluției din 1989, în Hunedoara, se produceau peste 3 mil. tone de oțel, peste 2 mil. tone cocs metalurgic, încălțăminte, tricotate etc. Această dezvoltare a atras forță de muncă. Populația orașului a ajuns la un maximum de 89.000 locuitori. Ca urmare s-a dezvoltat spațiul de locuit, și s-au construit noi așezăminte de învățământ, sănătate sau cultură. S-au construit 12 școli generale, 5 licee, un spital modern, un institut de învățământ superior, două stadioane, o sală de sport, piscină, iar după 1989 s-a construit o popicărie modernă, capabilă să găzduiască mari concursuri internaționale.

Relieful

Relieful este deluros muntos. Relieful zonei orașului se prezintă ca o elipsă orientată pe direcția N.S, înconjurată de dealuri nu prea înalte (Buituri 280 m; Sânpetru 320m; Dealul Castelului 240m; Chizid 300m). Relieful este reprezentat prin dealuri și glacisuri piemontane, cu altitudini de 300 - 400m, la care se adaugă Valea Cernei cu lunci largi și trasee bine exprimate.

Zona reprezintă o cale de acces spre cetățile dacice din Munții Orăștiei (cetățile Blidaru și Costești), spre depresiunea Hațegului (Ulpiia Traiana Sarmizegetusa) și spre Geoagiu Băi, stațiune recunoscuta național pentru apele termale și minerale. În partea sudică a Munților Metaliferi există izvoare de ape minerale la Trestia, Hartăgani, Pauliș, Boholt, Geoagiu, Bozeș, Băcăia, Banpotoc, Chimindia, Rapolt Cărpiniș, Rapolțel etc.

Zona este preponderent deluroasă, în subsol aflându-se zăcăminte minerale și roci de construcție, iar la suprafață zona este acoperită cu păduri de foioase și pășuni care alternează cu suprafețe cultivate.

Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale munților Poiana Ruscăi (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc ferindu-l de excese climatice.

Sol și subsol

În zona municipiului Hunedoara predomină grupul solurilor automorfe și hidromorfe, solurile litomorfe sunt rare ca apariție. În ceea ce privește subsolul, în perioada sec. XV-XVI, aveau o importanță deosebită pentru zonă exploatarea de aur aluvionar din domeniul Hunedoarei, aflate, cum ne-ar lăsa să bănuim chiar toponimicul Zlaști (de la cuvântul slav злато), în special pe cursul pârâului omonim, care fac obiectul unor reglementări, donații și diplome privilegiate.

Clima

Clima zonei Hunedoarei poate fi încadrată într-un climat continental temperat.

Temperatura medie anuală este de +9,6 C, media lunii celei mai reci – ianuarie este de 2,8 C și media lunii celei mai calde este de +30,2 C în luna iulie. Durata medie a zilelor fără îngheț este de 195 - 200 zile, prima zi cu gheață fiind, de obicei, la mijlocul lunii octombrie și ultima la sfârșitul lunii martie.

Presiunea atmosferică este în medie/an de 742mmHg variind între maxima de 762mmHg în luna decembrie și minima de 732mmHg în luna iulie.

Cele mai abundente precipitații atmosferice cad în luna iulie, iar luna cea mai săracă în precipitații este februarie. Media multianuală a cantității de precipitații este cuprinsă între 600 - 700mmHg.

Vânturile caracteristice lunii mai au direcția predominantă sud - vest, iar vânturile lunilor iunie – august au direcția est – nord est și est.

Hidrografia

Rețeaua hidrografică a municipiului Hunedoara este formată din râul Cerna și afluenții săi având un bazin de recepție de 740 km². Izvoarele Cernei se află în Munții Poiana Ruscă, râul parcurgând prin masiv 65 de km. Valea Cernei, de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș – Cerna este strâmtă și adâncă, formând adevărate chei și defilee. De la Toplița, unde râul primește apele pârâului Bunila, Cerna străbate o zonă mărginită de dealuri, după care își deversează apele în lacul de acumulare Cinciș - Cerna, construit în anul 1964. La ieșirea din acest lac, Cerna se unește cu pârâul Runc și traversează satele Teliucul Superior și Teliucul inferior ajungând, mai apoi, în municipiul Hunedoara. Între Teliucul Inferior și Hunedoara albia râului străbate un defileu stâncos și la intrarea în municipiul amintit se unește cu pârâul Hășdat. Acesta din urmă este activ doar în anotimpurile cu ploi abundente.

Un afluent de stânga al râului Cerna este Zlaștiul, acesta din urmă având un debit constant. De la confluența cu pârâul Zlaști, albia Cernei se lărgeste formând o frumoasă și fertilă vale, tot mai largă odată cu apropierea de râul Mureș. După ce părăsește Hunedoara, râul străbate satul Peștișul Mare, unde primește apele pârâielor Mînerău și Petac, traversează satele Bârcea Mică și Bârcea Mare, vărsându-se în râul Mureș în dreptul localității Săulești, nu departe de Sântuhalim.

Din punct de vedere geologic bazinul hidrografic al Cernei se constituie din șisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni terțiare și, mai apoi, cuartenare. De la Hunedoara, acest bazin aparține neogenului depresiunii Streiului.

Pârâul Zlaști izvorește, la rândul său, din Munții Poiana Ruscă și străbate până la vărsarea în râul Cerna, un ținut păduros, presărat de sate mici: Arănieș, Ulm, Groș, Boș și Zlaști.

Turism

Minicipiul Hunedoara oferă turiștilor o bogată paletă de destinații, atât în localitate cât și în imediata vecinătate:

- Castelul Corvinilor - este unul dintre cele mai importante monumente de arhitectură gotică din România. Clădit în secolul al XV-lea de Ioan de Hunedoara, a fost una dintre cele mai importante proprietăți de-ale sale. În jurul său s-au creat numeroase legende, precum cea a corbului, a fântâniei sau a construirii cetății.
- Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha).
- Lacul Cinciș - Este așezat la 15 km de municipiul Hunedoara, pe drumul spre Toplița. Este o zonă de o frumusețe deosebită care atrage numeroși turiști. Lacul are o suprafață de 867 ha și o poveste deosebită. Lacul Cinciș este situat pe vatra satului cu același nume, care în anul 1962 a fost strămutat pe un deal din apropiere pentru a putea lua naștere lacul de acumulare. Astfel, un sat cu o existență de peste 1000 de ani (menționat încă din 1360), a fost pentru totdeauna înghițit de ape.
- Munții Poiana Ruscă
- Grădina Zoologică.
- Furnalul de la Govăjdia - A fost al doilea cuptor înalt industrial din lume pentru extragerea de fier și a fost construit în anul 1806. Primul a fost construit în Toplița, aproape de Hunedoara în anul 1750. Ambele cuptoare pot fi vizitate și astăzi.
- Biserici și mănăstiri: Biserica ortodoxă Strei, la 10 Km. - Mănăstirea Prislop la 20 Km. spre Hațeg - Biserica de lemn de la Almașu Mic la 5 Km. - Biserica reformată Sfânta Fecioară din Sântămărie Orlea - Biserica cetății COLȚ - Biserica din Densuș, ce este un monument unic în arhitectura medievală românească, fiind construită probabil în cursul secolului al 13-lea. - Biserica ortodoxă din Ostrov, construită în secolul XIV, adăpostește o frescă de la 1365.

Vegetația și fauna

Vegetația zonei municipiului Hunedoara prezintă o floră bogată și viguroasă, presărată de nenumărate elemente balcanice și mediteraneene, după cum urmează:

- vegetație reprezentată de iarba grasă cu flori galbene sau albe, cinci-degete, liliac sălbatic, mojdrean, alun, corn, păducel, curpen, etc. Pădurea Chizid, aflată pe dealurile din partea de est a orașului, este reprezentată prin arborete de gorun în amestec cu gămița, constituind-se într-o rezervație naturală.

Fauna este reprezentată în principal printr-un număr mare de insecte, în special de lepidoptere (fluturi). Dintre păsările caracteristice zonei amintim: ciocănitoarea verzuie, gaița, pupăza și corbul, pasăre cuprinsă ca piesă principală și în blazonul Huniazilor.

În ecosistemul cuprins în împrejurimile orașului întâlnim ariciul, viezurele, vulpea, iepurele.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de **2403,00m²**, este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 60322, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 60322al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții intravilan.

Pe teren sunt amplasate trei corpuri de clădire, identificate în extrasul de carte funciara, după cum urmează:

- 60322-C1 – Grădinița, P, din zidărie de cărămidă acoperită, cu țiglă, compusă din 9 camere, bucătărie, 2 magazine, coridor, hol, 3 grupuri sanitare și acces pod. Sd= 669m²
- 60322-C2 – Izolator, P, din zidărie de cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din 5 camere, coridor, 2 grupuri sanitare, acces pod. Sd= 270m²
- 60322-C3 – Cabina poartă, P, din zidărie de cărămidă acoperită, cu placă de b.a. Sd= 240m²

Pe teren mai sunt amplasate 3 construcții anexe: o magazie și două spații comerciale (chioscuri), ce nu sunt notate în cadastru.

Pentru construcțiile identificate în cadastru 60322-C1(Grădinița), 60322-C3(Cabina poartă) și cele 3 construcții anexe a fost eliberată Autorizația de demolare nr. din data de ...

Amplasamentul care face obiectul PUZ are o formă trapezoidală, cu laturile scurte la est și vest și cele lungi la nord și sud. Adâncimea maximă a terenului este de 40,16 m, iar frontul la stradă de 59,64 m.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord: strada Gheorghe Barițiu – domeniu public
- la est: strada Grădinarilor – domeniu public
- la sud: proprietate privată – spațiu comercial
- la vest: teren și construcții proprietate privată – Răceanu Viorel

Principalele străzi ce fac legătura cu amplasamentul studiat sunt: Aurel Vlaicu(vest), Grădinarilor (est), Gheorghe Barițiu (nord) și Victoriei (sud). Imobilul propus are acces direct din str. Gheorghe Barițiu, care are un carosabil de 9,0 m (2 benzi de circulație auto), circulație pietonală (trotuare de 1,5 m) fără spații verzi.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geologia regiunii

Din punct de vedere geologic terenul cercetat se încadrează în culoarul Cemei, ce face legătura cu culoarul Mureșului. Culoarul este delimitat în partea estică de munții Sebeșului, ce aparțin Carpaților Meridionali, în partea vestică Munții Poiana Ruscă, în nord de seria epimetamorfică de Rapolt.

Zona colinară a Munților Poiana Ruscă este alcătuită din formațiuni sedimentare, fiind formate din depozite glaciare -pietrisuri, peste care sunt dispuse formațiuni Sannatiene-Volhinian, bessarabian, formate din calcare, gresii, pietrisuri și nisipuri.

Clima

Conform SR 10907/1-97 perimetrul cercetat se încadrează în zona II climaterică "Zonarea climatică a României"-temperaturi de calcul - iarna temperaturi de - 15 grade

Conform STAS 6472/2-83 - "Zonarea climatică a României"perimetrul cercetat se încadrează în zona II - temperaturi de calcul vara de +25 grade C.

Conform STAS 10101/20/90 – "Zonarea încărcărilor date de vânt" – zona "A"- altitudine 800 m; viteza 22 m/sec; presiune dinamică 0,30 kN/mp

Conform STAS 10101120/90 – "Zonarea potențialului vântului" – zona "E"-ore /an cu viteza vântului > de 4 m/sec-1.500 ore

Conform STAS 10101121192-"Zonarea incarcarii date de zapada" - zona "B"- greutatea de referință 1,2/1,6/2,0 kN/mp

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 600-1000-mm.

Seismicitate

Conform P100-112013 "Cod de proiectare seismică" -partea I - prevederi de proiectare pentru clădiri" pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $T_c=0,7s$, coeficientului de seismicitate K_s (valori de varf a acceleratiei terenului a_g) corespunzându-i o valoare de $a_g= 0,10 g$.

Conform SR 11100/1-93 – "Zonarea seismica – macrozonarea teritoriului României" perimetrul se încadrează în macrozona de intensitatea seismică 6 grade .

Adâncimea de înghet

Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80-0,90m.

2.4. Circulația

Proprietatea studiată este limitată perimetral pe două laturi (nord și est) de terenuri domeniu public și căi de acces carosabile existente.

Accesul principal la terenul studiat pe care se propune a se realiza această investiție, se realizează pe latura de nord, din strada Gheorghe Barițiu.

Accesele studiate există pe amplasament, terenul propus pentru investiție fiind anterior ocupat de construcții (gradiniță de stat).

Analiza situației existente nu a relevat disfuncționalități ale circulației rutiere. Accesele pietonale se vor realiza suplimentar pe laturile de nord și est din strada Gheorghe Barițiu și strada Grădinarilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de 2430,00m², este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 60322, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Suprafața de amplasare a construcției propuse va fi de cca. 1245,00 m².

S-a ținut cont de reglementările Codului Civil în realizarea suprafeței care va îngloba construcția, restul suprafeței este destinată aleilor, căilor de acces și zonelor verzi adiacente.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, amplasamentul studiat (terenul proprietate privată), nu este traversat de rețele de utilități publice de alimentare cu apă, canalizare, sau gaz metan, și beneficiază de racord la aceste rețele.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabilă existentă, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății.

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Hunedoara. Apele uzate ce provin de la bucătării, vor fi trecute printr-un decantor de grăsimi.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului Hunedoara.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordarea la rețeaua urbană, existentă, amplasată pe strada Gheorghe Baritiu, prin prelungirea acesteia.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua urbană, existentă, amplasată pe strada Gheorghe Baritiu. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate, pentru care se va obține avizul, respectiv autorizație de construire pentru realizarea racordului.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Implementarea funcțiunii propuse nu aduce nici un prejudiciu mediului natural existent, sistemele moderne folosite în exploatarea obiectivului, fiind dintre cele mai performante, cu impact minim asupra terenului pe care se vor amplasa.

Pe amplasament nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. Amplasarea obiectivului propus nu presupune defrișări. Beneficiarul își propune să amenajeze și să întrețină zona verde propusă, neafectând vegetația din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul prezentei documentații dorește realizarea unei construcții cu destinația pensiune, accese pietonale și carosabile, împrejmuire pe laturile cu vecinătăți proprietate privată, utilități, zone verzi.

Terenul proprietate particulară, prin investiția propusă se inițiază reamenajarea zonei, lucru ce nu poate genera opoziție din partea populației relativ la realizarea obiectivului.

Amplasarea investiției propuse – Pensiune turistică, creează premisele unei dezvoltări armonioase, stringent necesare a zonei și implicit al localității.

Dezvoltarea zonei va interacționa cu dezvoltările viitoare ale zonelor adiacente existente în care se integrează, planul propus fiind armonizat cu reglementările Planului Urbanistic General al localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării documentației în cauză, s-a întocmit planul topografic de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, studiu realizat de ing. Balsan Andrei Cristian. S-a realizat de asemenea verificarea geotehnică a terenului, pentru cercetarea stratificației realizându-se sondaje geotehnice, studiu realizate de ing. Ghitoaica Maria.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General cu nr. 141 din 1998 și Regulamentul Local aferent, a fost

aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara, nr. 91 din 1999.

Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în intravilanul municipiului Hunedoara, este proprietate privată și are folosința actuală de curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil amplasării unei construcții cu destinația pensiune, ce va cuprinde clădirea propriu zisă cu regim de înălțime maxim S+P+1E, precum și accesele și platformele aferente.

Propunerile prezente de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, nefiind depășit procentul maxim de ocupare al terenului admis pentru funcțiunea studiată.

Amenajările propuse nu aduc prejudicii și nu afectează armonia cadrului natural în care se încadrează. Construcția și amenajările propuse se încadrează armonios în zona studiată.

Spațiile neconstruite ale proprietății se vor pava și planta și se vor întreține de către beneficiar.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la terenul studiat pe care se propune a se realiza această investiție, se realizează pe latura de nord, din drumul de acces existent, strada Gheorghe Barițiu.

În interiorul parcelei sunt prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție, în conformitate cu normele și standardele în vigoare.

Numărul parcajelor prevăzute acoperă necesarul reglementat prin normele referitoare la numărul de camere ale pensiunii și numărul de persoane ce este prevăzut a tranzita zona.

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 – realizare pensiune, carosabil, parcaje, pietonal, împrejmuire, alte dotări;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la obiectivul propus;
- zone verzi

BILANT TERITORIAL ÎN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 2403,00mp:

Nr. crt.	Funcțiuni	mp	%	mp	%
		existent		propus	
1.	Construcții propuse	1028,23	42,78	1245,00	51,81
2.	Circulații auto și pietonale		15,85	898,00	37,36
3.	Parcaje	-	-	130,00	5,40
4.	Zonă verde	993,91	41,37	130,00	15,71
Total zonă studiată		2403,00	100	2403,00	100
Suprafață construită		1028,23		1245,00	
Suprafață desfasurată		1028,23		2883,6	
POT		42,78%		51,81%	
CUT		0,42		1,2	

Suprafața de 2403,00 m² este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta este în proprietatea SC VIOMAR CREDINVEST SRL.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonelor și va fi cuprins între 6.00 și 10.00 m .

Valoarea procentului de ocupare a terenului- P.O.T. va fi de maxim 55%. Valorile coeficientului de utilizare teren - C. U. T. va fi maxim 1,2.

Construcția propusă va fi în regim individual și va avea o arie construită de cca 1245,00 m², cu o suprafață desfășurată de maxim 2883,6 m², corespunzătoare unei construcții S+P+1E. Exceptând serviciile de cazare reprezentate printr-un număr de 20 camere cu grup sanitar propriu și posibilitatea servirii mesei puse la dispoziția turiștilor, pensiunea beneficiază de spații de relaxare și agrement ca de exemplu: sala de jocuri de societate (șah, table, remy, cărți de joc, etc.), loc de joacă pentru copii.

Pensiunea beneficiază de parcare proprie cu posibilitatea găzduirii unui număr de autovehicule conform H.G. 525/1996 republicat și P132/1993.

Parcajele se vor asigura în cadrul parcelei (10 locuri).

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate. Arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urban dat de ansamblul construit și se va adapta topografiei terenului.

Cladirea este compusă dintr-un corp de clădire în forma de U.

Conformarea construcției se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa "U2 - Reglementări urbanistice", în care s-au prevăzut: regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă:

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

În prezent, terenul proprietate, nu este traversat de rețele de utilități publice de alimentare cu apă, canalizare, sau gaz metan.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Hunedoara cu avizul furnizorului de apă.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabilă, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabilă, cu cămin apometru amplasat în incinta proprietății.

Canalizarea

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Hunedoara. Apele uzate ce provin de la bucătării, vor fi trecute printr-un decantor de grăsimi amplasat în incintă.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului Hunedoara.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în vecinătate, prin prelungirea acesteia. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate, pentru care se va obține avizul, respectiv autorizație de construire pentru realizarea racordului.

Alimentare cu energie termică:

Nu este cazul.

Telecomunicații

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zonă.

Gospodărie comunală:

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

3.7. Protecția mediului

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

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;
- realizarea zonei verzi plantate, tratate peisager în spațiile aferente zonelor rămase neocupate.
- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă, etc.;
- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Amplasarea pensiuni turistice, vine în întâmpinarea solicitărilor numeroaselor grupuri de turiști ce vizitează obiectivele turistice din municipiului Hunedoara cât și din împrejurimile acestuia, și reprezintă dezvoltarea capacității economice a zonei și este în mod cert benefică pentru economia locală și nu în ultimul rând pentru cea județeană; Dezvoltarea zonei va interacționa cu dezvoltările viitoare ale vecinătăților existente în care se integrează.

Prin întreaga concepție și studiu al investiției propuse, se promovează soluții ce atât pe termen scurt, cât și pentru viitor, care nu afectează condițiile de mediu existente.

Lucrările de construire, punere în funcțiune și exploatare a investiției, nu vor avea efecte semnificative asupra mediului.

Ulterior finalizării lucrărilor de amplasare a construcțiilor, spațiile rămase neocupate, vor rămâne zone verzi plantate peisager.

Prin realizarea obiectivului propus, se adaugă o creștere calitativă a zonei. Prin finisajele moderne și spațiile interioare generoase, noul imobil va beneficia de un standard ridicat, fiind compatibil cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente și cu reglementările funcționale ale zonei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. ce va trebui întocmit potrivit prevederilor legale;

Amplasarea pensiuni turistice, vine în întâmpinarea solicitărilor numeroaselor grupuri de turiști ce vizitează obiectivele turistice din municipiului Hunedoara cât și din împrejurimile

acestui, și reprezintă dezvoltarea capacității economice a zonei și este în mod cert benefică pentru economia locală și nu în ultimul rând pentru cea județeană;

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

Proiectantul propune prezenta documentație de urbanism – **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **"PENSIUNE TURISTICĂ"** în intravilanul municipiului Hunedoara, strada Gheorghe Barițiu, FN, județul Hunedoara.

Șef proiect
arh. Florian Dona

Întocmit,
arh. Ramona Cotișel-Negreanu