



## PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 10/2013

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### *1.1. Date de recunoastere a documentatiei:*

Denumire proiect: **HALA PRODUCȚIE**

Amplasament: Aleea Bicicliștilor, f.n.  
Municipiul Hunedoara  
Jud.Hunedoara

Beneficiar: **S.C. VIGNA IMOBILIARE S.R.L.**  
Strada Vânătorilor, nr. 7  
Municipiul Deva  
Judetul Hunedoara

Proiectant general: **B.I.A. Rugescu Alexandru**  
Coordonator RUR  
Arh.Rugescu Alexandru

Adresa proiectant: Municipiul Deva,  
Aleea Nuferilor, bloc M5/10  
Judetul Hunedoara

Telefon proiectant: 0744 199417

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: **februarie 2014**

##### **1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal:**

- *Solicitări ale temei program:*

Prezenta documentație, elaborată în faza P.U.Z., are ca scop amplasarea unei hale de producție, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Hunedoara, Aleea Bicicliștilor, f.n., 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 și este proprietate privată.

Proprietar este beneficiarul S.C. VIGNA IMOBILIARE S.R.L. cota actuală 1/1.

Terenul pe care se dorește amplasarea construcției, are suprafața totală de  $St=3.756,00m^2$ , are nr. cadastral 63477, nr. topografic 416/1/1/2, al localității Hunedoara, este proprietate privată a beneficiarului și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 813 din 10.01.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Suprafața ocupată de construcție este de aproximativ  $Sc=1.056,00mp$ . Restul suprafeței este destinată platformelor, căilor de acces și zonelor verzi adiacente.

Beneficiarul documentației este **S.C. VIGNA IMOBILIARE S.R.L.**, având sediul în municipiul Deva, strada Vânătorilor, nr. 7, județul Hunedoara.

Proiectantul general al lucrării este B.I.A. Alexandru Rugescu prin arh. Răzvan Rugescu, cu sediul în municipiul Deva, Aleea Nuferilor, bloc M5/10, județul Hunedoara, coordonator R.U.R. Arh. Alexandru Rugescu.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului în baza certificatului de urbanism nr. 158/23.04.2013 emis de Primăria municipiului Hunedoara.

Prezenta documentație - Plan Urbanistic Zonal - având tema "**HALA PRODUCTIE**» în intravilanul municipiului Hunedoara, județul Hunedoara, propune amplasarea unui imobil cu regim de înălțime parter, pentru producție, platforme carosabile, pietonale, parcări, zone verzi, alte facilități. investiția propusă respectă normele impuse de Uniunea Europeană.

Terenul având suprafața de  $St=3.756,00mp$ , este proprietate privată a beneficiarului și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 813 din 10.01.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aștețuția 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 terenurilor 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. 149 din 1998 al municipiului Deva, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local cu nr. 223 din 1999, prelungita valabilitatea prin HCL nr. 111/2013 Prevederile Directivei Consiliului 85/337/CEE.

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

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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:***

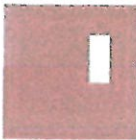
Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220-270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km<sup>2</sup>. În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu 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 tezaure 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, vestigii din această epocă există și în satele Cinciș-Cerna, Peștișu Mare unde era un vicus (șat roman), Mănerău, Nandru, Ghelari, etc.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (=oppidum) al fierului, metal pe care pădurenii 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 avocațeste, era preocupat de cultură, fiind un membru de vază al filialei locale Deva 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, tricotaje 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. Conducerea supracentralizată, ineficiența cronică și sugrumarea oricărei urme de liberă inițiativă au provocat însă începând din anii '80 degradarea economiei. Din cauza sărăciei tot mai accentuate, a lipsei de libertate și a opresiunii s-au creat tensiuni sociale și nemulțumiri ce au explodat în decembrie 1989.

### 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 (Ulpia Traiana Sarmizegetusa) și spre Geoagiu Băi, stațiune recunoscută național pentru apele termale și minerale. În partea sudică a Munților Metaliferi există izvoare de ape minerale la Trestia, Harțăgani, 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.

### 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.

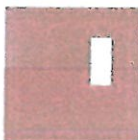
Vânturile caracteristice lunii mai au direcția predominantă sud - vest, iar vânturile lunilor iunie – august au direcția est – nord est și est.

### Hidrografia

Rețeaua hidrografică a municipiului Hunedoara este formată din râul Cerna și afluenții săi având un bazin de recepție de 740 km<sup>2</sup>. 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 Sântuhalm.

Din punct de vedere geologic bazinul hidrografic al Cernei se constituie din sisturi cristaline peste care s-au depus formațiuni terțiare și, mai apoi, cuaternare. 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

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

- 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.
- Castelul Corvinilor
- Mănăstirea Prislop
- 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.

### 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, cincidegete, 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 gârnița, 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: ciocănitorea 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.

### Sol și subsol

În zona municipiului Hunedoara predomină grup 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.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul pe care se dorește amplasarea construcției, are suprafața totală de St=3.756,00m<sup>2</sup>, are nr. cadastral 63477, nr. topografic 416/1/1/2, al localității



Hunedoara, este proprietate privată a beneficiarului și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 813 din 10.01.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Hunedoara, având categoria de folosință actuală de teren arabil. Din punct de vedere morfologic, terenul este relativ plan, cu o ușoară declivitate spre nord, nord – vest, cu cadere spre drumul de acces și nu prezintă probleme de stabilitate.

Terenul este delimitat pe latura de nord de teren aparținând municipiului Hunedoara, pe care se află amplasată o stație de decantare a apelor menajere, la est de Aleea Bicicliștilor, la sud de teren proprietate particulară, pe care se află amplasat un imobil cu destinația hală reparații auto și I.T.P., iar la vest de drum de acces spre terenuri proprietăți particulare.

Terenul pe care se dorește amplasarea construcției, are suprafața totală de  $St=3.756,00m^2$ , are nr. cadastral 63477, nr. topografic 416/1/1/2, al localității Hunedoara, este proprietate privată a beneficiarului și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 813 din 10.01.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat se încadrează în culoarul Cernei, ce face legătura cu culoarul Mureșului. Uloarul este delimitat în partea estică de 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 – pietrișuri, peste care sunt dispuse formațiuni Sarmațiene – Volhinian, Basarabian, formate din calcare, gresii, pietrișuri și nisipuri.

Suprafața de teren cercetată pentru amplasarea construcțiilor se încadrează din punct de vedere geomorfologic în zona de luncă, ce se dezvoltă pe malul drept al râului Cerna.

Din punct de vedere topografic terenul este plan.

Terenul nu este inundabil.

Pentru stabilirea soluției de fundare, și a stratificației terenului au fost luate în considerare cercetările făcute în zonă.

Studiul geotehnic este anexat documentației și a stat la baza întocmirii acesteia.

Studiul a pus în evidență următoarea stratificație :

-în suprafață s-a interceptat stratul de sol vegetal prăfos – nisipos, galben consistent, ce se dezvoltă pe grosimea de 0,70m (de la CTn -0,70m)

-sub stratul de sol vegetal se dezvoltă stratul de praf nisipos, galben consistent, pe grosimea de 1,00m (de la -0,70 – 1,70m)

-sub stratul de praf se dezvoltă pachetul aluvionar, format din pietriș mic mare cu nisip, cafeniu cu îndesare mijlocie (de la -1,70 –3,00m)

Apa subterană s-a interceptat la adâncimea de 1,80m sub formă de pânză, stabilindu-se la -1,60m.

Stratul și adâncimea de fundare :

Fundarea se va realiza la adâncimea de:

-1,00m fata de CTn, pe stratul de praf nisipos, galben consistent.





Presiunea convențională ce se va lua în calcul la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2 – 85 este de:

$$P_{\text{conv}}=200\text{kPa (pentru Df}=-1,00\text{m)}.$$

### **Seismicitate**

Conform P100-1/2006 „Cod de proiectare seismică – partea I – prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de  $T_c = 0,7$  s, coeficientului de seismicitate  $K_s$  (valori de vârf a accelerației terenului  $a_g$ ) corespunzându-i o valoare de 0,08 g.

Conform SR 11100/1-93 – „Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6 grade.

### **Clima**

Conform SR 10907/1 – perimetrul cercetat se încadrează în zona II climaterică „Zonarea Climatică a României”.- temperaturi de calcul iarna  $-15^{\circ}\text{C}$ .

Conform STAS 6472/2-83 – perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”.- temperaturi de calcul vara  $+28^{\circ}\text{C}$ .

Conform STAS 10101/20/90 - „Zonarea încărcărilor date de vânt” - perimetrul cercetat se încadrează în zona A - altitudine 800m, viteza 22m/s; presiunea dinamică 0,30KN/mp.

Conform STAS 10101/20/90 - „Zonarea potențialului vântului” perimetrul cercetat se încadrează în zona E -1500 ore/an cu viteza vântului de 4m/s.

Conform STAS 10101/21/92 - „Zonarea încărcărilor date de zăpadă”, perimetrul cercetat se încadrează în zona A – greutatea de referință 0,9/1,2/1,5kN/mp.

Repartiția precipitațiilor anuale se încadrează între 400 și 600mm.

### **Adâncimea de îngheț**

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

## **2.4. Circulația**

Zona studiată este limitată la nord de teren aparținând municipiului Hunedoara, pe care se află amplasată o stație de decantare a apelor menajere, la est de Aleea Biciștilor, la sud de teren proprietate particulară, pe care se află amplasat un imobil cu destinația hală reparații auto și I.T.P., iar la vest de drum de acces spre terenuri proprietăți particulare.

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza această investiție se va realiza din drumul existent pe latura de vest, și pe aleea Biciștilor, adiacentă laturii de est a proprietății.

Analiza situației existente nu a relevat disfuncționalități ale circulației rutiere.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul pe care se dorește amplasarea construcției, are suprafața totală de  $St=3.756,00\text{m}^2$ , are nr. cadastral 63477, nr. topografic 416/1/1/2, al localității Hunedoara, este proprietate privată a beneficiarului și este identificat prin Extras



de Carte Funciara nr. 813 din 10.01.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara.

Suprafața ocupată de construcție este de aproximativ  $S_c=1.056,00\text{mp}$ . Restul suprafeței este destinată platformelor, căilor de acces și zonelor verzi adiacente.

### **2.6. Echiparea edilitară**

În prezent, terenul studiat nu este traversat de rețele de utilități publice de alimentare cu energie electrică, apă sau canalizare.

Rețelele de utilități municipale sunt existente în imediata vecinătate a terenului pe care se dorește realizarea investiției.

### **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.

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, neafectând vegetația din zonă.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Beneficiarul prezentei documentații dorește amplasarea unui imobil cu regim de înălțime parter, pentru producție, platforme carosabile, pietonale, parcuri, zone verzi, alte facilități. Investiția vine în întâmpinarea solicitărilor locuitorilor în ceea ce privește spațiile de producție și alte dotări specifice, necesare în cadrul municipiului.

Prin amplasarea acestei investiții, se rezolvă sistematizarea zonei, fără a afecta vecinătățile existente.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

În vederea elaborării documentației „HALA PRODUCTIE” s-a întocmit planul topografic de amplasament și delimitare a corpului de proprietate. S-a realizat de asemenea verificarea geotehnică a terenului, pentru cercetarea stratificației realizându-se foraje geotehnice.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

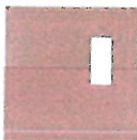
Planul Urbanistic General cu nr. 141 din 1998 și Regulamentul Local aferent, a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara, nr. 91/1999.

Conform prevederilor P.U.G. terenul luat în studiu se află în intravilanul municipiului Hunedoara, este proprietate privată și are folosință actuală de teren arabil.

Funcțiunea dominantă a zonei:

–terenul este situat într-o zonă de locuințe colective și individuale.

Funcțiuni complementare admise zonei: instituții și servicii publice, spații



verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

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

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil amplasării unui spațiu de producție, ce va cuprinde clădirea propriu zisă, precum și accesele și platformele aferente. Declivitatea ușoară spre vest și nord, nu este de natură a crea probleme în ceea ce privește sistematizarea proprietății.

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

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

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza această investiție se realizează de pe drumul de acces adiacent proprietății pe latura de vest, precum și de pe Aleea Bicicliștilor, adiacent proprietății pe latura de est.

Se propune amenajarea acestor carosabile în vederea utilizării lor optime.

### **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 construcție pentru producție, parcaje, pietonal, împrejmuire, acces controlat, alte dotări;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la obiectivele propuse;
- zone verzi

### **BILANT TERITORIAL IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE IN SUPRAFATA TOTALA DE St=3.756,00mp:**

	TEREN AFERENT	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil intravilan	3.756,00	100,00	0,00	0,00
2	Construcție propusă	0,00	0,00	1.056,00	28,11
3	Platformă carosabilă	0,00	0,00	1.380,25	36,75
4	Circulații pietonale	0,00	0,00	89,50	2,38
5	Carosabil	0,00	0,00	160,80	4,28
6	Spații verzi propuse	0,00	0,00	1.069,45	28,48
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3.756,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3.756,00</b>	<b>100,00</b>



**Caracteristici ale terenului pentru suprafața proprietate de S=3.756,00mp:**

Procentul de ocupare a terenului existent:	<b>P.O.T. Exist</b>	<b>= 0,00%</b>
Coeficientul de utilizare a terenului existent:	<b>C.U.T. Exist</b>	<b>= 0,00</b>
Procentul de ocupare a terenului propus	<b>P.O.T. Prop.</b>	<b>= 28,11%</b>
Coeficientul de utilizare a terenului propus	<b>C.U.T. Prop.</b>	<b>= 0,34</b>

**DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA**

Din tema de proiectare stabilită în urma solicitării beneficiarului, precum și în conformitate cu planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate au rezultat următoarele :

- se propune amplasarea unei hale pentru producție, cu toate facilitățile și dotările necesare, respectând normele impuse și agreeate de Uniunea Europeană, referitoare la acest gen de investiții.

-construcțiile propuse respectă aceste prescripții, avându-se în vedere particularitățile zonei de amplasare precum și zonele de restricție.

Suprafețele rămase neocupate de construcții, alei, platforme, etc, vor fi amenajate ca zone verzi.

**Descriere sistem constructiv :**

Conform proiectului tehnic pentru realizarea obiectivului sunt necesare următoarele lucrări:

**1. Realizarea clădirii halei:**

-Imobilul propus, cu destinația hală de producție, având regimul de înălțime parter și parțial parter și un etaj în zona administrativă, și dimensiunile maxime în plan de 74,40 x 15,80m, va fi amplasat la cca 18,50m de limita de vest a proprietății, la 0,80m de limita de nord și în aliniament cu aceasta. Construcția va îngloba pe lângă spațiile specifice unei unități de producție (spații producție, ateliere, magazii, etc.) și zona administrativă (vestiare separate pe sexe, grupuri sanitare, birouri, spații tehnice, etc).

Suprafața construită a imobilului propus va fi de Sc=1.056,00mp.

Terenul destinat realizării investiției, este amplasat adiacent drumului de acces racordat la B-dul Dacia. Pe întregul perimetru aferent complexului este prevăzut a fi realizată o împrejmuire, cu porți de acces pe laturile de est și de vest, adiacente carosabilelor existente.

**2. Realizarea acceselor și a platformelor:**

- construcția va fi deservită de platforme și accese carosabile.
- adiacent imobilului propus precum și adiacent căii de acces, se propune a se realiza și un acces pietonal.
- în zona accesului în incintă, adiacent laturii de vest a construcției, este prevăzută o platformă carosabilă destinată parcurii pentru vizitatori.
- pe latura de vest, în incinta proprietății sunt prevăzute un număr de 4 locuri de parcare pentru cei ce lucrează în hală.
- pe latura de sud a construcției, pe toată lungimea terenului, s-a propus a se amplasa o platformă carosabilă, racordată la aleea de acces din vest precum și la Aleea Bicicliștilor pe latura de est.

**3. Amenajarea și dispunerea zonelor verzi:**

- pe întreg perimetrul proprietății, mai puțin în zona accesului principal în



incintă din drumul de acces propus, sunt prevăzute zone verzi compacte, ce au ca scop, protejarea incintei și eliminarea zgomotului prin plantații compacte de gard viu și arbuști ornamentali.

-- pe latura de est a construcției se amenajează o zonă verde, ce poate fi utilizată ulterior în vederea extinderii imobilului.

#### **4. Imprejmuirea.**

– În aceasta fază se montează împrejmuirea perimetrală, și porțile de acces. Imprejmuirea se va realiza cu stâlpi din țevă și panouri tip Metro, poarta de acces va fi culisantă, pentru pietoni cât și pentru autoturisme. Porțile se vor amplasa pe cele două laturi adiacente drumurilor de acces.

### **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, curent electric.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului, ce este amplasată pe B-dul Dacia.

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 existentă, amplasată pe drumul de acces pe latura de vest a proprietății.

Canalizarea existentă are diametrul Ø 600mm.

Canalizarea menajeră propusă în incintă, va fi realizată din PVC KG Ø 250.

Apele meteorice din perimetrul amenajat vor fi dirijate prin curgere liberă de suprafață spre zonele verzi propuse.

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua electrică existentă pe B-dul Traian, prin prelungirea acesteia în lungul străzii și apoi în lungul accesului carosabil existent. 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

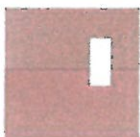
Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zonă.

#### 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 O.U.G. 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 prevederile următoare:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere specifice amplasate în spații special amenajate, ridicate periodic de o firmă specializată;
- realizarea zonei verzi plantate tratate peisager în zona noilor construcții;
- 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**

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza această investiție se realizează de pe drumul ce deservește proprietățile particulare din zonă, precum și din Aleea Bicicliștilor.

Se propune amenajarea acestor carosabile în vederea utilizării lor optime.

Ulterior finalizării lucrărilor de amplasare a construcțiilor, spațiile rămase neocupate, vor rămâne zone înierbate.

## **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 complhalei pentru producție, vine în întâmpinarea soliciărilor locuitorilor municipiului, 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 «**HALA DE PRODUCTIE**» în municipiul Hunedoara, Aleea Bicicliștilor, f.n., județul Hunedoara.

Coordonator R.U.R.  
arh. Alexandru Rugescu



Intocmit,  
arh. Razvan Rugescu

