

Anexa nr. 3 la PHCL nr. 247/11015/11.12.2023

Foaie de gardă

CONȚINUT:

P.U.Z.

Strada Avram Iancu, f.n., nr. cad. 67145, municipiul
Brad, județul Hunedoara

TITLUL LUCRĂRII:

CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE

BENEFICIAR:

S.C. RELCOM S.R.L.

CUI RO2670295, strada Minerilor, nr. 5-7, municipiul
Brad, județul Hunedoara

PROIECTANT:

S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.

RO4467620 J20/1434/1993

Piața Libertății, nr. 13, Hunedoara, România

Telefon: 0354 405 775 Fax: 0354 405 776



SEMNĂTURI:

proiectat arh. Florian Dona

Șef proiect urb. Andrei Mlenajek



DATA:

iunie 2021

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I.	Foaie de gardă
II.	Borderou de piese scrise și desenate
III.	Certificat de urbanism nr. 1 din 06.01.2021
IV.	Aviz de oportunitate nr. 2 din 03.06.2021
V.	Certificat de înregistrare fiscală S.C. RELCOM S.R.L.
VI.	Extras de carte funciară nr. 67145 Brad
VII.	Extras de plan cadastral
VIII.	Act identitate reprezentant S.C. RELCOM S.R.L.
IX.	Memoriu de prezentare
X.	Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal
XI.	Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ

B. PIESE DESENATE

Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI		1:2000
Plan de încadrare în zonă / Încadrarea în planurile urbanistice locale aprobate / Ortofotoplan	Planșa U01	1:5000/ 1:2000
Situația existentă	Planșa U02	1:500/ 1:250
Documentație fotografică existent	Planșa U02.1	FS
Documentație fotografică existent	Planșa U02.2	FS
Reglementări urbanistice	Planșa U03	1:500/ 1:250
Reglementări urbanistice detaliu	Planșa U03.1	1:200
Reglementări urbanistice detaliu	Planșa U03.2	1:200
Reglementări – echipare edilitară	Planșa U04	1:500
Proprietatea asupra terenurilor	Planșa U05	1:500
Elemente de trafic	Planșa U06	1:500
Ilustrare urbanistică	Planșa U07	FS

Întocmit,

iunie 2021

arhitect cu drept de semnătură

FLORIAN DONA



Florian Dona





MUNICIPIUL BRAD - PRIMĂRIA
BIROUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, INVESTIȚII



Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului

Brad, 335200, str. Independenței nr. 2,

telefon: 0254/612665, fax: 0254/612669, bradprim@yahoo.com, www.primariabrad.ro

Operator de date cu caracter personal nr. 39859

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1 din 06.01.2021

În scopul declarat pentru elaborarea documentației faza PUZ și DTAC pentru :

"CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE"

Ca urmare a cererii adresate de SC Relcom SRL CUI RO2670295, cu domiciliul/sediul în județul Hunedoara municipiul/orașul/comuna Brad satul - sectorul - cod poștal 335200 strada Minerilor nr. 5-7 bl. - sc. - et. - ap. - telefon 0744549236 / fax / e-mail, înregistrată la nr. 47583 din 23.12.2020, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Hunedoara municipiul/orașul/comuna Brad satul - sectorul - cod poștal 335200, strada Avram Iancu nr. fn bl. - sc. - , sau identificat prin plan de situație, extras CF.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 17/1995, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 101/1999, prelungit cu HCL nr. 161/2012, HCL 43/2016 și HCL 181/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren în intravilanul localității

Teren proprietate privată

Zona de utilitate publică este str. Avram Iancu

2. REGIMUL ECONOMIC:

Numele și prenumele solicitantului: SC Relcom SRL

Adresa solicitantului: județul Hunedoara, municipiul Brad, strada Minerilor nr. 5-7 bl. - sc. - et. - ap. -

Date de identificare a imobilului:

Numele și prenumele proprietarului SC Relcom SRL

Adresa imobilului: județul Hunedoara municipiul Brad str. Avram Iancu, fn

Folosința actuală a imobilului este teren în suprafață totală de 547 mp cu categoria de folosință "curți construcții" înscris în CF nr. 67145 Brad, cad. 67145

Destinația stabilită prin PUG –UTR 1 – zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public cu regim de înălțime până la P - P+4

Nu sunt interdicții fiscale.

3. REGIMUL TEHNIC:

➤ Obligațiile/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

-regimul de aliniere a terenurilor și construcțiilor față de drumurile publice adiacente - conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

-retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine - conform art. 24 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

-amplasarea față de aliniament conf. art. 23 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată

-accese carosabile și pietonale conf. art. 25, 26 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată

-elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate - conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

Echiparea cu utilități existente - conform art. 27, 28, 29 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

POT= 35%; CUT= 1,50

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru elaborarea documentației pentru autorizarea lucrărilor

"CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

Întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru

modificarea reglementărilor urbanistice existente

Avize necesare:

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☒ alimentare cu energie termică

☒ Aviz prealabil de oportunitate

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ telefonie

☒ Avizul Comisiei tehnice de pe lângă Consiliul Local Brad

☒ Avizul Consiliului Județean Hunedoara

☐ Acordul în formă autentică al vecinilor

☐ Acordul Asociației de proprietari

☒ Avizul Administrației Bazinale de Apă "Crișuri Oradea"

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desfășurare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Hunedoara, cu sediul în Deva, str. Aurel Vlaicu, nr. 25.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.- CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și / sau construcții, sau după caz, extras de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică D.T. după caz:

☒ DTAC ☐ DTAD ☒ DTOE

d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism

d1). Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

☐ furnizorii de servicii prin cablu

Altele avize / acorduri

☒ Referate de verificare pe specialități a proiectului în conformitate cu legislația în vigoare

☐ Certificat de performanță energetică

☐ Acordul Asociației de proprietari

☐ Raport de audit energetic

☐ Acordul vecinilor direct afectați

☒ Studiu pentru sisteme alternative de eficiență energetică ridicată

☒ Dovada de luare în evidență OAR

☐ Inspectoratul Județean în Construcții

☐ Expertiza tehnică

☒ Direcția Sanitar Veterinară

2). Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d3). Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

☒ Hotărîrea Consiliului Local de aprobare PUZ

☐ Aviz de oportunitate a investiției de la Ministerul Sănătății

d4). Studii de specialitate:

☒ Studiu geotehnic

e). actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

☒ : Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie) –

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Florin Cazacu

L. S.



SECRETAR GENERAL,

Carmen Irina Bora

ARHITECT ȘEF^{*)}

Gheorghe Duna

Achitat taxa de: 16,00 lei, conform chitanței nr. 1010649/23.12.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.01.2021

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

PRIMAR
FLORIN CABADEV

[Signature]

L. S.



SECRETAR GENERAL
CARMAN-TRINAT BORDA

[Signature]

ARHITECT SEF
CRISTIAN IOAN FOSOR

[Signature]

Data prelungirii valabilității: 05.12.2022

Achitat taxa de: 4.8 lei, conform chitanței nr. 2007307 din 28.09.2022

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă la data de 06.12.2022.

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE

Beneficiar: S.C. RELCOM S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.

arh. DONA FLORIAN

Colaborator: urb. Andrei Mlenajek

Data elaborării: iunie 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program:

Pe terenul situat în intravilanul localității Brad, pe strada Avram Iancu, beneficiarul dorește construirea unei clădiri care să adăpostească mai multe spații comerciale. Se impune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, relația cu vecinătățile, realizarea unei zone de manevră și staționare pentru transportul mărfurilor, amenajarea unor accese și locuri de parcare etc.

Imobilul în discuție este situat într-o zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public (U.T.R.1) și este liber de construcții.

Întrucât prin lucrările propuse se modifică prevederile documentației de urbanism PUG aprobate, potrivit prevederilor art.32, alin.(1), lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru condițiile specifice ale amplasamentului, este necesară elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art.47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de

aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Prin prezentul P.U.Z., terenul studiat se structurează, conform planșelor de reglementări urbanistice (U01, U02), astfel :

- Se propune destinația construcției
- Se definește edificabilul maxim al clădirii
- Se stabilește Hmax, P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime
- Amplasarea edificabilului față de limitele proprietății
- Retragerile față de stradă, aliniamentul
- Se stabilesc accesesele carosabile
- Se configurează circulațiile pietonale și auto în incintă
- Se stabilesc dotările de interes public : accese, parcaje, utilități, conectarea vecinătăților

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Unul dintre obiectivele strategice menționate în portofoliul de proiecte prioritare strategice ale municipiului Brad pentru perioada 2014-2020 este creșterea calității vieții locuitorilor din unitatea administrativ teritorială.

Proiectele propuse în domeniul rețelei stradale, care includ și strada Avram Iancu, sunt:

- trasee de transport public, împreună cu asigurarea stării tehnice corespunzătoare străzilor, va conduce la sporirea capacității de circulație și la îmbunătățirea gradului de confort și siguranță percepute de utilizatori
- realizarea de perdele verzi care să minimalizeze impactul negativ al transportului – plantarea de arbori cu capacitate mare de retenție de CO₂ în aliniament cu arterele de circulație cu rol de bariere naturale, în vederea reducerii impactului activității de transport asupra mediului.

La acestea se adaugă și obiective privind amenajarea unor parcaje publice în zona centrală, fără însă a desființa zonele verzi existente, amenajarea corespunzătoare a trotuarelor și a zonelor verzi protectoare și bineînțeles, extinderea spațiilor verzi.

Ca prioritară este menționată îmbunătățirea aspectului și confortului urban prin operațiuni de restructurare urbană și regenerare urbană. În acest sens, investiția propusă prin prezentul P.U.Z. se înscrie perfect în viziunea strategiei de dezvoltare a municipiului Brad pentru perioada 2017-2020.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut Certificatul de urbanism nr.1 din 06.01.2021, eliberat de Primăria municipiului Brad.

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 al Municipiului Brad aprobat prin H.C.L. nr.101/1999 a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 161/2012, H.C.L. nr. 43/2016 și H.C.L. nr.181/2018

Pentru stadiul actual al dezvoltării orașului și pentru proiecte prioritare de dezvoltare a fost consultată și "Strategia de dezvoltare a municipiului Brad pentru perioada 2017-2020".

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

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

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

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

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

Anterior întocmirii documentației P.U.Z. s-a obținut Certificatul de Urbanism 1 din 06.01.2021. La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare: studiu topografic și studiu geotehnic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

Date statistice

În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitățile : Taratel, Ruda Brad, Mesteacăn, Valea Bradului și Potingani. Suprafața municipiului Brad este de 1048 ha intravilan și 6950 ha extravilan, totalizând astfel o suprafață de 7998 ha. Din acestea, 1879ha se află în proprietate publică și 6119ha în proprietate privată. În ceea ce privește utilizarea terenurilor, 3762ha este suprafața aferentă fondului forestier, 3050ha suprafața aferentă fondului agricol, 3037ha ocupate cu păduri, fructe de pădure, plante medicinale.

Potrivit rezultatelor recensământului general al populației din 2011, municipiul Brad avea o populație stabilă de 14495 locuitori, din care 6968 bărbați și 7527 femei, reprezentând 32.53% din populația județului. Conform Institutului Național de Statistică, în anul 2015, municipiul Brad avea o populație de 16104 locuitori.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- Dezvoltare infrastructură urbană – Programul Național de Dezvoltare Locală și buget local Fonduri europene nerambursabile POR 2014-2020, axa prioritară 3
- Modernizarea sistemului de producție și distribuție a energiei termice și a rețelei de agent primar – Programul ” Termoficare 2006-2020 căldură și confort”
- Centrală termică pe biomasă cu rețea de transport agent termic – Programul ”Termoficare 2006-2020 căldură și confort” și buget local POIM 2014-2020 axa 6.1
- Strategia Locală de Alimentare cu Energie Termică a municipiului Brad pentru perioada 2017-2024
- proiect POS Mediu pentru extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată
- proiect POS Mediu pentru managementul integrat al deșeurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

" Bogăția orașului se găsește în munții săi. Aurul a făcut din Brad un centru economic de o importanță deosebită : aici vin bucatele dinspre apus, dinspre șes ; aici se scoboară buciumanii și câmpenii din partea abrudului, cu caii încărcăți de ciubere, donițe, cercuri pentru a lua în schimb mălai și făină pentru pite. Târgurile din Brad erau vestite : târguri de lemne, de vite, iar către toamnă de fructe." (S. Moldovan)

Date privind evoluția zonei

Așezarea a favorizat existența oamenilor pe aceste meleaguri din cele mai vechi timpuri, existență legată de exploatarea aurului în zonă (epoca târzie a bronzului). Sunt relevante două descoperiri arheologice : toporul de piatră de la mina de aur Ruda-Musariu și depozitul de bronz (un vârf de lance, o daltă și două brățări) din Gara CFR Brad.

Epoca romană este atestată prin existența uneia sau mai multor așezări de coloniști-mineri aduși aici în timpul stăpânirii romane. Sunt relevante cele 115 morminte cu ritul de înmormântare "incinerare în groapa de înhumare", descoperite la necropola Muncelu - Brad, sec.II, III, "Treptele Romane", care atestă o tehnică superioară de extragere și prelucrare a minereului și exploatarea prin galerii. Toponimele : Criș, Barza, Măgura, Runc, Potingani, etc. , ne conduc spre epoca traco-ilirică, la care s-au adăugat termeni latini și slavi.

După migrația popoarelor, comunitatea a trăit sub conducerea unor jupani aleși de obște. Cel mai vechi voievod brădean a fost Ioan de Brad (1404), din care s-a tras o adevărată dinastie: Brady, precum și un alt Ioan de Brad (1445). În documentul din 1445 este pomenit, pentru prima oară, numele maghiarizat al Bradului: Fenyopataka. Se pare, însă, că atestarea documentară a Bradului este anterioară anului 1445, probabil din secolul al XIII-lea, de când se cunoaște existența familiei Brady, care și-a luat numele de la această localitate.

Bradul este menționat ca centru administrativ în anul 1600, la trecerea lui Mihai Viteazu spre Praga, după înfrângerea de la Mirăslău.

În 1733 conscripția episcopului Inochentie Micu Klein amintește localitatea cu numele Brad. Localitatea a rămas reședință de district pentru deceniile următoare, iar în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea se înființează aici un oficiu de schimb pentru aur.



În 1766, Bradul era inclus în protopopiatul Trestia din varmeghia Zarandului, și număra 767 locuitori (391 bărbați și 376 femei).

În octombrie 1784, târgul Bradului devine centru al luptei țăranilor asupriți conduși de Horia, Cloșca și Crișan. În 1785, Bradul avea 1499 locuitori: 776 bărbați și 722 femei.

Anul 1848 a situat Bradul în centrul luptelor politice pentru înfăptuirea aspirațiilor naționale, sub conducerea lui Avram Iancu, erou-simbol al localității și zonei.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, nevoia de capital pentru investiții a determinat înființarea în Brad a Băncii Crișana. Inițiată în mediul comercianților și al intelectualilor, la constituire banca s-a bucurat de participarea exemplară a unor personalități locale, care i-au asigurat credibilitatea și onorabilitatea. Aceștia, împreună cu alți acționari, au alcătuit chiar personalul băncii, care în primul an au activat ca voluntari, atrăgând prin exemplul propriu, economii ale depunătorilor din întreg Zarandul. Același spirit comunitar s-a manifestat și în cazul unui fenomen cultural de excepție, anume constituirea Societății pentru crearea fondului de teatru român. Inițiat încă din 1869 de către Iosif Vulcan, fondul prinde contur și la Brad, mai ales în urma deselor dezbateri ale departamentului Astrei despre istoria și conținutul teatrului.

La 1900 populația este în creștere și diversificată din punct de vedere confesional: 486 greco-catolici, 9 romano-catolici, 2675 ortodocși, 12 luterani, 682 armean-catolici, 2 unitarieni, 13 israeliți. Comunitatea unită s-a format în 1827.

O mare victorie politică o constituie participarea brădenilor la Marea Unire de la 1 Decembrie 1918, eveniment după care și brădenii au dobândit dreptul de a se organiza ca o identitate politică de sine stătătoare, cu o administrație proprie, având în frunte intelectuali luminați : Ioan Pipoș, Iosif Hodoș, Amos Frâncu, Iosif Bașa.

La 1 aprilie 1927 Bradul devine comună urbană (oraș) - în care funcționau toate instituțiile de drept ale statului.

La 1 ianuarie 1930 Bradul a revenit la statutul de comună rurală, situație în care rămâne până la 1 aprilie 1941, când este decretat definitiv oraș (comună urbană).

Perioada 1946 - 1989 se evidențiază, mai ales, prin instaurarea și consolidarea comunismului, dar și prin aceea că Bradul devine un important centru muncitoresc, cu profil economic industrial. În 1989, Enciclopedia Română descrie Bradul ca "o comună mică, cu peste 3000 de locuitori".

La data de 17 decembrie 1995 Bradul a devenit municipiu.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În perioada 1880-1935 sunt construite mai multe edificii publice: primăria, noul gimnaziu, băile publice, pavilionul și clădirea administrației societății Mica, cinematografele, dintre care unul având și scenă pentru proiecții în aer liber, tipografia, hotelul cu restaurant, gara, lanțul de prăvălii, farmacia, spitalul – formând un ansamblu arhitectonic asemănător cu cele din Abrud sau Câmpeni. Centrul localității, edificat în intervalul mai sus amintit, reprezintă punctul central de interes pentru evoluția urbanistică a localității Brad, iar intervențiile ulterioare, din perioada postbelică până azi, au afectat parțial aspectul de mic târg de munte al Bradului.

Centrul orașului era, bineînțeles, zona cea mai animată, deschisă unei permanente circulații. Acest ansamblu se întregea cu spațiul pieței, aflat între șosea (str. Avram Iancu) și râul Criș.

În perioada interbelică, Bradul a avut un rol economic important: 65% din producția de aur a României era asigurată de minele societății "Mica".

Potențial de dezvoltare

Râul Crișul Alb și râul Luncoiu sunt principalele elemente naturale și de potențial ale municipiului Brad. Acest lucru este subliniat și în "Raportul de mediu" întocmit pentru Planul urbanistic general și regulamentul local al municipiului Brad. Amenajarea acestor râuri prin reecologizarea și reabilitarea albiilor, poate duce la îmbunătățirea calității vieții: pot intra în circuitul turistic sau pot îmbogăți oferta de agrement și sport.

În cadrul "Strategiei de dezvoltare a municipiului Brad pentru perioada 2017-2020" este menționată creșterea atractivității mediului de afaceri pentru investitori bazată pe următoarele aspecte: municipiul Brad are o importanță istorică în ceea ce privește exploatarea minereurilor auro-argentifere, se acordă facilități fiscale societăților care valorifică în activitatea lor resursele locale existente (oportunitatea creării de noi locuri de muncă), există un spațiu pretabil pentru crearea unui incubator de afaceri care să ofere sprijin și să încurajeze dezvoltarea de noi firme, există un potențial de exploatare forestieră ridicat. La acestea se adaugă și posibilitatea ca o parte din activii disponibilizați să poată întări sectorul terțiar, serviciile, deficitar în prezent.

Punctele forte ale municipiului Brad, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare a municipiului Brad pentru perioada 2017-2020" sunt:

- Orașul municipiu găzduiește instituții de importanță regională și concentrează o mare parte din forța de muncă salariată din regiune
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii în centrul municipiului

- Reabilitarea DN76
- Reabilitarea și modernizarea unor străzi, zone pietonale și intersecții prin POR 2007-2013
- Elaborarea și aprobarea planului de mobilitate urbană

Toate aceste puncte forte enumerate mai sus contribuie la potențialul de dezvoltare al zonei

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Imobilul studiat este situat în intravilanul localității Brad, strada Avram Iancu, județul Hunedoara, CF:67145 și se află în partea centrală a municipiului, mai exact în U.T.R.1 - zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public, care este delimitată la est de râul Crișul Alb și strada Cuza Vodă, la sud de strada Calea Moșilor, la vest de strada Independenței, limita sudică și vestică a curții Muzeului Aurului, limita estică a parcului botanic, strada Timișoara. Laturile vestică și nordică a blocului de pe strada Timișoara, strada Iazului, limita vestică a platformei autogării, iar la nord de strada pieței și limita nordică și vestică a casei nr. 17 din strada Avram Iancu.

Strada Avram Iancu este o magistrală, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național și european DN76 – E79 (legătura cu Deva și Oradea)

Terenul studiat are următoarele caracteristici :

Categoria de folosință :	curți construcții
	Teren liber de construcții, neîmprejmuit
Suprafața terenului:	547m ²
Forma terenului:	parcelă trapezoidală, pe colț
Dimensiunile generale ale terenului:	aproximativ 20m x 25m
Acces :	Pe latura de sud-est, din stradă laterală categ. III
Vecinătăți :	la nord-vest – proprietate privată, spațiu comercial <i>Terenul este reglementat prin documentația de urbanism P.U.Z. nr. 19/2019 aprobată prin Hotărârea nr. 7/2020 a Consiliului Local al Municipiului Brad.</i> la nord-est – proprietate privată, spațiu comercial la sud-est – domeniu public la sud – domeniu public – strada Avram Iancu
Utilități :	Nu este racordat la rețelele existente în zonă

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este o zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public/ instituții și servicii publice de interes general, învecinându-se cu zona rezidențială (locuințe P, P+2, P+4). În apropierea terenului studiat se află piața agroalimentară și autogara, dar și servicii cum ar fi : restaurante, ateliere de reparații, sucursale bănci, farmacii. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Din punctul de vedere al accesibilității, terenul analizat este evident în avantaj, deoarece este amplasat pe direcția principală de traversare a orașului, pe o arteră principală și în imediata vecinătate a autogării.

Terenul nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (apă potabilă, canalizare, energie electrică).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Municipiul Brad ocupă o parte a bazinelor hidrografice ale râurilor Mureș și Jiu și este situat în sud-vestul munților Metaliferi, într-o depresiune formată de o parte și de alta a Crișului Alb.

Relieful este depresionar, cunoscut sub numele de depresiunea Brad. Acesta este dispus în formă de amfiteatru natural, cu alternanțe deal-vale. Dealurile au o altitudine de 500-600m (ex. dealul Lia – 447m) și coboară spre albia Crișului Alb, la nivelul de 265m : dealurile Corbului, Dosurile, Tudoranesc, Petritii, Gruiu, Cioroiu, Obârșiei, Zgleama, Tăului.

În cadrul depresiunii întâlnim următoarea zonificare :

- Zona colinară – depresiunea Brad, ce se dezvoltă în bazinul Crișului Alb, este dominată de un relief colinar. Spre sud această depresiune este legată de depresiunea Ormindea-Băița și apare dezvoltată pe formațiuni sedimentar-tortoriene și înconjurată de maguri calcaroase sau vulcanice și culmi.
- Zona de terasă – se evidențiază pe cursurile de apă mai importante și a afluenților mai importanți ai acestora. În zona studiată, zona de terasă s-a format în cuaternar când rețeaua hidrografică reprezentată prin râul Crișului Alb a creat noi forme de relief.
- Zona de luncă : - în teritoriul studiat s-a observat dezvoltarea luncii pe ambele maluri ale râului cu extindere maximă în dreptul localității Tărățel. Menționăm migrarea cursului Crișului Alb în cadrul luncii la apele mari, însoțită de fenomenul de eroziune laterală în

zonele concave. Din punct de vedere litologic formațiunile sedimentare sunt alcătuite din depozite aluviale cu stratificație încrucișată și o granoclasare pe verticală. În suprafața se întâlnesc sedimente fine : argiloase, prăfoase și nisipoase, sub care se interceptează pachetul aluvionar grosier compus din bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri,

Solul și subsolul

Conform datelor prezentate în cadrul Planului de Amenajare a teritoriului județului Hunedoara, în municipiul Brad predomină solurile silvestre brune și brun-gălbui, mai mult sau mai puțin podzolite. În suprafețe restrânse se întâlnesc rendzine și pseudorendzine. Sunt soluri formate din roci sedimentare carbonatate (pseudorendzine și rendzine levigate), pe roci magmatice bazice (soluri silvestre podzolice brune și brun gălbui), pe aglomerate și roci vulcanice, soluri silvestre brune-gălbui și brune-acide, formate sub pădure și pajiști secundare.

Din punct de vedere geomorfologic, zona Bradului este luncă, având în general următoarea stratificație :

- $\pm 0.00\text{m} > -1.00\text{m}$ – umplutură de pământ cu îndesare mijlocie, cafenie
- $-1.00\text{m} > -2.30\text{m}$ – argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, plastic vâscoasă
- $-2.30\text{m} > -3.20\text{m}$ – pietriș mic, maro cu nisip și var bolovăniș, cu lemne putrede, cenușiu, cu îndesare mijlocie
- $-3.20\text{m} > -4.20\text{m}$ – argilă prăfoasă nisipoasă cenușie
- $-4.20\text{m} > -5.20\text{m}$ – argilă prăfoasă nisipoasă cenușie plastic consistentă
- $-5.20\text{m} > -7.50\text{m}$ – pietriș cu nisip și bolovăniș cenușiu, cu îndesare mijlocie

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a orașului Brad este reprezentată de Crișul Alb ce străbate teritoriul județului Hunedoara pe o lungime de 66km. Cei mai importanți afluenți ai săi sunt Valea Satului și Ribița. Debitul mediu multianual al râului marcat de limita județului este de circa $10\text{m}^3/\text{s}$, fenomenele de îngheț având o durată medie de 40 de zile și apar în circa 80% din ierni.

Cursuri de apă cu caracter semipermanent – torențial : torenții sunt cursuri de apă cu pante repezi și neregulate cu apă puțină sau seci în cea mai mare parte a anului și care, datorită ploilor mari sau topirii zăpezilor prezintă viituri violente de scurtă durată. Ei reprezintă forma cea mai avansată de distrugere a solului prin eroziune și provin fie prin dezvoltarea sau alungirea unei singure ravene, fie prin dezvoltarea mai multor ravene. Torenții întâlniți în cadrul teritoriului studiat sunt văile : Sărății, Valajiei, Larga, Dumitrei și Totoi. Acești torenți sunt de podiș sau de coline și

s-au dezvoltat în formațiuni geologice mai noi și mai puțin rezistente la eroziune, adică, în formațiuni levantine constituite din marne, argile și loessuri.

Apele subterane – structura variată a reliefului județului determină condiții variate de zăcământ acvifer : de la straturi acvifere în cristalinel la straturi acvifere sub sedimentar. La marginea depresiunilor și în văile largi sunt straturi acvifere în glaciis, în formațiuni de terasă sau în depozite de luncă. O mențiune aparte trebuie acordată apelor de infiltrație și cursurilor subterane în zonele calcaroase, precum și apelor de adâncime din zona manifestărilor postvulcanice, care sunt mineralizate – în sudul munților Metaliferi. Ca urmare a varietății reliefului și răspândirii inegale a precipitațiilor, densitatea rețelei hidrografice variază între 0.3 km/km² și 0.5km/km² în munții Metaliferi și între 0.9 km/km² și 0.11km/km² în vestul depresiunii Brad. După tipul de alimentare, rețeaua hidrografică a zonei aparține tipului nivel moderat din zăpada scursă superficial (60%) și alimentare subterană moderată (S=10-35%).

Clima

Clima municipiului Brad este temperat-continentală, în general blândă, umedă și moderată, cu nuanțe oceanice. Ambianța ecologică este ospitalieră, cu o temperatură medie anuală de 8°C și aproximativ 20 de zile de ninsoare pe an. Din punct de vedere a situației pe glob, municipiul Brad este traversat de paralela de 48°8', deci se află în plină zonă temperată, distingându-se trei zone micro-climatice:

- Micro-climatul luncii Crișului, caracterizat printr-o cantitate sporită de umezeală, favorizând agricultura și legumicultura
- Micro-climatul dealurilor nordice, cu o densitate și frecvență mai mare a precipitațiilor, favorizând dezvoltarea vegetației forestiere: gorun, fag, mesteacăn
- Micro-climatul dealurilor sudice, cu precipitații mai reduse, propice dezvoltării pădurilor de fag și altor esențe amestecate.

În ceea ce privește circulația generală a atmosferei, vremea relativ călduroasă și umedă vara și ușor instabilă iarna, este generată de circulația dinspre vest, ce are și ușoare influențe marine. Circulația dinspre nord-vest și nord evidențiază ierni reci, răcoroase și veri instabile. În regiunile centrale și nordice ale județului, circulația maselor de aer se face predominant din sector vestic, în timp ce aspectele de föhn sunt tipice versanților estici ai munților Metaliferi.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere seismic perimetrul propus se încadrează în zona cu valori $a_g=0.08g$ și $T_c=0.7sec.$, conform prevederilor Normativului P100-1/2006.

Potrivit hărții de zonare seismică din normativul P00-92, județul Hunedoara se află în zona "F", corespunzătoare gradului seismic minim 6. – nu sunt construcții sau clădiri încadrate în clase de risc seismic.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80m -1.20m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

2.4. Circulația

Accesul pe terenul studiat se va face pe latura de sud-est, din strada laterală de categoria III.

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

Rețeaua stradală a municipiului Brad este țesută pe traseele drumurilor naționale care străbat teritoriul urban, formând o structură radială. Drumurile care asigură conexiunea cu teritoriul învecinat și care se suprapun peste rețeaua stradală a orașului sunt DN74 și DN76/E79.

Drumul național DN76 are îmbrăcăminte din asfalt și se află într-o stare tehnică bună, asigurând condiții satisfăcătoare de desfășurare a circulației. – tranzit național și internațional.

Trama stradală, a cărei lungime însumează 70km, este formată în principal din străzi cu două benzi, cu excepția unui tronson din str. Revoluției care are patru benzi de circulație. În nomenclatorul stradal, străzile din municipiul Brad sunt încadrate în patru categorii : cele de categoria I sunt magistralele care găzduiesc traseele drumurilor naționale (așa cum este și strada Avram Iancu), iar cele din categoria a IV-a sunt cele de folosință locală. Ponderea cea mai ridicată o au străzile de categoria a III-a, a căror lungime reprezintă 36% din lungimea totală a străzilor. Străzile care deservește cartierele de locuințe din zonele periferice ale teritoriului urban sunt preponderent străzi de categoria a IV-a.

În cea mai mare parte (43% din lungimea totală) străzile au îmbrăcăminte din asfalt. Pe lângă acestea, 4% sunt străzi acoperite cu beton, 15% sunt străzi acoperite cu piatră cubică și restul de 38% sunt străzi cu îmbrăcăminte de pământ și macadam.

Principalul mod de transport public este transportul rutier cu microbuze și autobuze. Acesta operează la nivel local, județean și interjudețean. La nivelul municipiului funcționează un sistem de transport public local prin curse regulate, format din două trasee care asigură legătura cu satele Valea Brad - Potingani și Ruda Brad. Serviciul de transport public județean este gestionat de Consiliul Județean Hunedoara, având operatori privați.

Accesul locuitorilor municipiului Brad la rețeaua de cale ferată se face din stația Brad, stație terminus amplasată pe linia secundară 317, Sântana – Pâncota – Ineu – Brad. Aceasta este amplasată în zona de nord a localității, la distanța de aproximativ 1.5km de centrul orașului. Linia 317 este linie simplă, neelectrificată. În decursul unei zile lucrătoare, în stația Brad circulă patru perechi de trenuri.

Între gara Brad și stația Criscior (Barza) există o linie de cale ferată cu ecartamentul îngust, care începând cu anul 2001 este valorificată în scop turistic : pe aceasta circulă, în zilele de weekend și în cele de sărbători legale "mocănița Brad-Criscior" propulsată de locomotiva cu aburi.

Prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2379 I 2008 "linia ferată industrială cu ecartament îngust Brad-Criscior" a fost clasată drept monument istoric la categoria ansamblu grupa B, având codul HD-II-a-B-20927 în Lista monumentelor istorice.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Punctele slabe ale infrastructurii de transport în municipiului Brad, identificate prin analiza SWOT în cadrul "Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Brad pentru perioada 2017-2020" au fost:

- Distanțe semnificative față de cele mai apropiate aeroporturi
- Gradul ridicat de uzură al infrastructurii rutiere în municipiu
- Existența unui număr mare de străzi și trotuare care necesită lucrări de reabilitare și modernizare
- Lungimea redusă a pistelor pentru biciclete (25km) și lipsa unui sistem integrat de transport velo
- Trafic feroviar redus
- Relativa izolare a municipiului față de rețeaua TEN-T rutieră și feroviară
- Lipsa unui sistem de management al traficului în municipiu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este o zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public/ instituții și servicii publice de interes general, învecinându-se cu zona rezidențială (locuințe P, P+2, P+4). În apropierea terenului studiat se află piața agroalimentară și autogara, dar și servicii cum ar fi :

restaurante, reparații diverse, sucursale bănci, farmacii. Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se integrează perfect în ansamblul zonei.

Pe terenul învecinat pe latura de nord-vest se află în construcție un magazin LIDL, P+1, având suprafața construită de 2025m². *Terenul este reglementat prin documentația de urbanism P.U.Z. nr.19/2019 aprobată prin Hotărârea nr. 7/2020 a Consiliului Local al Municipiului Brad.*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, terenul este liber de construcții, deci indicii de utilizare ai terenului sunt:

C.F. Nr. 67145 Brad	
Suprafața terenului din acte:	547m ²
Suprafață construită :	0 m ²
Suprafață desfășurată :	0 m ²
P.O.T.existent	0%
C.U.T.existent	0

Conform prevederilor din P.U.G., gradul de ocupare al zonei cu fond construit propus este relativ mic: P.O.T.=35% și C.U.T.=1.5

În realitate, P.O.T.-ul variază între 20% și 80% (în cazul blocurilor învecinate P+4), iar C.U.T. -ul este crescător spre centru, depășind uneori valoarea 1.5 (tot în cazul blocurilor P+4). Dar, aceste cazuri nu afectează negativ aspectul zonei, dimpotrivă.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit învecinat este format, în cea mai mare parte din:

- Blocuri de locuințe P+4, cu parter comercial, construite după 1970 - pe structură cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat/ prefabricate, învelitori tip terasă, protejate cu membrană (sau, după intervenții în ultimii 10 ani, șarpantă acoperită cu tablă). Majoritatea balcoanelor și loggiilor au fost închise cu tâmplărie (pvc cu geam termoizolant). La fel, vitrinele magazinelor de la parterul blocurilor, au fost înlocuite cu tâmplărie din pvc.
- Locuințe modeste P, P+1 sau P+2, din cărămidă, cu șarpantă din lemn, tâmplărie din lemn cu geam simplu, sau tâmplărie din pvc cu geam termoizolant și învelitoare din țiglă. Unele case din zonă au fost transformate în mici magazine.

- Chioșcuri și anexe (P) în zona pieței agroalimentare – din cele mai variate materiale: cărămidă, B.C.A și învelitoare din plăci ondulate de azbociment, sau pe structură din lemn și învelitoare din tablă fâltuită, tablă ondulată, țiglă metalică sau țiglă ceramică.

Pe terenul învecinat pe latura de nord-vest se află în construcție un magazin LIDL, P+1. Construcția este realizată cu structură de b.a. cu închideri din zidărie, alucobond și pereți cortină și acoperiș tip terasă cu învelitoare din folie hidroizolantă.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată există mai multe spații comerciale și de servicii – piața agro-alimentară, farmacii, restaurante și baruri, servicii funerare, ateliere reparații, numeroase magazine.

Cu alte cuvinte, zona are deja un caracter bine conturat, este ușor accesibilă, se află în apropierea și pe traseul mijloacelor de transport în comun și reprezintă un pol de interes în oraș, prin acumularea funcțiunilor comerciale și de servicii.

Asigurarea cu spații verzi

De-a lungul străzii Avram Iancu, trotuarul din fața blocurilor beneficiază de câteva spații verzi, din loc în loc plantate cu arbori. Într-adevăr, vecinătățile imediate ale sitului studiat sunt destul de lipsite de vegetație, dar există o fâșie de spațiu verde generos de-a lungul râului Crișul Alb, care se află în apropiere. Deasemenea spațiile rămase neconstruite, curțile caselor și aleile dintre blocuri sunt plantate cu arbori și arbuști decorativi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pe teritoriul administrativ al municipiului Brad au fost identificate zone de risc natural în intravilanul localității, după cum urmează:

- Alunecări de teren – în special în partea de nord est și ușor și în vestul municipiului. Starea de degradare a solului este vizibilă și morfologic și din punct de vedere a stării actuale a imobilelor din intravilan. Toată localitatea este afectată la scară mare.
- Inundații datorate revărsării unui curs de apă – inundații datorate revărsării râului Crișul Alb și Valea Bradului. Starea colmatată a albiei minore în zonă, dar și starea avansată de erodare pe care o prezintă malurile se datorează transportului de materiale detritice și sedimentarea lor.
- Inundații datorate revărsării torenților – valea Musariului, valea Paraieni, valea Luncii, valea Tudorăneștiului, valea Sinasca (între calea ferată și DN), valea Groșii, valea Bratisiei.

Principalele disfuncționalități

Nu au fost identificate disfuncționalități importante în zona studiată.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, imobilul studiat nu este racordat la rețelele publice.

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

Municipiul Brad dispune de un sistem de alimentare cu apă, a cărui construcție a început în anul 1960, compus din următoarele : captare apă ; stație de tratare cu debitul nominal de 138l/s ; conducte de aducțiune ; două rezervoare de înmagazinare a apei ; rețele de distribuție. O parte din acestea au fost déjà reabilite în cadrul proiectului de "extindere și reabilitare a infrastructurii de apă și apă uzată în județul Hunedoara".

Sistemul zonal de alimentare cu apă Brad-Criscior prezintă următoarele caracteristici :

- Sursa de suprafață (60l/s)
- Stație de tratare (ST Criscior - 60l/s)
- Aducțiuni (13km, Dn=200mm, Ol)
- Facilități înmagazinare ($V_{tot}=3500m^3$)
- Rețea de distribuție (44.9km, Dn=25-500mm)

Rata de racordare pentru SZA Brad-Criscior este de 69.9%.

Alimentarea cu apă potabilă a aglomerării Brad-Criscior se face din sursa Crișul Alb. Sistemul de alimentare cu apă are acum următoarele componente : surse, instalații de captare, stație de tratare, stație de pompare, debitmetre, conducte de transport, rezervoare, distribuție.

Alimentarea cu apă potabilă a aglomerării Brad-Criscior se face din două surse după cum urmează : sursa de suprafață Crișul Alb prin intermediul unei prize de apă amplasate pe malul stâng și din sursa subterană compusă din dren de captare și puțuri.

Captarea de suprafață are în componență următoarele instalații :

- un prag deversor – prag de beton L=12m, H=2m
- priza de captare – stăvilar mal stâng, conducta Dn=250mm, L=10m
- lacul de liniștire cu suprafața S=0.25ha și adâncimea apei h=1.5m
- canalul de aducțiune rectangular cu lungimea L=876m



Captarea de suprafață este reabilitată (lucrări finalizate la sfârșitul anului 2015) și asigură un debit mediu de cel puțin $Q=60\text{l/s}$.

Captarea subterană tip dren este construită din tuburi de beton Dn500, prevăzute cu barbacane dn50mm pozate la adâncime de 7m cu o înclinație de 0.1%. Lungimea drenului este de 900m și este prevăzut cu 19 cămine de vizitare confecționate din tuburi de beton Dn 1000mm. Captarea de subteran tip dren asigură un debit $Q=23\text{l/s}$.

Captarea subterană tip puțuri săpate – în conservare – pot asigura în caz de nevoie un debit total de 22l/s (18l/s pentru cele 6 puțuri de pe malul stâng al Crișului Alb și 4l/s pentru cele 5 puțuri de pe malul drept). Puțurile nu sunt utilizate, dar sunt păstrate ca sursă de rezervă. Au o adâncime de 4.8m și sunt construite din tuburi de betonarmat cu diametrul de 1.5m, prevăzute cu barbacane la partea inferioară. La partea superioară sunt protejate cu capace din tablă.

Stația de tratare, amplasată în vecinătatea captării, este proiectată pentru un debit nominal de 138 l/s, suficient pentru necesitățile actuale și de perspectivă ale municipiului Brad. Fluxul tehnologic de tratare a apei asigură deznisiparea, coagularea, filtrarea și dezinfectarea apei brute, pentru a respecta limitele de calitate. Stația a fost construită în 1966 și a fost modernizată în cadrul lucrărilor executate conform "Contract HD-CL-02 – Construirea și reabilitarea captărilor de apă, stațiilor de tratare apă, rezervoarelor și stațiilor de pompare apă în Deva, Simeria și Brad" și "Contract HD-CL2 – Construirea și reabilitarea captărilor de apă, stațiilor de tratare apă, rezervoarelor și stațiilor de pompare apă în Deva, Simeria și Brad".

Captarea din sursa de suprafață și stația de tratare au fost dimensionate astfel încât să asigure următoarele debite de apă tratată :

- | | | | |
|------------------------|-------------------------|----------------------|-------|
| - debit zilnic maxim : | 6480 m ³ /zi | 270m ³ /h | 75l/s |
| - debit orar mediu: | 5192 m ³ /zi | 216m ³ /h | 60l/s |

Transportul apei potabile se realizează în două direcții :

- conducta de transport principală Dn300 OL+ Dn 315 PEHD (1926m), cu o lungime de 6.7km alimentează ambele rezervoare din municipiul Brad, o mică parte a satului Tărățel și stația de pompare a spitalului TBC Brad
- conducta de transport secundară Dn200/300 OL+ Dn 200 PEHD, cu o lungime de 6.6 km alimentează consumatorii din localitatea Criscior și rezervorul de 1000m³ din municipiul Brad. Conducta de transport spre rezervor se compune din tronsoane cu diametre de OL Ø 300mm pe o lungime de 2200m, PEHD Ø 200mm pe o lungime de 2911m, OL Ø 200mm pe o lungime de 1500m.



Cele două conducte sunt prevăzute cu sistem by-pass între ele cu scopul de a optimiza funcționarea stației de pompare.

Rezerva de apă pentru compensarea consumului orar și rezerva pentru incendiu, sunt stocate în două rezervoare din beton armat, cu capacitate de 1000m³ și 2500m³. Ambele rezervoare sunt amplasate la o altitudine de 317m, într-o incintă îngrădită la periferia municipiului, pe dealul Lia, sunt construite din beton armat, semiîngropate, cu hidroizolație. Rezervoarele sunt incluse în sistemul de monitorizare SCADA. Rezerva de incendiu este de 675m³.

De la cele două rezervoare de apă pleacă o conductă principală de distribuție Dn500, din care se ramifică rețelele de distribuție pe străzile municipiului, lungimea totală a conductelor însumând 39.75km, din care s-au modernizat prin programul SAMTID 10km.

Rețelele de distribuție a apei din municipiul Brad sunt din PEHD și oțel cu gama de diametre cuprinse între 20mm și 500mm, pe o lungime totală de 55.016km.

În ce privește sistemul de canalizare, rețeaua are 34.462km, iar rata de racordare este de 90%.

Sistemul de canalizare deservește 61.45% din populația municipiului Brad, respectiv 8760 locuitori. Sistemul de canalizare și epurare a apelor uzate menajere, construit începând cu anul 1966, este compus din :

- Rețele de canalizare executate în cea mai mare parte din beton, în lungime totală de 25km ;
- Stație de epurare a apelor uzate menajere ;
- Conducta de golire a apelor uzate în emisar, Dn 1000, în lungime de 1km

Rețelele de canalizare deservesc în principal zona cu blocuri a municipiului (inclusiv strada Avram Iancu) și au diametre între 250mm și 300mm. Aceste rețele sunt racordate la un colector principal de canalizare, executat din tuburi de beton Dn 400 și Ov 600x900mm, care conduce apele uzate la stația de epurare, amplasată la ieșirea din Brad spre Țebea, între calea ferată Brad-Sebis și Crișul Alb.

Stația de epurare a fost construită în anul 1978 și poate epura un debit de 80 l/s. Stația este prevăzută cu treaptă mecanică și treaptă biologică și este în stare de funcționare. În anul 2011 a fost pusă în funcțiune și o treaptă terțiară. Debitul proiectat al stației de epurare este de Q=60l/s.

În urma finalizării investițiilor (PIF 31.03.2016) rețelele de canalizare din municipiul Brad sunt din beton și PVC cu gama de diametre cuprinse între 110mm și 800mm, pe o lungime totală de



54.12km. În municipiul Brad există 605 racorduri individuale la canalizare. Rețeaua de canalizare cuprinde un număr de 9 stații de repompare apă uzată.

Municipiul Brad și localitățile aparținătoare sunt alimentate cu energie electrică din sistemul energetic național prin intermediul a două stații de transformare de 110/20kV. Consumatorii casnici, social-edilitari și agenții economici din municipiul Brad sunt alimentați cu energie electrică prin intermediul a 45 de posturi de transformare. Cele 45 de posturi de transformare sunt alimentate din stația de transformare prin intermediul liniilor electrice de medie tensiune LEA 20kV : LEA I, LEA II, LEA III și LEA IV.

În partea centrală a municipiului și în incintele marilor consumatori, liniile electrice de medie tensiune ce alimentează posturile de transformare respective sunt montate subteran (LES 20kV).

Majoritatea posturilor de transformare din municipiul Brad sunt de tip înzidit, restul fiind executate cu montaj aerian pe stâlpi de beton. puterea posturilor de transformare variază între 40- :-250 - :-400- :-630 kVA.

Iluminatul public stradal este rezolvat pe toate străzile municipiului și ale localităților aparținătoare, cu excepția localității Potingani, fiind realizat prin colaborare cu societatea ELBA Timișoara cu care Primăria are contract de întreținere și exploatare pe 7 ani.

În prezent municipiul Brad nu deține rețele de alimentare cu gaze naturale.

Municipiul Brad dispune de un sistem de alimentare cu energie electrică compus din următoarele :

- Centrala termică de apă fierbinte, parametrii 150°C-130°C, echipată cu trei cazane, având puterea termică instalată de 7Gcal/h fiecare ;
- Rețele termice pentru agentul primar, montate în cea mai mare parte aerian ;
- Puncte termice ;
- Rețele termice pentru agentul termic secundar, care distribuie căldura la consumatori.

Sistemul de încălzire a fost înființat între anii 1968-1972, cu dezvoltări ulterioare, și în prezent deservește 3400 de apartamente, agenți economici, colegiul Avram Iancu și spitalul. Debransările de la sistemul de încălzire sunt de circa 10% .

Centrala termică de apă fierbinte a fost pusă în funcțiune în anul 2004, este echipată cu utilaje noi și a înlocuit funcțiunea vechii centrale termice construită la sfârșitul anilor șaiszeci. Combustibilul utilizat este păcura.

Rețelele termice pentru agentul primar au fost modernizate doar pe tronsoane mici, în rest se păstrează conductele vechi. Lungimea totală a rețelilor de termoficare din municipiul Brad, este de 31.859m, din care 9.240m sunt montați aerian (rețele de agent termic primar) și 22.629m în canale nevizitabile (rețele pentru agentul termic secundar).

Rețelele termice de agent termic secundar, sunt construite din țevi de oțel, montate în canale termice. Din totalul lungimilor de rețele, circa 50% sunt înlocuite cu conducte preizolate. Punctele termice furnizează doar agentul termic pentru încălzire în anotimpul friguros. Nu se furnizează apă caldă de consum.

Prin programul "Termoficare 2006-2015 – căldură și confort" au fost realizate următoarele lucrări : modernizarea punctelor termice PT1, PT5, PT9 și a rețelilor termice aferente, iar prin programul "Termoficare 2006-2020 – căldură și confort" au fost realizate modernizări la PT2 și PT22 și a rețelilor aferente. Prin fonduri de la bugetul local a fost modernizat PT3 în anul 2010, iar punctul termic nr.6 în anul 2003, prin accesarea fondurilor de preaderare RICOP.

Principale disfuncționalități

Disfuncționalitățile sistemului de alimentare cu apă a municipiului Brad sunt :

- Conductele de aducțiune, puse în funcție începând cu anul 1966, au durata de funcționare depășită, sunt executate dintr-un material impropriu pentru transportul apei, după standardele actuale și necesită multe intervenții pentru a fi păstrate în stare de funcționare ;
- Conductele de distribuție, în proporție de 75%, executate din oțel și azbociment, necesită înlocuiri

Disfuncționalitățile sistemului de canalizare sunt date de starea tehnică precară a rețelilor de canalizare, cauzată de vechimea și materialele uzate la timpul respectiv la execuția conductelor..

Sistemul de alimentare cu căldură din municipiul Brad prezintă următoarele disfuncționalități :

- Cea mai mare parte a rețelilor de agent termic primar, au durata de exploatare depășită, prezintă degradări ale termoizolației, ce conduc la pierderi mari de căldură ;
- În două treimi din punctele termice nu au avut loc lucrări de modernizare, funcționând cu echipamente uzate și depășite tehnic ;
- Jumătate din rețelele de agent termic secundar sunt cele de la înființarea sistemului de alimentare cu energie termică, generând probleme majore în exploatare și funcționează cu o eficiență scăzută.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Relația cadru natural-cadru construit

Amplasamentul studiat se află într-o zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public. În vecinătate se află piața agroalimentară și autogara – două spații, prin natura lor destul de largi, asfaltate și lipsite de vegetație. Tot în imediata apropiere, pe strada Avram Iancu, se află imobilele de locuințe P+4 cu parter comercial. De-a lungul străzii, trotuarul din fața blocurilor beneficiază de câteva spații verzi, din loc în loc plantate cu arbori. Într-adevăr, vecinătățile imediate ale sitului studiat sunt destul de lipsite de vegetație, dar există o fâșie de spațiu verde generos de-a lungul râului Crișul Alb, care se află în apropiere. Deasemenea spațiile rămase neconstruite, curțile caselor și aleile dintre blocuri sunt plantate cu arbori și arbuști decorativi.

Terenul analizat nu este construit în prezent și nu beneficiază de zone verzi.

Pe amplasament nu există zone împădurite sau cu vegetație semnificativă. Nu există probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației

În "Raportul de mediu" întocmit pentru Planul urbanistic general și regulamentul local al municipiului Brad sunt menționate următoarele opțiuni ale populației: echiparea corespunzătoare a teritoriului, locuri de muncă, străzi modernizate, îmbunătățirea circulației, îmbunătățirea aspectului și confortului urban, măsuri pentru prevenirea riscurilor naturale.

Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Pe lângă îmbunătățirea circulației și a transporturilor, modernizarea străzilor, dezvoltarea echipării tehnico-edilitare, una dintre principalele priorități este îmbunătățirea aspectului și confortului urban prin operațiuni de restructurare urbană și regenerare urbană. Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Solicitarea beneficiarului de a construi un complex de spații comerciale pe amplasamentul din strada A. Iancu, se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Brad, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de utilizarea terenurilor dezafectate din centrul orașului, precum și pentru conturarea caracterului zonei odată cu îmbunătățirea aspectului urban. Inserarea unui corp de clădire pe acest amplasament completează frontul dinspre strada Avram Iancu și aduce coerență ansamblului urban.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare: studiu topografic și studiu geotehnic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Brad aprobat prin H.C.L. nr.101/1999 a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 161/2012, H.C.L. nr. 43/2016 și H.C.L. nr.181/2018, există următoarele prevederi pentru zona studiată:

Indici urbanistici

P.O.T. = 35% C.U.T.=1.5

Subzone funcționale

- LI- locuințe cu regim mediu de înălțime (P+4) și funcțiuni complementare
- LM – locuințe cu regim mic de înălțime (P, P+2)
- P – spații verzi de interes public
- GP – zonă de gospodărie comunală și cimitire
- R – căi de comunicație rutiere
- IS – instituții și servicii publice de interes general

Prescripții specifice UTR1 – zone funcționale

Se va consulta cap. II din Regulament și ghidul privind modul de aplicare a regulamentului general de urbanism

Art. 7 aliniatele 1,2,3,4 și precizări	Art. 10 aliniatele 1 și 2 și precizări
Art. 11 aliniatele 1,2 și 3 și precizări	Art. 12 aliniatele 1 și 2 și precizări
Art. 13 aliniatele 1 și 2 și precizări	Art. 14 aliniatele 1 și 2 și precizări
Art. 15 aliniatul 1 și precizări	Art. 16 aliniatele 1 și 2 și precizări
Art. 17 aliniatul 1 și precizări	Art. 18 aliniatele 1,2,3,4 și precizări
Art. 23 aliniatele 1,2,3,4 și precizări	Art. 24 aliniatul 1 și precizări
Art. 25 aliniatele 1,2,3,4 și precizări	Art. 26 aliniatele 1,2,3 și precizări
Art. 27 aliniatele 1,2,3,4 și precizări	Art. 28 aliniatele 1,2 și precizări
Art. 29 aliniatele 1,2,3 și precizări	Art. 31 aliniatele 1,2,3 și precizări
Art. 32 aliniatele 1,2 și precizări	Art. 33 aliniatele 1,2,3 și precizări
Art. 34 aliniatul 1 și precizări	Art. 35 aliniatele 1,2 și precizări

Prescripții speciale UTR1 (zonă centrală)

Funcțiune dominantă: I.S. - Instituții și servicii

Permisuni

- Se vor autoriza construcții de instituții publice, social culturale administrative, financiar-bancare, hoteliere, ce au fost deja studiate la nivel de PUZ Zonă centrală Brad
- Se vor utiliza terenuri libere sau unde este posibil prin înlocuirea fondului construit existent (str. Minerilor)
- Se va moderniza piața de alimente
- Se pot autoriza lucrări de reparații capitale și curente și modernizări la clădirile existente
- Se vor reamenaja spațiile verzi și plantate și se vor amenaja parcaje și zone de joacă în zona str. Iazului
- Se vor face studii tehnice și economice pentru dezvoltarea străzii Avram Iancu la 4 benzi de la autogară la intersecția de nivel cu calea ferată.

Condiționări și restricții

Au fost impuse restricții temporare de construcție până la elaborarea și avizarea documentațiilor necesare.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Așa cum a fost specificat la punctul 2.7., pe amplasamentul studiat nu există în prezent zone împădurite sau cu vegetație semnificativă și nici probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Prin soluțiile de amenajare propuse se va îmbunătăți considerabil aspectul zonei, pe de altă parte, acestea nu aduc prejudicii și nu afectează armonia cadrului natural din vecinătăți.

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu prezintă riscuri naturale care să fi fost semnalate prin studiul geotehnic.

Amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu face parte din zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice. Deasemenea, nu există monumente istorice în imediata vecinătate a sitului studiat.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (existent și propus) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător. Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4. Organizarea circulației auto și pietonale:

Accesul auto în incintă se va face pe latura de sud-est după cum urmează :

- Accesul principal, pentru clienți, se va realiza din strada laterală (în legătură cu strada Avram Iancu), pe latura de sud-est, în zona de subsol, unde va fi amenajată o parcare cu 12 locuri – din zona de parcare, clienții vor avea acces în magazinele situate la parter și etaje prin intermediul unui lift și a unei scări.
- Accesul pentru aprovizionare se va realiza tot din strada laterală (în legătură cu strada Avram Iancu), pe latura de sud-est.

Accesul principal pietonal pentru clienți se va face din strada Avram Iancu, pe latura de sud-vest.

Restul locurilor de parcare necesare (aprox. 12) se vor asigura prin concesionarea unor locuri de parcare din zona pieței agroalimentare, puse la dispoziție de Primăria municipiului Brad, conform adeverinței nr. 33565 din 22.06.2022

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare obiectivelor propuse
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă
- Crearea de spații publice/ semipublice și parcaje
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- Dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea cu utilități

Ansamblul va fi format din următoarele zone funcționale :

- **Zona de comerț și servicii**

Va consta dintr-un complex de spații comerciale (pe trei nivele)

Dimensiuni maxime în teren : 27 m x 17 m

Suprafață construită : 464.95 m²

- **Zona de circulații auto**

Acces pentru parcare subterană (un sens) și acces pentru aprovizionare: 16.41 m²

- **Zona de circulațiilor pietonale**

Suprafață trotuare/alei pietonale 38.29m²

Amplasarea pe parcelă a construcției se va face cu retrageri de: 0.6m de la limita din nord-vest; 0.6m de la limita dinspre nord-est; 0.6m față de limita dinspre sud-vest (strada Avram Iancu), și 1.7m față de limita din sud-est.

Bilanț teritorial în limita terenului studiat CF 67145 Brad

Zone funcționale	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Zona de comerț și servicii	0	0	464.95	85
Zona de circulații auto și parări	0	0	16.41	3
Zona de circulații pietonale	0	0	38.29	7
Zona spații verzi	0	0	27.35	5
Total zonă studiată	547	100	547	100
Suprafața construită	0 m ²		464.95m ²	
Suprafața desfășurată	0 m ²		1162.35 m ²	
P.O.T.	0%		85%	
C.U.T.	0		2.5	

Conform regimului tehnic, construcțiile propuse sunt compatibile cu destinația actuală a zonei, se încadrează în regimul de înălțime. Soluția prezentată depășește procentul maxim de ocupare al terenului prevăzut în P.U.G. **P.O.T. propus = 85%** (> 35%) și coeficientul de utilizare al terenului prevăzut în P.U.G. **C.U.T. propus = 2.5** (> 1.5)

Indici urbanistici propuși pe teren:

P.O.T. = 85%

C.U.T.= 2.5

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru construcția propusă se vor realiza bransamentele la utilitățile din zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică).

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Brad, cu avizul furnizorului de apă, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Sistem de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Brad. Apele meteorice de pe învelitoarea clădirii vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în zonă, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Alimentare cu căldură

Încălzirea pentru construcția propusă se va realiza cu pompe de căldură.

Alimentare cu gaze naturale

În municipiul Brad nu există rețea de distribuție gaze naturale.

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.

Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

3.7. Protecția mediului

Amenajarea propusă nu va afecta în nici un fel spațiul natural sau cel construit, deja existent și nu va genera noxe sau alți factori de poluare.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (republicată) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

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;
- 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.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată, pe baza unui contract cu beneficiarul.

Recuperarea terenurilor degradate

În urma realizării construcției, va începe procesul de recuperare a terenurilor degradate în timpul șantierului: se va amenaja peisager spațiul din jurul clădirii.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi amenajate peisager pe toată suprafața parcelei rămasă neocupată cu construcții, drumuri sau alei, astfel:

- se va planta gazon în jurul clădirii, iar
- în perimetrele indicate se vor sădi arbuști și plante ornamentale perene
- pe terasa necirculabilă se va realiza acoperiș verde extensiv.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

La finalul realizării investiției, imaginea de ansamblu a cartierului și a străzii Avram Iancu se va îmbunătăți. Zona va beneficia de mai multe servicii și de un aspect mai îngrijit.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Listarea obiectivelor de utilitate publică

	Denumirea lucrării:	Categoria de interes:	Suprafața lucrării:
Comerț și servicii	Spațiu comercial	general	1162.35 m ²
Circulații	Trotuare și alei pietonale	general	38.29m ²
	Parcări	general	340.00 m ²
	Drum carosabil	general	16.41 m ²

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare):

Terenul care face obiectul P.U.Z. – CF nr. 67145 Brad este proprietate privată SC RELCOM SRL.

Terenul se învecinează cu:

- la nord-vest – proprietate privată, magazin LIDL
- la nord-est – proprietate privată,
- la sud sud-est – domeniu public – strada laterală categoria III
- la sud-vest – domeniu public – strada Avram Iancu

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul din CF nr. 67145 Brad este proprietate privată SC RELCOM SRL.

3.9. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejurimi.

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

În strategia de dezvoltare a municipiului Brad pentru perioada 2017-2020, au fost identificate ca prioritare proiectele privind îmbunătățirea aspectului și confortului urban prin operațiuni de

restructurare urbană și regenerare urbană. Astfel, solicitarea beneficiarului de a construi un spațiu comercial pe amplasamentul din strada A. Iancu, se înscrie firesc în această viziune, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de utilizarea terenurilor dezafectate din centrul orașului, precum și pentru conturarea caracterului zonei odată cu îmbunătățirea aspectului urban. Inserarea unui corp de clădire pe acest amplasament completează frontul dinspre strada Avram Iancu și aduce coerență ansamblului urban.

Accesul auto în incintă se va face pe latura de sud-est, din strada laterală, în zona de parcare aflată la subsol, iar accesul pietonal principal al clienților se va face din strada Avram Iancu.

Indici urbanistici propuși pe teren:

P.O.T. = 85% C.U.T. = 2.5

Funcțiunile propuse se înscriu în funcțiunile existente menținute prin P.U.G.:

I.S. - Instituții și servicii de interes general

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenții sunt:

- Realizarea accesului din strada laterală
- Construirea spațiilor comerciale
- Realizarea amenajărilor peisagere

Priorități de intervenție

Prioritățile de intervenție sunt: rezolvarea acceselor și a rampei pentru aprovizionare.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prin implementarea P.U.Z. se vor crea premisele juridice dezvoltării zonei. Potențialul dezvoltării U.T.R.1 în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, complexul comercial se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună.

Întocmit

arh. Florian Dona



Șef proiect,

urb. Andrei Mlenajek



Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal

1. Dispoziții generale

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale "P.U.Z. - CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE", - Municipiul Brad, strada Avram Iancu, f.n., CF 67145. județul Hunedoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local

de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

Domeniul de aplicare

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brad și va avea o valabilitate de 10 ani.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT-ul, prevăzute în documentație
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

Clădirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situată la min. +0,20m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.20 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

Reglementări privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin

Planșa U03 : Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se



institute zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrisi în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Hunedoara.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația urbanistică de față, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico—edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare individuală sau de grup.

Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform art. 30 – R.G.U.

- front la stradă: minim 12,00 m (construcții izolate);
- suprafața minimă a parcelei: 250 mp (construcții izolate);
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin- gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin- gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau

noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: S+P+1E+E retras, H maxim - 15m;

Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele vor fi organizate în incintă, și pe un teren pus la dispoziție de municipiul Brad în baza unui contract de concesiune, conform adeverinței nr. 33565 din 22.06.2022.

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spații verzi este de 2-5% din suprafața destinată funcțiunii.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 2-5% din suprafața dintre aliniament și clădiri. Terassele necirculabile se vor realiza în sistem de acoperiș verde extensibil.

Împrejurii

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

3. Zonificarea funcțională

Destinația terenurilor și construcțiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

Generalități: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele zone funcționale:

Zona ISco2 – comerț și servicii – spații comerciale, reclame luminoase, amenajare circulații, parcaje și utilități

Circulații – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate

Utilizare funcțională

ZONA ISco2- comerț și servicii

Utilizări admise :

- comerț alimentar și nealimentar
- magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri
- alimentație publică
- servicii
- semnal luminos, catarge steaguri, semne direcționale, totem,
- platforme carosabile și pietonale
- construcții subterane, separator de hidrocarburi, de grăsimi
- bazin apă incendiu, și pompe de incendiu,
- foraje de monitorizare.
- birouri, zona administrativă
- spații de recreere pentru angajați
- parcaje supraterane și subterane
- platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere

- spații tehnice, cabină poartă
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse
- spații pentru showroom;
- plantații ornamentale

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor

- parcela are suprafața minimă de 547.00m²
- adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $95^{\circ} \div 100^{\circ}$.

Aliniament

ISco2 - aliniamentul variază în funcție de înălțimea clădirilor, acesta fiind stabilit astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

ISco2 - retragerea față de aliniament este conform planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ISco2 - În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

Amplasarea pe parcelă a construcției se va face cu retrageri de: 0.6m de la limita din nord-vest; 0.6m de la limita dinspre nord, nord-est; 1.70m față de limita dinspre sud-est. Spre strada Avram Iancu, clădirea se va amplasa la o distanță de minim 0.6m față de limită.

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ISco2 - Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însoțire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

Circulații și accese

Vor exista mai multe accese carosabile în incintă, după cum urmează :

- Accesul pietonal principal, pentru clienți, se va realiza direct din strada Avram Iancu, pe latura de sud, sud-vest
- Accesul pentru aprovizionare se va realiza din strada laterală, pe latura de sud-est.
- Pentru personal, va exista un acces separat, pe latura de sud-est, din strada laterală.
- Clienții vor avea posibilitatea de a parca autoturismele în parcajul subteran accesibil din strada secundară, pe latura de sud-est a parcelei

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele:

- pentru strada Avram Iancu profilul este unul corespunzător unui drum în localitate cu un profil de min.7,50m – cu două benzi pe sens fiecare de 3,20m, și un trotuar de o parte și de alta a drumului, având lățimea de 3,80m, respectiv 1.90m.
- pentru strada secundară de pe latura de sud-est, profilul este unul corespunzător unui drum categoria III în localitate cu un profil de 6,30m – cu o bandă pe sens fiecare de 3,15m lățime, și un trotuar de o parte și de alta a drumului, având lățimea de 2,20m, respectiv 2.80m.

Staționarea autovehiculelor

ISco1 pentru această zonă, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferește fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane și subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

- Parcajele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, subteran, și pe un teren pus la dispoziție de municipiul Brad în baza unui contract de concesiune.
- Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) , se vor asigura un număr de locuri de parcare în incintă conform:
 - o prevederilor art. 33 și Anexei nr. 5 – R.G.U.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Zona ISco2 – zona comerț și servicii - spații comerciale, reclame luminoase, amenajare circulații, parcaje și utilități.

Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: S+P+1E+E retras, H maxim - 15m;

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară

- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura din rețeaua publică a orașului Brad.
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului Brad.
- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.
- apele pluviale de pe suprafața părții carosabile, parcărilor sunt dirijate prin rigole în separatoare de hidrocarburi, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașului Brad.
- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Dotarea zonei se va realiza de către o firmă deținătoare de astfel de rețele, agreată de către beneficiar/ investitor, în baza proiectului elaborat de aceasta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- procentul minim de spații verzi pentru întreg ansamblul va fi de 2-5%
- pe terasa necirculabilă se va realiza acoperiș verde extensiv.

Împrejurimi

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20m, din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 1,80m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului
 - Zona ISco2 – zona mixtă-comerț și servicii — **85%.**
- C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului
 - Zona ISco2 – zona mixtă- comerț și servicii — **2.5**

1. IV. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

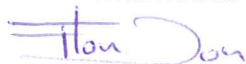
Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă

Întocmit

arh. Florian Dona



Șef proiect

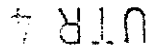
urb. Andrei Mlenajek



00

1 : 5000

teren studiat
teren ce a generat



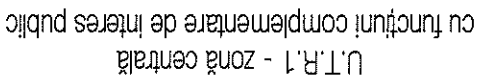
Indici urbanistici: P.O.T. = 35% C.U.T.=1.5

P.O.T. = 35%

Subzone functionale:

LI- locuințe cu regim mediu de înălțime (P+4) și
 LM- locuințe cu regim mic de înălțime (P, P+2)
 P- spații verzi de interes public
 GP- zonă de gospodărie comunală și cimitire
 R- căi de comunicație rutiere
 IS- instituții și servicii publice de interes general

00



ORDINUL ARHITECTURII
DIN ROMANIA
5746
Florian
DONA



projectare în construcții

PRINCO IMPEX SRL

Piața Libertății, nr. 13, Hunedoara, juu.
CUI RO4467620 J20/1434/1993
Telefon / Fax : 0354 405 775 / 00354405776

Specialitatea:	arhitectura
Data:	_____

un!

021

1

7

1

Titlu planşa:

Plan de încadrare în zonă, încadrare în planurile urbanistice, Ortotoplan

an

00
00

Construire spații comerciale

272:

Adresa investitiei: strada Avram Iancu, f.n., nr. cad. 67145, municipiul Brad, jud. Hunedoara

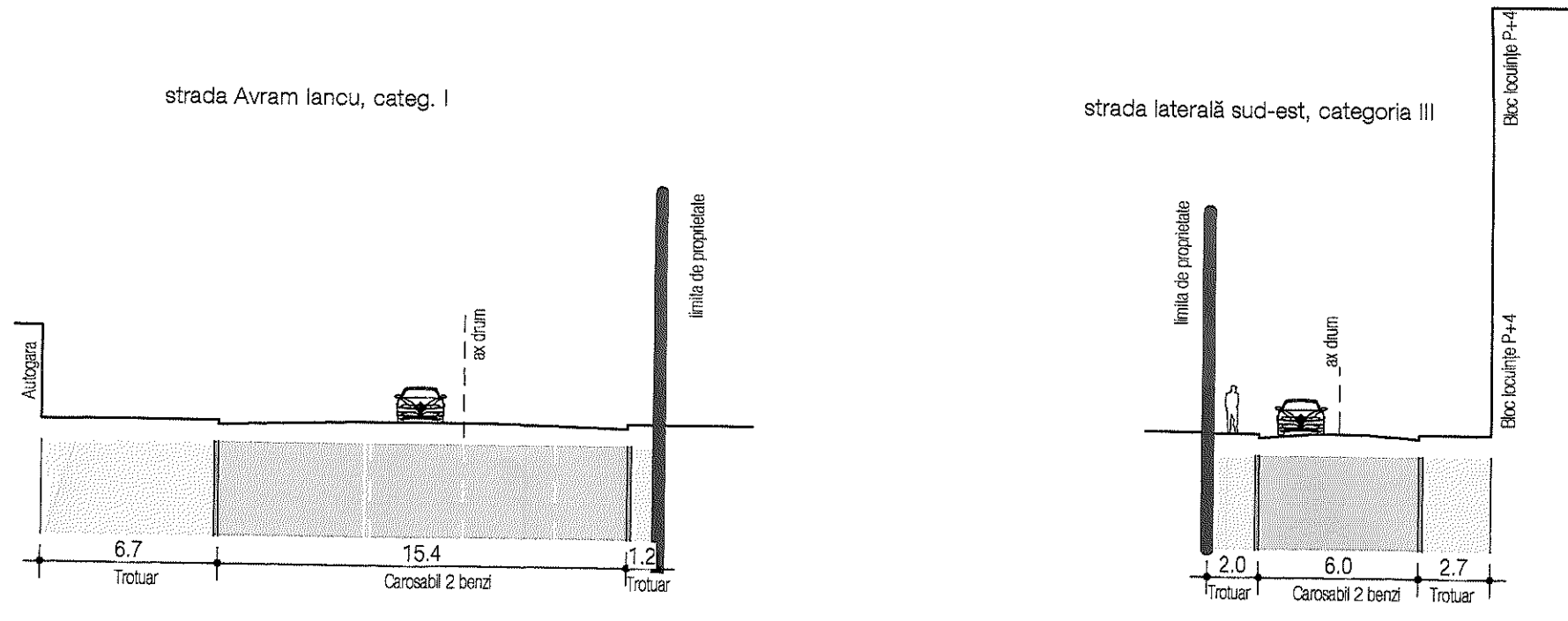
Beneficiar: S.C. RELOOM S.R.L. CUI RO2670295, str. Minerilor, nr. 5-7, mun. Brad, jud. Hunedoara

Titlu proiect:

Adresa investitiei: strada Avram Iancu, f.n., nr. cad. 67145, municipiul Brad, jud. Hunedoara

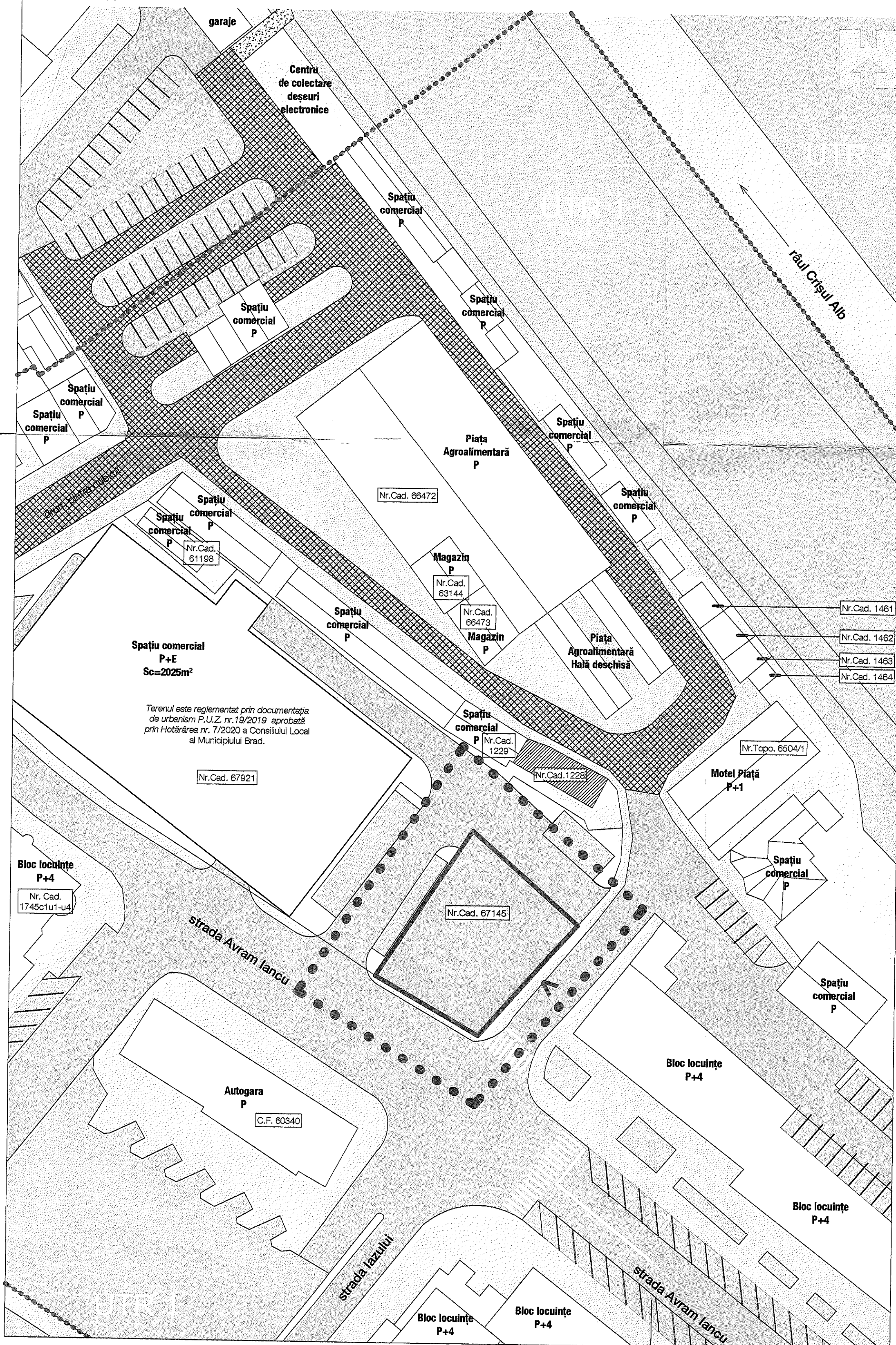
Profile străzi - situația existentă

1 : 250



Situația existentă

1 : 500



Imobilul studiat este situat în intravilanul localității Brad, strada Avram Iancu, județul Hunedoara, CF:67145 și se află în partea centrală a municipiului, mai exact în U.T.R.1 - zonă centrală cu funcțiuni complementare de interes public, care este delimitată la est de râul Crișul Alb și strada Cuza Vodă, la sud de strada Calea Moșilor, la vest de strada Independenței, limita sudică și vestică a curții Muzeului Aurului, limita estică a parcului botanic, strada Timișoara. Laturile vestică și nordică a blocului de pe strada Timișoara, strada Iazului, limita vestică a platformei autogării, iar la nord de strada pieței și limita nordică și vestică a casei nr. 17 din strada Avram Iancu.

Strada Avram Iancu este o magistrală, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național și european DN76 – E79 (legătura cu Deva și Oradea)

Bilanț teritorial		CF 67145 Brad		existent	
Bilanț teritorial				m²	%
Zona comerț și servicii				0	0
Zona circulații auto				0	0
Zona circulații pietonale				0	0
Zona amenajări peisagere				0	0
Total zona studiată				547	100
Suprafața construită				0	
Suprafața desfășurată				0	
P.O.T.				0 %	
C.U.T.				0	

Nota:
Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru U.T.R.1, conform P.U.G. Municipiul Brad aprobat prin H.C.L. nr. 161/2012, H.C.L. nr. 43/2016 și H.C.L. nr.181/2018:
P.O.T. 35 % C.U.T. - 1.5

Limite

☒ Limita PUZ

☒ Limita UTR

☒ Limita de proprietate/ limita teren ce a generat PUZ

Suprafețe

☒ Carosabil / marcaj rutier (domeniu public)

☒ Drum piatră cubică (domeniu public)

☒ Parcaje amenajate (domeniu public)

☒ Circulații pietonale (domeniu public)

☒ Drum de pamant - neamenajat (domeniu public)

☒ Spațiu verde (domeniu public)

☒ Circulații auto și pietonale (domeniu privat)

☒ Parcări amenajate (domeniu privat)

☒ Teren edificabil aparținând domeniului privat

☒ Construcții parazitare, neînscrise în cadastru

☒ Construcții existente care nu fac obiectul studiului

Accese

☒ Acces pe terenul studiat

verificator/expert: _____ număr: _____ semnatura: _____ ceară: _____ referat nr./expertiza nr.: _____ data: _____

Desenat: _____ Proiectat: _____ Sef proiect: _____

arh. Florin Dona arh. Florin Dona urb. Andrei Mienajek

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
S146
Florin DONA
Arhitect
Cu drept de semnătură

Stampă circulară: Societate Comercială PRINCO IMPEX S.R.L. Hunedoara

Beneficiar: S.C. RELOOM S.R.L. CUI RO2670295, str. Minarilor, nr. 5-7, mun. Brad, jud. Hunedoara

Adresa investitiei: strada Avram Iancu, f.n., nr. cad. 67145, municipiul Brad, jud. Hunedoara

Titlu proiect: **Construire spații comerciale** Faza: P.U.Z.

Titlu planșă: **Situația existentă** Scara: 1:500, 1:250

Specialitatea: arhitectura Data: Iunie 2021 Numar proiect: 09/2021 Număr planșă: U02

PRINCO IMPEX SRL
Piata Libertății, nr. 13, Hunedoara, jud. Hunedoara
CUI RO4467620 J20/1434/1993
Telefon / Fax : 0354 405 775 / 0354405776