

PROIECT NR. 1/2024

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA

Hunedoara, str. Mihai Viteazu, nr. 6A, jud. Hunedoara

BENEFICIAR: HDS Developmant SRL

PROIECTANT : SC ARB Design Gruppe SRL



COLECTIV DE ELABORARE:

- ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN ILIE
ARH. BEMBEA RAZVAN
ARH. BOTAȘ SERGIU

Data: 2024

Exemplar nr.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE :
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA

- NR. PROIECT : 1/2024

BENEFICIAR : HDS Development SRL

ADRESA OBIECTIV : Hunedoara, str. Mihai Viteazu, nr. 6A, jud. Hunedoara

- FAZA : PUZ
- PROIECTANT GENERAL:
S. C. ARB Design Gruppe S.R.L.
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
 - arh. BEMBEA RAZVAN
 - arh. BOTAȘ SERGIU
- DATA ELABORARII: 2024



□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Zona studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal in suprafata totala de 51314.0 mp este situat in intravilan municipiului Hunedoara, in zona centrala. Suprafata este alcatuita din CF: 75989, CF: 75976, CF: 71353, CF: 70284 si CF: 70464.

Din punct de vedere al regimului economic folosinta actuala a zonei studiate este de curti constructii si drum.

Din suprafata studiata, suprafata zone ISst-sport – turism este de 46051.7 mp din care zona reglementata este de 38731.0 mp (CF: 75989), in vederea construirii unei baze sportive.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Aşa cum s-a identificat şi în Strategia de dezvoltare urbană a municipiului Hunedoara 2021-2030, la nivelul municipiului este nevoie de susţinerea unor investiţii în infrastructura sportivă, lipsa oportunităţilor sportive şi culturale fiind un argument relevant pentru o slabă atractivitate a locuirii în municipiul Hunedoara. Astfel, eforturile locale trebuie orientate spre modernizarea şi extinderea facilităţilor existente, construirea de noi spaţii sportive care să răspundă nevoilor comunităţii, precum şi îmbunătăţirea accesibilităţii la aceste facilităţi pentru toate categoriile de populaţie.

Terenurile studiate si reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, sunt amplasate in intravilanul municipiului Hunedoara si conform PUG aprobat cu HCL 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL a mun. Hunedoara nr. 465/2023 pana la 31 decembrie 2026, terenurile sunt

construibile si sunt incluse in UTR 1 – zona centrala/ zona de agrement/ terenuri de sport si functiuni complementare, in vederea construirii unei baze sportive.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Hunedoara aprobat cu HCL 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL a mun. Hunedoara nr. 465/2023 pana la 31 decembrie 2026
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul se invecineaza:

- **N** cu domeniu public – B-dul Mihai Viteazu CF: 70464;
- **E** cu domeniu public – B-dul Mihai Viteazu CF: 70464;
- **S** cu domeniu public – B-dul Mihai Viteazu CF: 70464;
- **V** cu domeniul privat Stadionul Michael Klein CF: 71353 si CF: 70284, 61510, 61511

Pe terenul care a generat PUZ, in suprafata de 38731.0 mp conform CF: 75989, este construita o gradena din beton, un patinoar care in prezent este dezafectat si un teren de fotbal pentru antrenamente.

Terenul reglementat prin actualul PUZ este identificat prin :

-parcela 1 : C.F. 75989, S = 38731.0 mp, avand categoria de folosinta curti constructii.

In urma obtinerii avizului de oportunitate s-a dispus extinderea zonei reglementate conform plansei Reglementari Urbanistice, parte componenta a prezentului PUZ.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studiata a fost cuprinsa si analizata in PUG Municipiului Hunedoara aprobat cu HCL 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL a mun. Hunedoara nr. 465/2023 pana la 31 decembrie 2026

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Pe acest teren, se află acum gradenele din beton într-o stare de degradare și un patinoar nefuncțional din 2002. Patinoarul a fost odată un punct central pentru comunitate, dar a devenit nefuncțional din cauza lipsei de fonduri și întreținere. În prezent, pe un teren de fotbal existent se fac doar antrenamente.

Din puncta de Vedere al functiunii zonei aceasta a ramas neschimbata de la avizare PUG din anul 1999.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Cererea pentru serviciile sportive la nivel național reflectă tendințele generale observate la nivel global, dar este și influențată de factori locali specifici, cum ar fi cultura, economia și politica națională în domeniul sportului. În ultimii ani, s-a observat o creștere a interesului pentru un stil de viață sănătos, care include activități fizice și sportive regulate.

Potential de dezvoltare

Obiectivul general al investiției este de a dezvolta o infrastructură sportivă modernă și accesibilă, care să încurajeze practicarea sportului și activitatea fizică în rândul comunității. Acest obiectiv poate fi detaliat în mai multe obiective specifice, care reflectă beneficiile sociale, economice și de sănătate pe care le aduce o astfel de investiție.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul analizat se afla în centru municipiului Hunedoara în UTR1: subzona ISst: sport-turism, langa stadionul Michael Klein, având accesibilitate din strada Mihai Viteazu.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Reteaua de energie electrica, reseaua de apa si canalizare si reseaua de Gaz metan sunt prezente în proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat în viitor.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

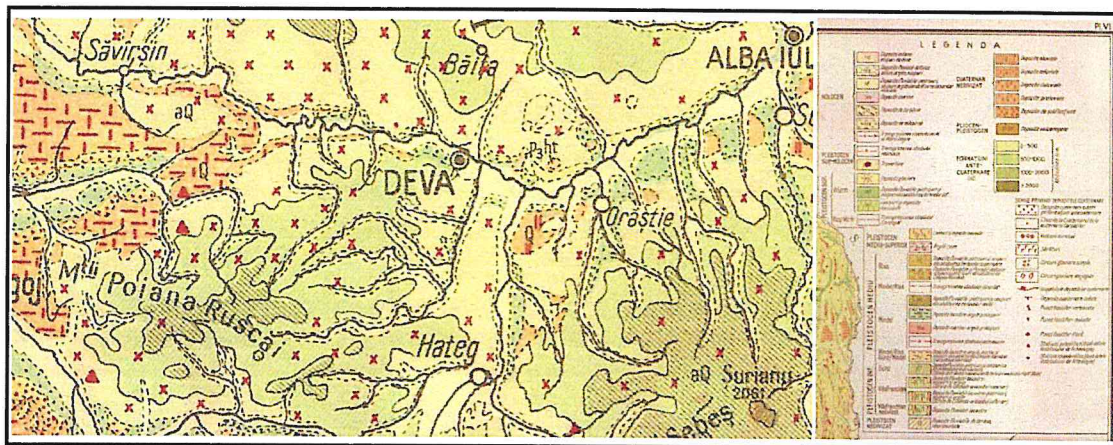
Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul se afla la o altitudine de aproximativ 230.50 m fata de nivelul Marii Negre si este în suprafata de 38.731 mp. Are forma neregulata, dar se poate înscrie într-un dreptunghi cu laturile de 250 si 220 m. Altimetric terenul este compus din 3 platforme (terenul de fotbal, patinoar si platforma din fata gradenelor de beton) si o zona cu o declivitate mare care face racordul între zona joasa a parcelei si str. Mihai Viteazu, care spre latura de est are o diferenta de nivel de 7m. În zona aleasa spre amplasare a bazei sportive, a functionat un patinoar, care în momentul analizei este dezafectat, lucru ce face ca terenul sa fie relativ plat.

Din punct de vedere geologic, teritoriul județului Hunedoara se suprapune pe două mari unități tectono-structurale structurale : autohtonul danubian și pânza getică. Rezultatul al tectogenezei active, au fost delimitate două zone: zona cristalino-mezozoică aparținând Carpaților Meridionali și Munților Banatului și zona sedimentar vulcanică a Carpaților Apuseni de sud. Cristalinul autohton (danubian) este întâlnit în masivele Vâlcă, Parâng, Retezat, Țarcu iar pânza getică în Munții Godeanu, Șureanu și Poiana Ruscă. Prima zonă este alcătuită din șisturi cristaline, peste care se suprapun formațiuni sedimentar-mezozoice, în special calcare jurasice. Formațiuni permo-carbonifere (conglomerate, breccii) și mezozoice (gresii, șisturi argiloase, calcare), constituie învelișul sedimentar al cristalinului. Șisturile cristaline ce constituie pânza getică, sunt suprapuse de structuri sedimentare, mai ales în vestul Munților Șureanu și în Poiana Ruscă. Zona sedimentar-eruptivă a Carpaților Apuseni este alcătuită din formațiuni sedimentare mezozoice (calcare, marne, șisturi argiloase, conglomerate, gresii) și magmatite (gabouri, bazalturi), precum și din formațiuni neogene (bazalturi, andezite, piroclastite). Regiunile muntoase constituie relieful cel mai vechi și fragmentat, dar extrem de variat

sub aspect geomorfologic. Carpaților Meridionali le aparțin masivele înalte și mijlocii din sudul și sud-estul județului, în timp ce Carpații Occidentali, cuprind masivele mici și mijlocii din vest și nord. Din punct de vedere al treptelor de altitudine, etajul montan este compus din subetajele alpin (zone întinse din Munții Retezat, Godeanu, Parâng și parțial Țarcu) și cel de pădure (zonele medii și joase din Munții Retezat, Godeanu, Țarcu, Parâng, așa-nu mitul Podiș dacic din Munții Șureanu, Poiana Ruscă, Metaliferi și Masivul Găina. Județul Hunedoara dispune și de un relief carstic diversificat (endocarst și exocarst), marea majoritate a acestor forme dezvoltându-se în roci calcaroase, excepție făcând așa-numitul pseudocarst (forme carstice dezvoltate în alte roci decât cele calcaroase: gresii, gipsuri, tufuri, sare etc.). Depresiunea Strei-Cerna (a Hunedoarei), este delimitată de Munții Poiana Ruscă și Șurianu, Valea Mureșului și sectorul ocupat de localitatea Subcetate. Această unitate reprezintă o depresiune colinară cu o serie de piemonturi de eroziune spre bordura montană și de acumulare spre interiorul depresiunii. Pe această structură s-au individualizat terase – propice habitatului uman și în același timp importante căi de comunicație – în marginile depresiunii și în zonele de contact cu structurile montane, apărând bazine de eroziune, chei și defileuri. Din punct de vedere geologic terenul cercetat se încadrează în culoarul Cernei, ce face legătura cu zona culoarului Mureșului. Culoarul este delimitat în partea estică de Munții Sebesului, ce aparțin Carpaților Meridionali, în partea vestică de 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 Sarmatiene-Volhinian, bessarabian, formate din calcare, gresii, pietrisuri și nisipuri.

În cuaternar mișcările scoarței au condiționat accentuarea proceselor exogene mai ales denudarea și acumularea. Apariția rețelei hidrografice a dus la formarea depozitelor aluvionare din zonele de luncă și de terase.

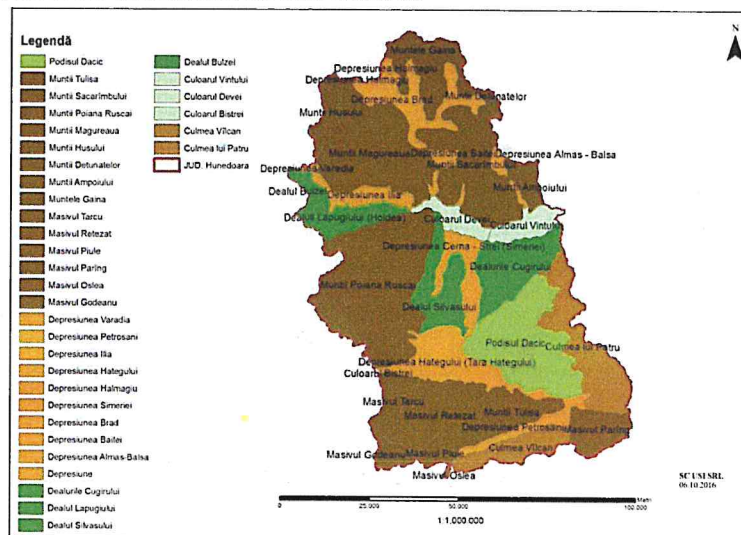


Harta geologica in Cuaternar (sursa : V. Mutihac-1974)

GEOMORFOLOGIA

Morfologic municipiul Hunedoara este deluros-muntos, cu altitudini de 300 - 400 m (Buituri - 280m, Sânpetru - 320 m, Dealul Castelului - 240 m, Chitid - 300 m), la care se adaugă Valea Cernei, străbătută de râul Cerna. Municipiul Hunedoara este plasat într-o zonă depresionară, pe latura de est a Munților Poiana Ruscă, ce ține de unitatea geo-morfologică numită depresiunea Petroșani-Hațeg Strei, care a funcționat ca golf al depresiunii Transilvaniei. Masivul Poiana Ruscă este constituit, în cea mai mare parte, din șisturi cristaline, calcare dolomitice și roci magmatice (în nord-est și nord). Acesta face parte din subunitățile cristalino-mezozoice, mai exact din Masivul Meridional, grupa cristalinelor Lotrului, alături de Munții Făgăraș, Lotru, Semenic, Cindrel. Văile care fragmentează

masivul sunt, în general, adânci și strâmte, atât din cauza calcarelor jurasice pe care le străbat în partea de est, cât și din cauza ridicării acestor munți pe verticală. Văile au fost locuite, în consecință, foarte puțin, așezările fiind dispuse mai cu seamă pe culmile însoțite și domoale, sub forma unor cătune adunate, cum este cazul localităților Vadu Dobrii, Ghelari, Lunca Cernii, Poiana Răchițelii, etc. Activitatea intensă din agricultură și din industrie a făcut ca zona să fie despădurită. În același timp, așezările de la Hunedoara, Ghelari și Teliuc, s-au dezvoltat în ritmul pe care-l cunoaștem datorită existenței zăcămintelor de fier din Munții Poiana Ruscă. Terenul nu prezintă denivelări majore sau indicii pentru producerea unor fenomene de risc natural.



Harta -trepte de relief județul Hunedoara– sursa:

<https://www.cjhunedoara.ro/documente/noutati/PMCA%20Hunedoara%20-%20forma%20reviziuta%202.pdf>

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Ape de suprafață Rețeaua hidrografică a orașului Hunedoara este reprezentată de râul Cerna și afluenții săi, având un bazin de recepție de 748 km². Izvoarele Cernei se află în Munții Poiana Ruscă, cele două ramuri ale sale, care se unesc în satul Hășdău, alimentându-se dintr-o zonă cuprinsă între satele Vadu Dobrii și Negoiu. Valea Cernei, de la izvoare până la lacul de acumulare Cinciș-Cerna, este strâmtă și adâncă din cauza munților ce se apropie tot mai mult, formând chei și defileuri. La ieșirea din acest lac își unește apele cu ale pârului Runc și își continuă traseul prin satele Teliucu Superior și Teliucu Inferior până la Hunedoara. Între Teliucu Superior și Hunedoara albia străbate un defileu stâncos și la intrare în Hunedoara se unește cu pârâul Hășdat, iar din stânga primește apele cu debit constant ale pârului Zlaști. De la confluența cu pârâul Zlaști, aflată în zona Castelului Corvinilor, albia Cernei se lărgește formând o frumoasă vale cu cât se apropie de Mureș. Din Hunedoara își continuă drumul prin satele Peștișu Mare, străbate apoi satele Bârcea Mică și Bârcea Mare, trece pe lângă satul Cristur, printre Sântandrei și Sântuhalm, după care se varsă la est de Deva în Mureș. Ape subterane Grosimea strzelor acvifere este foarte variată, determinate de alimentarea din precipitații și permeabilitatea rocilor. În calcare și dolomite apar scurgeri subterane, acumulări în goluri carstice sau pe fisuri, falii și diaclaze. Influența precipitațiilor se resimte prin caracterul de torențialitate al izvoarelor în perioadele ploioase.

CLIMA

Conform S R 10907/1-97 perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică, „Zonarea Climatică a României” - temperaturi de calcul - iarnă temperaturi de - 18 grade. Conform STAS 6472/2-83 - „Zonarea climatică a României” perimetrul cercetat se încadrează în zona II - temperaturi de calcul vară de +25 grade C. Conform STAS 10101/20/90 - Zonarea încărcărilor date de vânt - zona „A” - altitudine 800 m; viteză 22 m/sec; presiune dinamică 0,30 kN/mp 1 Conform STAS 10101/20/90 - Zonarea potențialului vântului” - zona „E” - ore /an cu viteză vântului > de 4 m/sec 1.500 ore. Conform STAS 10101/21/92 - „Zonarea încărcărilor date de zăpadă” - zona „B” - greutatea de referință 1,2/1,6/2,0 kN/mp. Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 600-1000-mm. Municipiul Hunedoara se încadrează zonei climatice III de iarnă, caracterizată de o temperatură exterioară convențională de calcul de -18 grade C.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona cercetată este de - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț - dezgheț, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICĂ

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt :
Zona seismică : F Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,10g Perioada de colt $T_c = 0,7$

☐ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Circulatia in zona este alcatuita din:

-B-dul Mihai Viteazu, care reprezinta circulatia majora din zona si care ingradeste zona studiata pe laturile de nord, est si sud ;

Accesului situat intre parcelele identificate prin CF : 75989 si CF : 75976 cu o latime de 5 m.

Capacitati de transport, greutati in fluanta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

☐ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii*

Relationari intre functiuni

Terenurile studiate si reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, sunt amplasate in intravilanul municipiului Hunedoara si conform PUG aprobat cu HCL 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL a mun. Hunedoara nr. 465/2023 pana la 31 decembrie 2026, terenurile sunt construibile si sunt incluse in UTR 1 - zona centrala/ zona de agrement/ terenuri de sport si functiuni complementare, in vederea construirii unei baze sportive.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

P.O.T.max = 80% C.U.T.= 2

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este alcatuit dintr-o gradena de beton aflata in stare de degradare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in centrul municipiului, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zona centrala.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul

☐ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Pe amplasament nu exista retele de apa canal si gaze naturale, toate aceste retelele edilitare se afla pe B-dul Mihai Viteazu de unde vor fi extinse pana in interiorul parcelei.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Pe amplasament nu exista energie electrica, reseaua se afla pe B-dul Mihai Viteazu de unde se va extinde pana in interiorul parcelei.

☐ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unei baze sportive.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

☐ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, sa efectuat prin procedura de implicare a publicului în baza HCL nr. 158/2011, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului - privind elaborare PUZ.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Este evidentiata atat prin RLU aferent PUG al municipiului Hunedoara, aprobat prin HCL 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL a mun. Hunedoara nr. 465/2023 pana la 31 decembrie 2026, cat si prin avizul de oportunitate nr. 3/14.08.2024 emis de Directia de Amenajare a teritoriului si Urbanism din cadrul primariei Hunedoara, intentia de restructurare a zonei alcatuite din **CF: 75989**, in suprafetei de 38731.0 mp cu mentinerea in UTR 1 – Zona Centrala cu subzona ISst – sport - turism, in vederea construirii unei baze sportive.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Prin exemplificarea temei de proiectare se propune reglementarea terenului identificat prin **CF: 75989**, in vederea construirii unei baze sportive.

Accesul la terenul ce a generat PUZ se va face prin intermediul unui drum de acces cu profil **5.50 m** care se afla partial pe CF: 75989 si partial pe CF: 75976.

Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 80%

CUT max = 2 ACD/mp

Regim de inaltime propus P (parter), maxim admins P+2E

H maxim : Constructii, H max= +15 m masurat de la cota + 0.00

Principalele disfunctionalitati

- terenul nu are un acces direct la domeniul public (B-dul. Mihai Viteazu)
- lipsa spatiilor de parcare
- nu exista o delimitare functionala a terenurilor
- nu este asigurata preluarea apelor pluviale din zona studiata
- lipsa zonelor verzi plantate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

☐ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1 / 500 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

Terenul se afla la o altitudine de aproximativ 230.50 m fata de nivelul Marii Negre si este in suprafata de 38.731 mp. Are forma neregulata, dar se poate inscrie intr-un dreptunghi cu laturile de 250 si 220 m. Altimetric terenul este compus din 3 platforme (terenul de fotbal, patinoar si platforma din fata gradenelor de beton) si o zona cu o declivitate mare care face racordul intre zona joasa a parcelei si str. Mihai Viteazu, care spre latura de est are o diferenta de nivel de 7m. În zona aleasa spre

amplasare a bazei sportive, a functionat un patinoar, care in momentul analizei este dezafectat, lucru ce face ca terenul sa fie relativ plat.

S-a intocmit studiu geotehnic a zonei, evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Din punct de vedere geologic terenul cercetat se incadreaza in culoarul Cernei, ce face legatura cu zona culoarului Muresului. Culoarul este delimitat in partea estica de Muntii Sebesului ,ce apartin Carpatilor Meridionali, in partea vestica Muntii Poiana Rusca, in nord de seria epimetamorfica de Rapolt. Zona colinara a Muntilor Poiana Rusca este alcatuita din formatiuni sedimentare, fiind formate din depozite glaciare -pietrisuri, peste care sunt dispuse formatiuni Sarmatiene -Volhinian , bessarabian, formate din calcare, gresii, pietrisuri si nisipuri.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0.30 m - 2.00 m – Umpluturi heterogene ,alcătuite din material coeziv local și elemente de materiale de construcții.
- 2.00 m – 2.50 m – Pamant mixt ce apartine domeniului grsacI – argilă nisipoasă cu pietriș, cenușiu-gălbui, tare
- 2.50 m – 4.50 m – Pamant mixt ce apartine domeniului saCl – argilă nisipoasă , cafeniu-gălbui, vârtosă
- 4.50 m – 6.00 m – Depozit semicoeziv reprezentat prin sisaGr – alternante de argile cenușii tari cu nisipuri cafenii îndesate, în depozite de ordinul centimetrilor (10-20 cm/strat)

Apa subterana

Apa subterana sub forma de acvifer freatic cu nivel liber nu a fost interceptata în forajul executat, până la adâncimea de probare de -6.00 m față de C.T.N.

Din datele preluate din arhiva personală , cu ocazia efectuării altor studii geotehnice în zonă, nivelul apei subterane este la -8.00 m față de C.T.N.

Mentionam ca nivelul apei subterane este in stransa legatura cu regimul pluviometric local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00m în perioadele cu precipitații abundente.

Rezultatele determinarilor granulometrice

Granulometrie - A:22-35%, P:22-36%, N:24-30%, P:4-25%

Umiditate naturală- 12.63-20.19

Indice de plasticitate (Ip) – 13.54-31.06 – cu plasticitate foarte mare

Indice de consistență (Ic) – 0.98-1.25 – categoria tare

Indice de activitate (Ia) – 0.61-0.88

Indicele porilor (e%) -0.49-0.64

Porozitate (n%) – 33.08 -38.97

Grad de umiditate (Sr) – 0.68-0.84

*Coeficient de pat Ks (kN/m³) =63.000- 100.000

Adâncimea minima de fundare: Df>- 0.90 m cu incastrarea fundatiei 0,20 m in terenul bun de fundare

Presiunea convențională : **270 KPa** presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.4

Valorile parametrilor geotehnici pentru proiectare

Pentru sistemul de fundare adoptat pentru obiectivul proiectat a fost stabilita urmatoarea natura a terenului de fundare Normativ NP 112/2014; Zona seismică : F; Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,10g; Perioada de colt $T_c = 0,7$

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Hunedoara zona se afla în intravilanul municipiului. Amplasamentul studiat este inclus în **UTR 1 – Zona Centrala** cu subzona **ISst – sport – turism**.

Mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute în zona sunt legate de refunctionalizarea a subzonei **ISst – sport – turism**, actualmente terenuri virane și edificarea unor cladiri cu functiuni sportive.

Se reglementeaza, caile de acces corespunzatoare, parcarile aferente, zone verzi, platforme ecologice. Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare și gaze naturale) se va face de către investitor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezinta valente atractive, terenul se compune de 3 platforme situate la cote diferite și o secventa de peisaj colinar spre latura de est.

Principalele prioritati

- reglementarea accesului public, alee din B-dul Mihai Viteazu.
- marirea retrageri fata de aliniament astfel incat, edificabilul sa fie în armonie cu limitele laterale ale terenului
- crearea unei secvente de culoar verde pe laturile terenului care este marginit de B-dul Mihai Viteazu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei și a transportului în comun

- Circulatia majora în zona se desfasoara pe B-dul Mihai Viteazu, care reprezinta circulatia majora din zona și care se afla pozitionata pe latura de nord, est și sud a zonei studiate reglementate;
- În cadrul PUZ-ului actual se doreste modernizarea aleii de acces din B-dul Mihai Viteazu, cu un profil de 5.50m.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune, a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe întreaga alee de acces din prezentul P.U.Z.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul propus spre reglementare prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, este amplasat in intravilanul municipiului Hunedoara si conform PUG aprobat cu HCL 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL a mun. Hunedoara nr. 465/2023 pana la 31 decembrie 2026, terenul este constructibil si este incluse in **UTR 1 – zona centrala** cu subzona **ISst – sport-turism** in vederea construirii unei baze sportive.

Acces la terenul studiat se va face prin intermediul unei alei de acces cu profil **5.5 m**.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Retrageri fata de aliniament – conform plansa reglementari :

- latura estica: cladirile se dispun retrase la 15 m fata de aliniament (str. M.Viteazu)
- latura nordica: minim 6 m fata de limita laterala superioara a lotului
- latura sudica: minim 6 m fata de limita
- latura vistica: variabil: 1 m si 6 m fata de limita laterala a lotului

Zona edificabila, este in suprafata de **32956.00mp**, conform planse reglementari.

Este marcata pe plansa de reglementari ca suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

Se defineste lotul constructibil pentru, activitati sportive ca avand:

Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 80%

CUT max = 2 ACD/mp

Regim de inaltime propus P (parter), maxim adms P+2E

H maxim : Constructii, H max= +15 m masurat de la cota + 0.00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIADE - UTR 1 - din care:	51314.0	100.0	51314.0	100.0
ISco - spatii comerciale, administratie publica	900.5	1.8	900.5	1.8
ISst - sport - turism	46051.7	89.7	46051.7	89.7
UTR CCr - cai de comunicatie rutiera	4361.8	8.5	4361.8	8.5

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI - IS - din care:	46051.7	100.0	46051.7	100.0
ISst - sport - turism (ZONA REGLEMENTATA)	38731.0	84.1	38731.0	84.1
ISst - sport - turism	1258.3	15.9	1258.3	15.9

UTR CCr - cai de comunicatie rutiera	EXISTENT		PROPOS	
	4361.8	100%	4361.8	100%
- Subzona cai de comunicare rutiera	1190.0	27.3	1190.0	27.3
- Subzona cai de comunicare pietonala	1386.2	31.8	1386.2	31.8
- Subzona cai de comunicare - spatii verzi	1244.6	28.5	1244.6	28.5
- Subzona cai de comunicare - z.v. de protectie	541.0	12.4	541.0	12.4

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE - IS - din care:	40135.0	100.0	40135.0	100.0
CF: 75989	38731.0	96.5	38731.0	96.5
teren ce a generat PUZ				

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat cu extinderea retelei pana la amplasamentul studiat.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva cu extinderea retelei de canalizare existenta pe B-dul Mihai Viteazu pana la amplasamentul studiat.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista o retea de alimentare cu gaze naturale care se va extinde pana la amplasament.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei si racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.5. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.6. Incalzirea

Incalzirea spatiilor se va face cu ajutorul unei centrale pe gaz in sistem centralizat si a radiatoarelor metalice/ ventilatoarelor. In vederea eficientizarii consumului de energie si a utilizarii energiilor regenerabile cladirea va fi dotata cu sistem de panouri solare/ fotovoltaice care vor asigura partial consumul de apa calda menajera aferent.

3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor se va face selectiv de catre o firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunea dominantă a zonei va rămâne neschimbată astfel nu se vor crea noi surse de poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica alternative (solara, eoliana), este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, se va propune sa se amenajeze o zona pentru pubele, unde vor fi colectate deseurile. Colectarea deseurilor se va face selectiv si se vor colecta de catre o firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza (zona in care ploaia se scurge in pamant), dar face diferenta intre spatiu verde si spatiu verde plantat.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiu liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp. Se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

Apele pluviale, conventional curate provenite de pe invelitori vor fi directionate spre zonele verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor putea fi plantate cu arbori si arbusti în proporție de minim 40% formând cu vegetatia din domeniul public un culoar verde pe B-dul Mihai Viteazu

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Principalele prioritati

- colectarea apelor pluviale si directionarea lor spre spatiul verde
- propunere de spatii verzi amenajate si plantate in incinta si sub forma de fasii pe caile de circulatie ;

☐ **3.8. Obiective de utilitate publica**

-nu este cazul

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ARH. RAZVAN BEMBEA

ARH. BOTAS SERGIU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA

Loc. Hunedoara, str. Mihai Viteazu, nr. 6A, jud. Hunedoara

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuire si a deseului menajer

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I: - GENERALITĂȚI

SECTIUNEA II: - UTILIZARE FUNCTIONALA

12. Utilizari admise
13. Utilizari admise cu conditionari
14. Utilizari interzise

SECȚIUNEA III: - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

15. Caracteristici ale parcelelor
16. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
17. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
18. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela
19. Circulatii si accesuri
20. Stationarea autovehiculelor
21. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
22. Aspectul exterior al cladirilor
23. Conditii de echipare edilitara
24. Spatii libere si spatii plantate

Sectiunea IV: - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

25. Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
26. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2 - BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- legea 50/91 republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in **Municipiul Hunedoara str. Mihai Viteazu, nr. 6A**, amplasament, INTRAVILAN, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR 1-zona centrala „C”.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

Unitatea teritoriala de referinta actuala -**UTR 1 – ZONA CENTRALA „C”** cu subzona ISst- sport-turism se mentine prin actualul PUZ: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA.**

- **domeniul privat al municipiului Hunedoara UTR 1 – ISst- sport si turism**, pe care urmeaza a fi amplasata o baza sportiva, alcatuita din 2 sali de sport unite printr-un acces acoperit, in care, sportivii o sa poata practica sporturi precum : tenis, box, lupte si kaidac canoe, cladiri care vor avea un regim de inaltime parter, iar in exterior o sa se poata practica sporturi precum: fotbal, tenis si atletism;

- **zona a domeniului public alocat circulatiilor**, reprezentat de strada Mihai Viteazu cu o ampriza de aproximativ 23 m.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PASTRAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Nu este cazul

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5 - REGULI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Conform PUG actual terenul studiat **nu este situat intr-o zona predispusa la inundatii.**

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice conf. PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Zona reglementata in actualul PUZ este prevazuta a fi - in **UTR 1 – Zona Centrala** cu subzona ISst – **sport - turism**, in vederea construirii unei baze sportive.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/ investitori.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Terenul studiat se afla in centrul Mun. Hunedoara - pe partea vestica a strazii Mihai Viteazu

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 91/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin Hotarare Consiliu Local a municipiului Hunedoara nr 465/2023 pana la 31 decembrie 2026, iobilul studiat se afla in zona centrala/ zona de agrement/ terenuri de sport si functiuni complementare, categoria de folosinta a terenului este curti constructii in intravilan, conform extrasului de carte funciara.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

POT propus = 80%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6 - REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conform "Normativ privind proiectarea terenurilor sportive si stadioanelor (unitatea functionala de baza) din punct de vedere al cerintelor legii 10/1995" indicativ NP 066-2002 si "Normativ privind proiectarea salilor de sport (unitatea functionala de baza) din punct de vedere al cerintelor legii 10/1995" indicativ NP 065-2002.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- α.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- β.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor sportive este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate - CFR

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Articolul 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul la terenul ce a generat PUZ (CF 75989) din strada Mihai Viteazu (strada care reprezinta circulatia majora in zona analizata si care margineste latatura de est a zonei studiate) se face prin parcela identificata cu CF 75976 – (ambele terenuri sunt proprietatea mun. Hunedoara)

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piste de biciclete, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiar/ investitor.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- c) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Parcela cu S: 38731.0 mp are o forma neregulata, cu laturile de aproximativ 170 m – 250 m, geometria parcelei va ramane neschimbata.

Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

Regim de inaltime propus P (parter), maxim admins P+2E

H maxim :

- constructii = +15 m masurat de la cota +/- 0.00

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea:

- volumetrii simple, geometrice, tip bara, L, T sau cruce (rol antiseismic).
- acoperis tip terasa necirculabila/circulabila/ inierbata, sau acoperis tip sarpanta cu 2-4 ape.
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- pentru anexe se permite doar acoperis tip terasa inierbata

Finisaje exterioare:

-Invelitorile tip terasa vor fi realizate din materiale specifice tipului de terasa necirculabila: membrana bituminoasa cu ardezic/ strat protectie pietris sau membrana EPDM, PVC, FPO si altele din aceeaasi gama.

- Fatadele vor avea finisaj specific metalului, lemnului, betonului sau a zidariei.
- Golurile se vor inchide cu tamplari din aluminiu / PVC, cu sticla tip tripan
- Fatadele anexelor vor fi finisate cu tencuieli decorative, placari de fatada ventilata, alucobond, fibrociment, sticla, caramida aparenta, placari ceramice, lemn, etc.

Articolul 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, PARCAJE, IMPREJMUIRE SI A DESEULUI MENAJER

10.1. Spatiile verzi

- orice parte a incintei care este vizibilă dintr-o circulație publică, va fi tratată și amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al zonei.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată și linii de separație față de alte subzone sau alte unități teritoriale de referință, să se planteze arbori de talie 1 și 2;
- Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- Arborii și arbuștii existenți se vor păstra
- Eliminarea arborilor și arbuștilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, a bunurilor sau în situația în care împiedică realizarea construcției.
- Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă;
- Suprafețele libere din zona grădinilor de fațadă vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% din suprafața spațiului verde aferent, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontal incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp, arborii se vor putea grupa în aranjamente punctuale respectând raportul de 1 arbore la 50mp;
- Fiecare dintre reglementările aferente spațiilor verzi (plantării de aliniament, parcuri și suprafețe libere) se vor trata individual la nivel de parcelă
- Arborii de talie mijlocie, se vor planta în aliniament la o distanță de 4 m față de construcții, iar dacă este cazul, aceștia împreună cu plantările de aliniament stradale vor forma două siruri de plantări;
- Fiecare bandă de vegetație se va amenaja diferit, pentru a crea un ritm, accentuat de câte un arbore decorativ care se va încadra în specificațiile de înălțime a aliniamentului
- Este interzisă folosirea vegetației cu înălțimi cuprinse între 0.4 și 1.6 m în zonele în care pot obtura vizibilitatea rutieră
- Pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea excesivă a terenului, suprafața construită și dalată nu va putea depăși 65% din suprafața incintei pentru baza sportivă, dacă aceste procente se vor depăși, se va compensa cu jardiniere, grădini verticale sau prin suprafețe tratate cu vopsele care elimină poluarea.
- Se recomandă organizarea parcajelor cu dale ecologice pentru zonele unde parcare se face supratean.
- Se vor prevedea corpuri de iluminat, mobilier urban și cosuri de gunoi pentru zone de petrecere a timpului liber sau pe aleile interioare.
- La fiecare 4 locuri de parcare se va planta câte 1 arbore, amplasat în așa fel încât pe parcursul unei zile din anotimpul cald să umbrească minim 2 locuri de parcare.

10.2. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu și nu pe domeniul public.

Numarul de locuri de parcare minim necesar conform NP01597 si RGU aprobat cu HG 525/19996.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Se vor amenaja un numar de 22 de locuri de parcare pentru salile de sport in interiorul bazei sportive.

10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.30 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H intre =1.80 si 2,20 m**, pot fi opace sau transparente, pot avea cu soclu opac intre 0.30-0.60 iar restul transparent sau pot fi dublate de gard viu.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului

În zona constructiilor propuse cu functiune sportiva, se propune un spatiu amenajat pentru pubelelor de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platformele ecologice vor avea containere selective pentru: hartie, plastic, sticla si gunoi menajer.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11 - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

11.1. In cadrul **UTR 1 – ZONA CENTRALA**, in cadrul suprafetei analizate sunt identificate urmatoarele zone:

UTR 1 - ZONA CENTRALA

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAE - UTR 1 - din care:	51314.0	100.0	51314.0	100.0
ISco - spatii comerciale, administratie publica	900.5	1.8	900.5	1.8
ISst - sport - turism	46051.7	89.7	46051.7	89.7
UTR CCr - cai de comunicatie rutiera	4361.8	8.5	4361.8	8.5

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI - IS - din care:	46051.7	100.0	46051.7	100.0
ISst - sport - turism (ZONA REGLEMENTATA)	38731.0	84.1	38731.0	84.1
ISst - sport - turism	1258.3	15.9	1258.3	15.9

Se defineste lotul constructibil pentru, prestari servicii – sportive ca avand:

Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

Regim de inaltime propus P (parter), maxim admins P+2E

H maxim :

- constructii = +15 m masurat de la cota +/- 0.00

C Zona cai de comunicatie rutiera

CCr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala
- zona cu circulatii auto si pietonale – strazi

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Sectionea I: Generalitati:

11.2. Tipurile de zone functionale :

UTR 1 - ZONA CENTRALA, IS – zona institutii si servicii, cu subzona ISst – subzona sport si turism

IS - cu Subzona ISst - institutii si servicii sportive (zona edificabila constructii /terenuri sport/ atletism)

IS – cu Subzona IScr - Subzona circulatii pietonale, auto si parcaje

IS– cu Subzona ISzv - Subzona spatii verzi

Mobilare - baza sportiva	CF: 75989			
Bilanț teritorial	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață parcelă	38,731.0		38,731.0	100%
Suprafață construită	0.0	0.0%	2,473.0	6.4%
Suprafață construită desfășurată	0.0	-	2,473.0	-
Suprafață cu servitute de trecere	0.0	-	0.0	-
Circulații carosabile (trafic greu-PSI)	1,090.0	2.8%	656.0	1.7%
Circulații pietonale	0.0	0.0%	2,310.0	6.0%
Spații verzi pe sol natural	28,491.0	73.6%	16,785.0	43.3%
Terenuri de tenis	0.0	0.0%	4,180.0	10.8%
Teren de atletism	0.0	0.0%	3,064.0	7.9%
Teren de fotbal	9,150.0	23.6%	9,263.0	23.9%
Indicatori urbanistici	existent		propus	
POT maxim: 80%	0%		6%	
CUT maxim: 2	0%		0.6	
Regim de înălțime	P		P	

Se definește lotul construibil pentru, prestari servicii – sportive ca avand:
Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

Regim de inaltime propus P (parter), maxim admins P+2E

H maxim :

- constructii = +15 m masurat de la cota +/- 0.00

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala
- zona cu circulatii auto si pietonale – strazi

UTR CCr - cai de comunicatie rutiera	EXISTENT		PROPUS	
	4361.8	100%	4361.8	100%
- Subzona cai de comunicare rutiera	1190.0	27.3	1190.0	27.3
- Subzona cai de comunicare pietonala	1386.2	31.8	1386.2	31.8
- Subzona cai de comunicare - spatii verzi	1244.6	28.5	1244.6	28.5
- Subzona cai de comunicare - z.v. de protectie	541.0	12.4	541.0	12.4

11.3. Functiunea dominanta a zonei propusa in actualul PUZ este : ZONA INSTITUTII SI SERVICII cu Subzona ISst – sport si turism.

11.4. - Functiunile complementare admise zonei

Sunt admise anexe ale functiunii principale: cabina portar, magazie unelte intretinere zone verzi

Sectiunea II: Utilizare functionala

Articolul 12 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii cu specific sportiv (Sali de sport, anexe P , etc) cu regim maxim admis de inaltime P+2E, propus **PARTER**;
- amenajari de parcuri, scuaruri, zone de agrement, amenajari sportive, inclusiv dotari si anexe (baze sportive, stadioane)
- alei pietonale, velo si carosabile
- spatii verzi si amenajari peisagistice
- spatii pentru parcare

Articolul 13 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Functiuni complementare: chiosc alimentar, chiosc cafea, chiosc ziare, ceai si briose si amenajari peisagistice.

Functiuni admise conform "Normativ privind proiectarea terenurilor sportive si stadioanelor (unitatea functionala de baza) din punct de vedere al cerintelor legii 10/1995" indicativ NP 066-2002 si "Normativ privind proiectarea salilor de sport (unitatea functionala de baza) din punct de vedere al cerintelor legii 10/1995" indicativ NP 065-2002 si Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa nu produca riscuri pt sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.

Articolul 14 - UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

Sectiunea III: Conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor

Articolul 15 - REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se vor respecta prevederile art. 6.2, Condiții generale privitoare la construcții.

- latura estica: cladirile se dispun retrase astfel :
CF : 75989 la 15 m fata de aliniament (str. M.Viteazu)
- latura nordica: minim 6 m față de limita laterala superioara a lotului
CF : 75989 la 6 m fata de aliniament
- latura sudica:
CF : 75989 la minim 6 m fata de limita
- latura vestica:
CF : 75989 variabil: 1 m si 6 m fata de limita laterala a lotului

Reglementari specific zonei studiate:

Tabelul - PARCELARI IN ZONA RiM reglementata			
	Regim de construire	U/M	Densitate de construire
front minim	izolat	30 metri	P P+1E P+2E POT max. 80% CUT max. 2
suprafața minimă	izolat	1000 mp.	
Raportul laturilor - lățime / adâncime CF : 75989 - forma neregulata	Se pastreaza parcelarul existent		

Articolul 16 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune retrageri fata de aliniament – conform plansei 'Reglementari urbanistice zonificare'

- latura estica, cladirile se dispun retrase astfel :

CF : 75989 la 15 m fata de aliniament (str. M.Viteazu)

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Pentru anexe P / platforme betonate se vor supune la aceleasi retrageri.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament.

Parcellele reglementate vor respecta retragerile fata de aliniament conform plansei de reglementari urbanistice – zonificare.

Articolul 17 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.
-derogare de la reglementările cu privire la retragerile fata de limitele laterale si posterioare va avea terenul de fotbal, pista de atletism si anexele pana in suprafata de 15 mp, atata vreme cat respecta normelor sanitare si pomieristice privind distanta minima de amplasarea fata de cladirile de locuit.

Articolul 18 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Articolul 19 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor autoriza doar construcțiile ce au acces direct sau prin servitute la un drum public sau PRIVAT. Se va acorda servitute de trecere pentru parcelele care NU au acces din strada Mihai Viteazu.

Accese carosabile

- toate construcțiile din zona reglementata, vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale conform fluxurilor specifice functiunii de servicii sportive, se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile.

Articolul 20 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se admite parcare/staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate;
Pentru necesarul de parcaje pentru baza sportiva se va asigura cate un loc de parcare la 10-25 de utilizatori. Se vor asigura in interiorul parcelei spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta pentru caracterul functiunii si frecventa publicului.

Articolul 21 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime propus este Parter iar regimul de înălțime maxim admis este de P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m

Articolul 22 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (sport-agrement). Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga bază sportivă.

Articolul 23 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

- toate cablurile și conductele de alimentare și toate brânșamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aparatelor de răcit aerul și a antenelor TV-satelit pe fațade sau în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Firidele de brânșament vor fi integrate în învelșurile, îngropate sau îngrozite în construcție.
- se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)
- Se vor prevedea platforme ecologice de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în baza și cu respectarea normelor în vigoare.

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru terenurile reglementate, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 26 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR 1 – ZONA CENTRALĂ

POTmax = 80%

Articolul 27 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Se admite un CUT de 2

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ARH. BEMBEA RAZVAN

ARH. BOTAȘ SERGIU

