

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 01/2015

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumire proiect: **HOTEL D+P+2E, SALĂ, FESTIVITĂȚI D+P, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**
- Amplasament: strada Voinii, nr. 2A
Municipiul Hunedoara,
Județul Hunedoara
- Beneficiar: **S.C. MICRO MEGA HD S.A.**
Strada Avram Iancu, nr. 16, bl. 2, sc. 4, et. 3, ap. 4
Municipiul Hunedoara
Județul Hunedoara
- Proiectant general: **B.I.A. Rugescu Alexandru**
Arh. Răzvan Rugescu
Coordonator RUR
Arh.Rugescu Alexandru
- Adresa proiectant: Municipiul Deva,
Aleea Nuferilor, bloc M5/10
Județul Hunedoara
- Telefon proiectant: 0744 199417
0740849323
- 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: **februarie 2014**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

- *Solicitări ale temei program:*

Prezenta documentație, elaborată în faza P.U.Z., are ca scop realizarea unei construcții, cu destinația hotel, 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. MICRO MEGA HD S.A. cu sediul în municipiul Hunedoara, strada Avram Iancu, nr. 16, bloc 2, scara 4, etaj 3, apartament 4, județul Hunedoara.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de $St=6.595,00m^2$, este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 67.772, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 67.772 al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții intravilan.

Suprafața de amplasare a construcției propuse va fi de cca. $Sc=2.595,00mp$.

Construcția propriu zisă nu va ocupa întreaga suprafață de amplasare, dar s-a estimat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare reglementat.

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.

Beneficiarul documentației este **S.C. MICRO MEGA HD S.A.**, având domiciliul în municipiul Deva, Aleea Romanilor, bloc 20, scara 4, apartament 74, 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.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 336 din 16.012.2014, eliberat de Primăria municipiului Hunedoara.

REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, proprietate particulară.

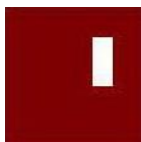
REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: curți construcții.

Destinația aprobată conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL 91/1999 - zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

REGIMUL TEHNIC

Se propune realizarea unui imobil cu destinația hotel, având regimul de înălțime D+P+2E, cu sală de festivități având regimul de înălțime D+P, sistematizarea verticală a incintei și împrejmuirea proprietății.



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

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului în baza Certificatului de urbanism nr. 336 din 16.12.2014 emis de Primăria municipiului Hunedoara.

Prezenta documentație - Plan Urbanistic Zonal - având tema "**HOTEL D+P+2E, SALĂ, FESTIVITĂȚI D+P, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**", în intravilanul municipiului Hunedoara, strada Voinii, nr. 2A, județul Hunedoara, propune amplasarea unui imobil cu regim maxim de înălțime D+P+2E, pe terenul beneficiarului. Imobilul va avea destinația de hotel, cu toate facilitățile și dotările necesare, referitoare la acest gen de investiții.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de $St=6.595,00m^2$, este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 67.772, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 67.772 al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții intravilan.

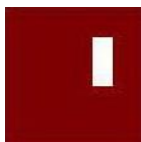
Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, execuția lucrărilor de construcții în intravilanul localităților este permisă după elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (P.U.Z.) 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 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. 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:

- 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 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 aşezări 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 tezaurer 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.

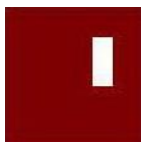
În urma cuceririi Daciei de către Imperiul Roman, zona Hunedoarei a atras atenția lumii romane prin bogățiile sale, în special fierul. Acest fapt este ilustrat de urmele descoperite la Teliuc, o *villa rustica*, pe dealul Sânpetru era un castru roman, în care se instalează un post de pază a Legiunii 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, Pestișu Mare unde era un vicus (sat 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 privilegiul 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 ctitorii 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 popicarie 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 recunoscuta 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.

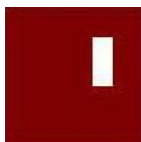
Clima

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 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 Sântuhalm.

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

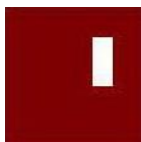
Municipiul Hunedoara oferă turiștilor o bogată paletă de destinații, atât în localitate cât și în imediata vecinătate:

- 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, 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 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: ciocănițoarea 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 investiției, are suprafața totală de St=6.595,00m², este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 67.772, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 67.772 al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții intravilan.

Amplasamentul studiat se află amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, terenul proprietate al beneficiarului fiind limitat:

- la nord drum și platformă carosabilă, domeniu public
- la est teren domeniu public și strada Voinii
- la vest teren proprietate S.C. TALC DOLOMITA S.A.
- la sud strada Voinii (spre Zlaști) și teren domeniu public

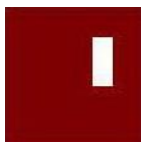
Accesul la terenul studiat pe care se propune a se realiza această investiție, se realizează pe latura de nord, din drumul de acces existent ce debușează din platforma carosabilă existentă racordată la strada Voinii, prin drumul comunal DC 114, ce deservește și parcelele adiacente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Hunedoara, având categoria de folosință actuală de curți construcții. Din punct de vedere morfologic, terenul este relativ plan în zona unde se va amplasa volumul major al construcției, în rest, cu o declivitate spre sud și sud – est, cu cădere spre strada Voinii și nu prezintă probleme de stabilitate.

Terenul este delimitat pe latura de nord de o platformă carosabilă existentă și un drum de acces care deservește parcelele existente, iar pe latura de sud și est de terenuri domeniu public și ai de acces (drumul comunal DC 114 și respectiv strada Voinii).

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de St=6.595,00m², este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 67.772, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 67.772 al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții



intravilan.

Din punct de vedere geologic, zona terenului cercetat, face parte din culoarul râului Cerna, ce face legătura cu culoarul râului Mureș.

Culoarul Cernei 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 – pietrișuri, peste care sunt dispuse formațiuni Sarmatiene – Volhinian, Bessarabian, formate din calcare, gresii, pietrișuri și nisipuri.

Suprafața de teren cercetată pentru amplasarea construcției proiectate, cu regim de înălțime D+P+2E (hotel) și D+P (sală festivități), se încadrează din punct de vedere geomorfologic în zona de versant, ce se dezvoltă în partea superioară a Castelului Huniazilor, pe malul stâng al râului Zlaști.

Terenul nu ridică probleme de stabilitate.

Din punct de vedere topografic, terenul este denivelat, cu cădere spre strada Zlaști.

a) Pentru stabilirea soluției de fundare și a stratificației terenului, au executate 3 foraje geotehnice, care au pus în evidență următoarea stratificație:

F1 – zona terasă și zona hale demolate

De la CTn - 3,00 umplutură de pământ prăfoasă argiloasă cu intercalații de beton, piatră, bolovani, cafenie cu îndesare mijlocie

-3,00 – 3,80 praf argilos, cu miros de motorină, cenușiu, vârtos

F2 – zona terasă și zona hale demolate

De la CTN – 3,00 umplutură de pământ prăfoasă argiloasă cu intercalații de beton, piatră, cafenie cu îndesare mijlocie

-3,00 – 4,20 argilă cenușie, vârtoasă

F3 – zona pantelor de racord

De la CTN – 1,80 umplutură de pământ prăfoasă argiloasă cu intercalații de beton, piatră, cafenie cu îndesare mijlocie

-1,80 – 2,90 argilă cenușie, vârtoasă

Apa subterană nu s-a interceptat.

Fundarea construcției proiectate D+P+2E în zona de terasă (zona cu halele demolate), se va realiza la adâncimea de :

$D_f = - 3,20$ m față de CT_{actual},

În zona pantelor de racord, fundarea se va realiza la adâncimea de:

$D_f = - 2,00$ m față de CT_{actual},

Fundarea se va realiza pe pachetul deluvial argilos – argilă cenușie vârtoasă.

Depășirea adâncimii de fundare, din motive constructive, nu ridică probleme din punct de vedere geotehnic.

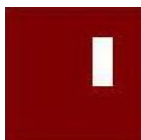
Se respectă încastrarea în stratul de fundare și prevederile STAS 6054/77. privind adâncimea minimă de îngheț.

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

$p_{conv.} = 330$ kPa

Pentru preluarea tasărilor ce se vor produce sub fundații, se recomandă armarea fundațiilor continue, la partea lor superioară, respectiv centură de beton armat.

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°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

Proprietatea studiată este limitată perimetral pe trei laturi (nord, sud 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 platforma carosabilă existentă, deservită de drumul comunal DC 114, ce este racordată la strada Voinii.

Accesele studiate există pe amplasament, terenul propus pentru investiție fiind anterior ocupat de construcții aparținând I.C.S.Hunedoara.

Analiza situației existente nu a relevat disfuncționalități ale circulației rutiere.

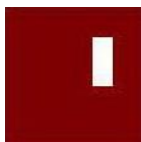
Accesele pietonale se vor realiza suplimentar pe laturile de nord – est și est din strada Voinii, diferența de nivel fiind preluată de pachete de trepte, ce vor alterna cu platforme flancate de jardiniere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, are suprafața totală de $St=6.595,00\text{m}^2$, este proprietate privată și este identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 67.772, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Terenul are Nr. cadastral 67.772 al municipiului Hunedoara și categoria de folosință curți construcții intravilan.

Suprafața de amplasare a construcției propuse va fi de cca. $Sc=2.595,00\text{mp}$.

Construcția propriu zisă nu va ocupa întreaga suprafață de amplasare, dar s-a estimat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare reglementat.



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, 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 din rețeaua de alimentare cu apă ce există în vecinătate, cu acordul furnizorului. Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua de apă potabilă, 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, iar apele pluviale colectate de pe platforma parării, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, ambele amplasate în incintă.

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

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

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.

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 hotel, accese pietonale și carosabile, acces controlat, împrejmuire, utilități, zone verzi.

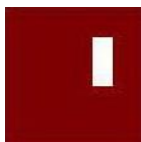
Terenul proprietate particulară este în prezent practic neutilizat, prin investiția propusă se inițiază amenajarea zonei, lucru ce nu poate genera opoziție din partea populației relativ la realizarea obiectivului.

Este bine cunoscută valoarea istorică, arhitecturală și turistică a castelului Huniazilor, un simbol al municipiului și al județului Hunedoara.

Este considerat unul dintre cele mai frumoase castele din lume, fiind situat în „top 10 destinații de basm din Europa”.

Amplasarea investiției propuse - Hotel D+P+2E, sală festivități D+P, sistematizare verticală și împrejmuire proprietate, 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. S-a realizat de asemenea verificarea geotehnică a terenului, pentru cercetarea stratificației realizându-se sondaje 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 Deva, 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 hotel, ce va cuprinde clădirea propriu zisă cu regim de înălțime maxim D+P+2E, precum și accesele și platformele aferente. Declivitatea ușoară spre sud și sud - est oferă o vedere spectaculoasă spre castelul Huniazilor, terenul propus pentru amplasarea obiectivului fiind separat de acesta, de strada Voinii și respectiv valea pârâului Zlaști.

În plus, datorită orientării față de punctele cardinale, hotelul va beneficia pe toată durata zilei de o însorire optimă.

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 relieful studiat.

Spațiile neconstruite ale proprietății se vor 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, ce este racordat la strada Voinii. În vederea deservirii investiției, accesul se va moderniza, pentru a prelua circulația în și din incintă. 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 hotelului 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 hotel, carosabil, 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 ÎN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE
ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE St=6.595,00mp:**

	TEREN AFERENT	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren proprietate	6.595,00	100,00	0,00	0,00
2	Zonă amplasare hotel	0,00	0,00	2.594,77	39,34
3	Acces amenajat propus	0,00	0,00	375,74	5,69
4	Platforme betonate	0,00	0,00	1.253,59	19,00
5	Platforme pietruite	0,00	0,00	950,07	14,40
6	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.420,83	21,57
TOTAL GENERAL		6.595,00	100,00	6.595,00	100,00

Caracteristici teren pentru suprafata proprietate de S=6.595,00mp:

Procentul de ocupare a terenului existent:	P.O.T. Exist = 0,00%
Coeficientul de utilizare a terenului existent:	C.U.T. Exist = 0,00
Procentul de ocupare a terenului propus	P.O.T. Prop. = 39,34%
Coeficientul de utilizare a terenului propus	C.U.T. Prop. = 1,18

Procentul maxim admis pentru zona studiată **P.O.T. Admis =40,00%**

Coeficientul maxim admis pentru zona studiată **C.U.T. Admis = 1,20%**

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICĂ

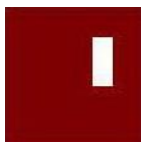
Din tema de proiectare stabilită în urma solicitării beneficiarului, precum și în conformitate cu planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate au rezultat următoarele :

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

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 construcției:

Imobilul propus, cu destinația hotel, având regimul de înălțime demisol, parter și 2 etaje în corpul de clădire cu destinația cazare și demisol și parter în zona corpului de clădire ce înglobează sala de festivități, se va amplasa ținând cont de profilul terenului, mulându-se pe acesta. Conceptul propus va utiliza terenul eficient, fără a concura cu arhitectura castelului. Varianta la care s-a ajuns, reprezintă un ansamblu de volume care evidențiază funcțiunile pe care le înglobează.

Suprafața de amplasare a construcției propuse va fi de cca. $Sc=2.595,00mp$.

Construcția propriu zisă nu va ocupa întreaga suprafață de amplasare, dar s-a estimat o zonă mai extinsă pentru ca la faza de autorizare imobilul să nu depășească procentul de ocupare reglementat.

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

2. Realizarea acceselor și a platformelor:

- construcțiile vor fi deservite de platforme și accese carosabile și pietonale.
- carosabilul propus în incintă este studiat a deservi accesul facil în parcajul propus, cât și construcția amplasată în extremitatea sudică a proprietății.
- pietonalele propuse sunt studiate a facilita accesul din exteriorul incintei la imobilul propus, cât și a fluidiza circulația în interiorul proprietății, fără a afecta pachetele de spații verzi amenajate.

3. Amenajarea și dispunerea zonelor verzi:

- pe întreg perimetrul proprietății, mai puțin în zona accesului principal în incintă din drumul de acces și a parcării, sunt prevăzute zone verzi compacte, ce au ca scop, protejarea incintei și eliminarea zgomotului prin plantații compacte de gard viu și arbuști ornamentali.

- pentru a suplimenta suprafețele zonelor verzi, prin studiu se propune realizarea unor terase înierbate peste corpurile majore ale imobilului ce urmează a fi realizat.

4. Imprejmuirea.

– În această fază se montează împrejmuirea perimetrală, și porțile de acces. Imprejmuirea se va realiza opacă, pentru a oferi intimitate celor ce vor fi cazați în proprietate, poarta de acces va fi culisantă, pentru pietoni cât și pentru autoturisme.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

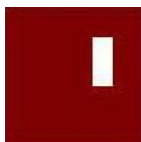
În prezent, terenul proprietate, nu este traversat de rețele de utilități publice de alimentare cu apă, canalizare, sau gaz metan.

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. Conducta existentă în vecinătate, la nord de amplasament are diametrul $\varnothing 125$.

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, iar apele pluviale colectate de pe platforma parcării, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, ambele amplasate în incintă.

Conducta de canalizare menajeră existentă în zonă are diametrul Ø250.

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

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 Urgență 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 complexului de agrement, vine în întâmpinarea solicitărilor locuitorilor municipiului, precum și a numeroaselor grupuri de turiști ce vizitează castelul Huniazilor, 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 au efecte semnificative asupra mediului.

Ulterior finalizării lucrărilor de amplasare a construcțiilor, spațiile rămase



neocupate, vor rămâne zone verzi plantate peisager.

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 complexului de agrement, vine în întâmpinarea solicitărilor locuitorilor municipiului, precum și a numeroaselor grupuri de turiști ce vizitează castelul Huniazilor, 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 «**HOTEL D+P+2E, SALĂ FESTIVITĂȚI D+P, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**» în intravilanul municipiului Hunedoara, strada Voinii, nr. 2A, județul Hunedoara.

Coordonator R.U.R.

arh. Alexandru Rugescu

Intocmit,

arh. Răzvan Rugescu