



**Proiectul se va transmite:**

- celor patru Comisii de specialitate ale Consiliului local spre avizare;
- Serviciul Dezvoltare Locală, Proiecte și Serviciul Achiziții, Investiții, Lucrări, Patrimoniu pentru raport de specialitate;

## PROIECT de HOTĂRÂRE nr. 24/ 2024

privind aprobarea Studiului de fezabilitate “Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic”

### **Consiliul Local al Municipiului Lupeni;**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4711/ 13 februarie 2024 al domnului Lucian Marius Resmeriță, Primar al Municipiului Lupeni prin care propune aprobarea Studiului de fezabilitate “Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic”, întocmit pentru realizarea unei investiții în scopul stabilirii procentului maxim de ocupare a terenului pentru zone industriale (pentru cele existente);

Analizând Extrasul cărții funciare nr. 64039 Lupeni și Planul de încadrare în zonă prezentat de solicitanta Diacom Prestcom SRL;

Văzând prevederile:

- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planului Urbanistic General al Municipiului Lupeni a cărui valabilitate a fost prelungit potrivit Hotărârii Consiliului local al Municipiului Lupeni nr. 235/ 2023 până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, dar fără a se depăși data de 31 decembrie 2026;

În conformitate cu prevederile art. 15 din Hotărârea Guvernului nr. 525/ 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pct. 2.1.6 – „Zone industriale - pentru cele existente” (Anexa nr. 2 Procentul de ocupare a terenurilor);

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. „c” și „d”, alin. (6) lit. „c”, alin. (7) lit. „k”, art. 139 alin. (3) lit. „e” și art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1** – Se aprobă Studiul de fezabilitate “Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic”, conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art. 2** – Hotărârea poate fi atacată conform prevederilor Legii nr. 554/ 2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 3** – Hotărârea se va comunica Instituției Prefectului – Județul Hunedoara, Primarului Municipiului Lupeni, Direcției Tehnice, Direcției Economice, Serviciului Achiziții, Investiții, Lucrări, Patrimoniu, Serviciului Dezvoltare Locală, Proiecte și se aduce la cunoștință publică.

Lupeni,

13 februarie 2024

INIȚIATOR  
PRIMARUL MUNICIPIULUI LUPENI  
LUCIAN MARIUS RESMERIȚĂ

AVIZAT – SECRETAR GENERAL  
Jr. MARIUS CLAUDIU BĂLOI



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HUNEDOARA  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI LUPENI



Anexa nr. 1 la Proiect de hotărâre nr. 24/ 2024



**S.C. SIDAG PROJECT S.R.L**

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

**S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.**

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3300 Nr. certificat : 2996  
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015

Denumire proiect:

**Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul:**

**Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic**

Beneficiar:

**S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.**

Amplasament:

**Loc. Lupeni, Jud. Hunedoara, Zona DN 66A, CF 64039 Lupeni**

Proiectant de specialitate:

**S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.**

Date proiectant:

**Jud. Timiș, com Giroc, sat Giroc, str. Parcului, nr. 21, ap 2**

Proiect:

**Nr. 10 / 2024**

Faza:

**S.F.**



S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3300 Nr. certificat : 2996  
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015

## 1. MEMORIU JUSTIFIATIV

### 1.1 Listă de semnături

Proiectant de specialitate S.C. SIDAG RPROJECT S.R.L.

Șef proiect Ing. Gabriel-Valentin Stefan

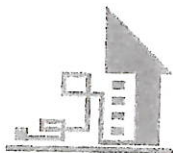
Arhitectură Arh. Andreea-Claudia Trunk

Tehnoredactare Arh. Andreea-Claudia Trunk



### 1.2 Borderou – Parte Desenată

NR. CRT.	DENUMIREA PLANȘEI	SIMBOL
1.	PLAN DE ÎNCADRARE – extras google	A-01
2.	PLAN DE ÎNCADRARE	A-02
3.	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	A-03
4.	PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ	A-04



S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3300 Nr. certificat : 2096  
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015

### 1.3 Date generale

● DENUMIREA OBIECTIVULUI	Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic
● AMPLASAMENT	Loc. Lupeni, Jud. Hunedoara, Zona DN 66A, CF 64039 Lupeni
● BENEFICIAR	S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.
● PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.
● NUMĂR PROIECT	10/2024
● FAZA DE PROIECTARE	S.F.

### 1.4 Obiectivul lucrării

Obiectul documentației de față îl constituie parcela de teren intravilan, identificat prin CF 64039 Lupeni, cu o suprafață totală de 3185mp, amplasamentul investiției aflându-se în Teritoriul Administrativ al Localității Lupeni. Pe parcela împrejmuită se regăsesc conform cărții funciare: construcția C1 cu funcțiunea de administrație și producție în suprafață de 935mp și construcția C2 cu funcțiunea de anexă-clădire post pază.

Scopul lucrării este acela de a revitalizeza zona industrială existentă prin inserarea de servicii și producții de actualitate, oferind oportunitatea dezvoltării operatorilor economici locali.

Beneficiarul solicită întocmirea unui Studiu de Fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic. Beneficiarul dorește realizarea unui imobil care ca îndeplinească cerințele și nevoile specifice activității economice desfășurate.

### 1.5 Surse de documentare

La elaborarea acestui studiu s-au avut în vedere prevederile P.U.G. U.A.T Lupeni și a Regulamentului General de Urbanism.

Documentația prezentului proiect stabilește condițiile strict necesare dezvoltării din punct de vedere urbanistic și economic a parcelei studiate.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în proximitatea drumului județean DN 66A îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- se consideră oportună propunerea revitalizarea zonei de servicii / logistică / depozitare / industrie nepoluantă în proximitatea DN 66A;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea acceselor pe parcela în zonă vor ține cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute;



S.C. SIDAG PROJECT S.R.L

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3300 Nr. certificat : 2996  
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015

-echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Documentația este întocmită în conformitate cu :

\* Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525 / 1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

\* Codul civil.

\* Legea nr. 81 / 1991 a fondului funicar (republicată)

\* Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor

\* Legea nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții.

\* Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

\* Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159 / 1999).

\* Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

\* Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare.

\* Legea nr. 82 / 1998 pentru aprobarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al terenurilor.

\* Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2016.

\* Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000.

\* Alte legi și normative în vigoare.

În baza temei de proiectare și a unui studiu asupra amplasamentului vizat, bazat pe ridicarea topografică în sistem Stereoc 70 și a analizei situației existente a întregii zone, se întocmește o propunere pentru proiect de investiție elaborat de investitor din domeniul privat.

## 1.6 Situația existentă

### 1.6.1 Amplasamentul

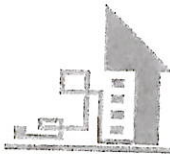
Municipiul Lupeni este situat în județul Hunedoara, la 20 de km S-V de Petroșani. Municipiul aflat la o altitudine de ~700 m în Depresiunea Petroșani la poalele Munților Vâlcan, este străbătut de Jiul de Vest.

Lupeni este al treilea oraș ca mărime al Văii Jiului, fiind situat în partea de vest a depresiunii Văii Jiului, la o altitudine de 675–725 m față de nivelul mării, la o distanță de 18 km față de Petroșani și cca 110 km de Deva.

Așezarea a luat naștere în 1770 prin stabilirea în aceste locuri a unor locuitori veniți din satul Valea Lupului (Țara Hațeg) - așa numiții "Lupeni". Localitatea este declarată oraș în 1960. În timpul comunismului aici a avut loc una din cele mai importante mișcări de protest împotriva regimului. La 2 august 1977 minerii au protestat împotriva abuzurilor economice și politice pe care le-au îndurat de a lungul anilor. Revolta a fost terminată de autoritățile comuniste rapid și brutal - mulți dintre participanți fiind închiși și persecutați.

Lupeniul este punctul de plecare pentru orice turist care vrea să ajungă pe vârful Straja sau pe pârtiile de schi din Straja - existând și mijloace de transport pe cablu în acest sens.

Conform Cărții Funciare cu nr. CF 64039 Lupeni, se află în proprietatea Diacom Prestcom SRL.



S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3300 Nr. certificat : 2996  
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015

Terenul are o suprafață de 3185 mp, se prezintă plan, având o formă simplă în plan, asemănătoare unui dreptunghi dar cu o latura lungă nordică sub formă de arc de cerc frânt. Terenul este situat în partea de sud a DN66A, la intrarea estică în Municipiul Lupeni.

Pe teren se află două construcții existente ce se doresc a fi desființate: C1 cu Sc=935 mp și C2 cu Sc=21mp. De asemenea conducta de gaz ce traversează în lungime amplasamentul studiat, prezentată în partea desenată, este propusă pentru relocare.

Clădirea C1 – propusă spre demolare, amplasată cu latura mica pe limita vestică a parcelei, are o formă rectangulară în plan cu dimensiunile maxime de 73x12.5 m și o suprafață de 935mp. Regimul de înălțime existent este de P+3E.

Clădirea C2 – propusă spre demolare, mult mai mică, este amplasată aproape de latura nordică având dimensiunile în plan de 6x3.5 m și o suprafață de 21mp. Regimul de înălțime existent este P.

Accesul pe teren se realizează de pe latura nordică, de pe DN 66A.

Raportarea datelor topografice este făcută la sistemul de referință - STEREO'70.

Amplasamentul și forma construcției se pot urmări în planul de încadrare în zonă și în planul de situație din cadrul părții desenate.

Categoria de importanță a construcției propuse spre demolare:

Din punct de vedere al asigurării stabilității și rezistenței clădirii în conformitate cu normativul P100/1/2013, clădirea se încadrează în clasa a-III-a de importanță, construcție de importanță normală. Categoria de importanță a clădirii este C – Clădiri de importanță normală.

#### 1.6.2 Poziția zonei față de intravilanul localității :

- Parcela se află în intravilanul localității Lupeni, în zona industrială
- de-a lungul drumului județean DN 66A, la sud de acesta, între localitățile Uricani și Vulcan;
- în apropierea Căii Ferate Române, ce se află la nord de drumul DN 66A;

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

Conform măsurătorilor topo-cadastrale parcela studiată este delimitată de:

- pe latura nord de drumul DN 66A;
- pe laturile est, sud și vest se regăsesc zone industriale intravilane.

Localitatea Lupeni beneficiază de utilitățile necesare unei bune funcționări a obiectivului de investiție, amplasamentul va fi racordat la utilitățile disponibile necesare

#### 1.6.4 Clima și fenomenele naturale specifice zonei; Geologia și seismicitatea

Clima și fenomenele naturale specifice zonei:

Clima: clima temperat-continentala cu 3-4 luni reci și umede și 8-9 luni temperate, datorită condițiilor de circulație a aerului.

Zona de intensitate a acțiunii zăpezii:  $sk=1.50 \text{ kN/m}^2$

Zona de intensitate a acțiunii vântului:  $qb=0.40 \text{ kPa}$ .

Amplasamentul se încadrează conform normativului P100/2013 în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului  $ag=0.10g$  și perioada de colț  $Tc=0.7 \text{ sec}$ . Amplasamentul studiat se încadrează în regiunea seismică Fagaras, seismele fiind asociate cu faliile structurale care afectează masivul Fagaras pe direcția E-W.

Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului investiției este de cca 0.80 – 0.90 m, de la nivelul Ts/Tn, actual sec.

Nu au fost identificate riscuri naturale.



**S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.**

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3306  
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2996  
ISO 14001:2015

### 1.6.5 Circulația și accese

Accesul principal pe parcela studiată se face din drumul DN66A, de pe latura nordică.

## 1.7 Situația propusă

Beneficiarul dorește realizarea unei construcții noi, cu funcțiunea administrativă și producție specifică activității sale economice pentru a susține: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic.

În acest sens se dorește desființarea construcțiilor existente pe parcelă, acestea aflându-se într-o stare de degradare avansată fizic și moral. Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.

S-a realizat un studiu pentru a prezenta oportunitățile de amplasare a unei construcții, conform nevoilor, pe parcelă studiată.

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural.

Terenul studiat este în cea mai mare parte ocupat de platforme din beton, cu puține zone verzi. Prin implementarea planului se vor asigura un procent minim de zonă verde de 20 %, fără un impact semnificativ asupra mediului și cadrului natural.

Amplasamentul a fost luat în studiu pentru a aduce un plus de conversie și reabilitare socio-economică, oferind oportunitatea dezvoltării locale.

## 1.8 Concluzii

În urma analizării documentației, se pot trage următoarele concluzii generale:

- Pozitia terenului, îi conferă o poziție importantă în cadrul localității zonei industriale în dezvoltare
- Se propune o reglementare a limitelor maxime de amplasare a unei construcții noi.
- se vor asigura un minim de 25m zona de interdicție de construire față de axul Căilor Ferate Române;
- se vor asigura un minim de 5 m zonă de protecție față de drumul DN 66A;
- retragere minimă de 9 m față de limita nordică
- retragere minimă de 5 m față de limita sudică
- retragerile laterale minime 2 m conform Codului Civil, sau mai puțin de 2 m cu acordul notarial al vecinului afectat.

-Se propun următoarele reglementări:

- funcțiunea se va menține în specificul zonei: logistică, depozitare, prestări servicii și industrie /producție nepoluantă
- regim de înălțime maxim P+2E
- zone verzi minim 20%
- P.O.T. maxim 60%
- C.U.T. maxim 1.8

Utilizări admise cu condiționări – activități de producție nepoluantă propuse pentru amplasament:

- sedii administrative ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- hale depozitare și logistică mărfuri generale;
- hale producție nepoluantă, asamblare – dezasamblare;



S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.

CUI: RO46135510; Jud. Timiș, Timișoara

e-mail: sidagproject@gmail.com tel: 0767120447

S.C. DIACOM PRESTCOM S.R.L.

Proiect: 10/2024

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze creșterea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic



Nr. certificat : 3300

Nr. certificat : 2996

ISO 9001:2015

ISO 14001:2015

- showroom;

- minimarket.

Utilizări interzise:

- Realizarea de mansarde false;
- Activități poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri generate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru hrană;
- Betonarea a peste 70% din suprafața parcelei.

Prin implementarea prezentei propuneri se vor crea premisele juridice revitalizării și dezvoltării zonei industriale, cu producție nepoluantă, depozitare, logistică și servicii.

În această zonă potențialul dezvoltării unei zone industriale și servicii în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare peri-urbană a localității, este crescut. De asemenea, în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trăsăturile specifice ale zonei și va duce la îmbunătățirea valorii fondului deja construit.

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

Întocmit,  
Arh. Andreea Trunk





Verificator	Nume	Semnatura	Cerința	Referat / Expertiza . Nr. / Data
Proiectant general:	S.C. SIDAG PROJECT S.R.L. Jud. Timis, com. Giroc, sat Giroc, str. Parcului, nr. 21, ap2. C.U.I. 46135510 J 35/2145/2022 Telefon: 0767120447			
Specificație	Nume	Semnatura	Scara:	Beneficiar:
Șef proiect:	Ing. Gabriel V. ȘTEFAN		scara grafică	DIACOM PRESTCOM SRL
Arhitectură:	arh. Andreea C. TRUNK		Data:	Den. planșă:
Desenați:	arh. Andreea C. TRUNK		02.2024	PLAN DE ÎNCADRARE - extras google
Plansa:	A-01			

Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopul:  
 Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom  
 Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri  
 de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din  
 punct de vedere climatic

Adresa proiect: Loc. Lupeni, Jrd. Hunedocara, Zona DN 66A, CF 64039 Lupeni

Nr. proiect: 10 / 2024

Demnitate proiect: Referat / Expertiza . Nr. / Data

Verificator: \_\_\_\_\_  
 Nume: \_\_\_\_\_  
 Semnatura: \_\_\_\_\_  
 Cerința: \_\_\_\_\_  
 Referat / Expertiza . Nr. / Data: \_\_\_\_\_

Conținutul prezentei planșe este în conformitate cu  
 a H.G.R. nr.261/1994, a H.G.R. nr.  
 766/1997 și în conformitate cu  
 metodologia elaborată de M.L.P.A.T.,  
 construcția se încadrează în Categoria "C"  
 de importanță - construcții de  
 importanță normală.  
 • Conform Normativului P-100/1-2013  
 construcția se încadrează în Clasa "III" de  
 importanță.

amplasament studiat

N


ORDINUL ARHITECTURILOR  
 din ROMANIA  
 7561  
 Andreea-Claudia TRUNK  
 arhitect  
 în data de 02.02.2024





### LEGENDĂ

-  ZONĂ STUDIATĂ
-  LIMITĂ DE PROPRIETATE PARCELĂ STUDIATĂ

Verificator	Nume	Semnatura	Ceștia	Relevert / Expertiza - Nr. / Data	Nr. proiect
Procedura generală:	<b>S.C. SIDAG PROIECT S.R.L.</b> Jud. Iasi, com. Gheo, sat Gheo, str. Parcul, nr. 21, ap.2, CUI: 40185510 J 352/145/2022 Telefon: 0767420447				10 / 2024
Specificitate	Nume	Comunitate	Scara:	Beneficiar:	FAZA:
Șef proiect:	Ing. Gabriel V. STERIAN	IT	1/2000	DIACOM PRESTCOM SRL	S.F.
Arhitectură:	arl. Andreea C. TRUNIC		Data:	Din data:	Planșă:
Desenat:	arl. Andreea C. TRUNIC		02.2024		A-02

Denumire proiect: Studiu de fezabilitate pentru realizarea unei investiții în scopuri: Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze creșterea de noi locuri de muncă și tensiunea către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic

Adresa investit: Loc. Lupeni, jud. Hunedoara, Zona DN 66A, CF 64039 Lupeni

scrierea arhitecturală  
pentru comisia  
7351 /  
TEMA  
Andreea C. Trunic

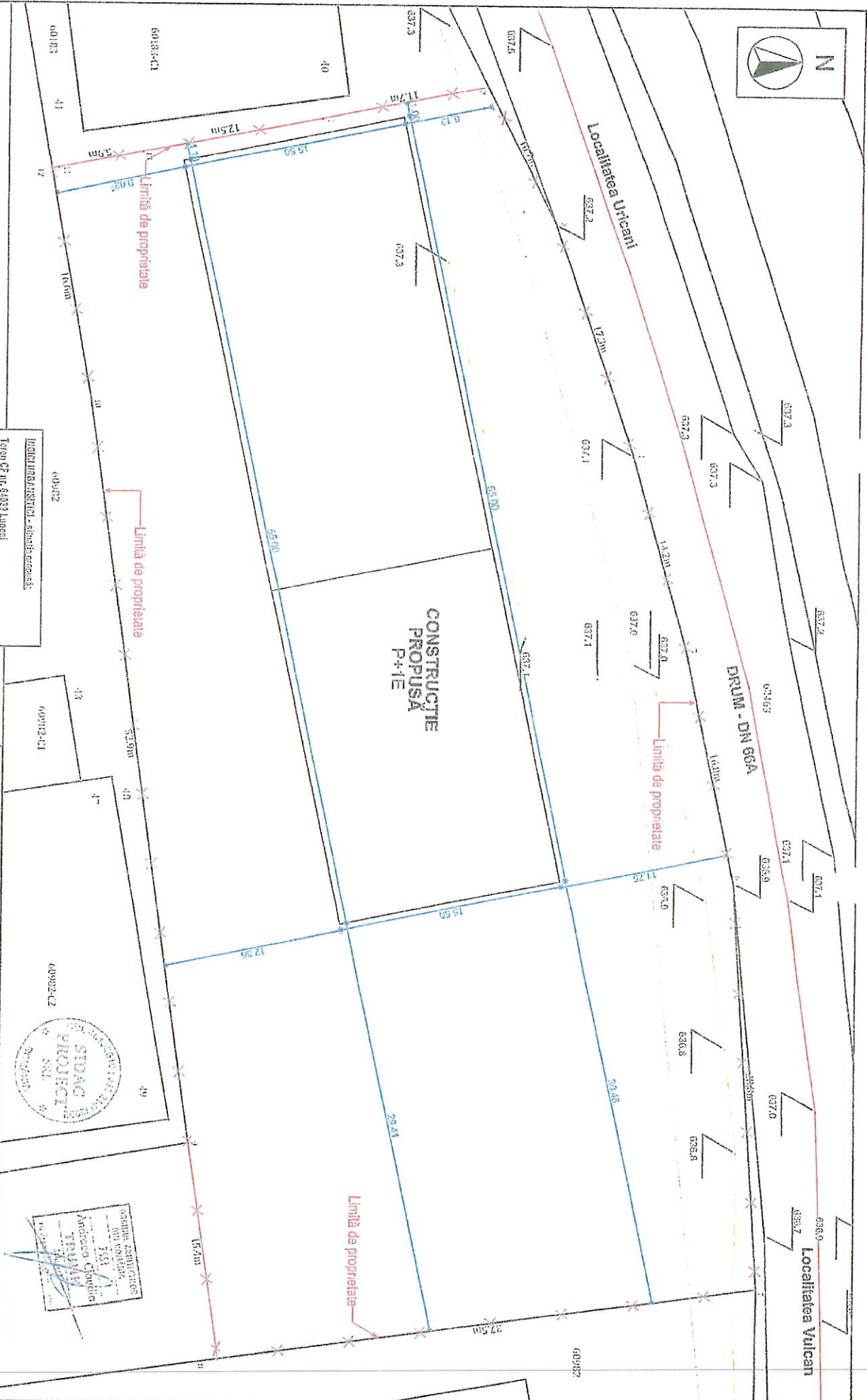
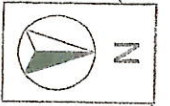


• Conform prevederilor Legii nr. 10/1995, a H.G.R. nr.281/1994, a H.G.R. nr. 756/1997 și în conformitate cu metodologia elaborată de M.L.P.A.T., consințența se încadrează în Categoria "C" de importanță - construcții de importanță normală.

• Conform Normativului P-100/1-2013 consințența se încadrează în Clasa "III" de importanță.







\* Conform prevederilor Legii nr. 107/93b,  
 a H.C.R. nr.281/1994, a H.C.R. nr.  
 766/1997 și în conformitate cu  
 procedurile aprobate de M.L.P.A.T.,  
 construcția se realizează în Categoria  
 "C" de importanță - construcții de  
 importanță normală.  
 \* Conform Normativului P-100/1-2013  
 construcția se realizează în Clasa "III"  
 de importanță.

**NOIUA HERBASTOR - situată economic**  
 Teren CF nr.640391 Lipeni  
 Suprafață teren: 3165 mp  
 Construcție de teren:  
 Rețea de apă P+1E  
 Faza de proiectare: finalizată  
 Suprafața construită propusă: 682.40 mp  
 Suprafața construită de servitute propusă: 1224.5 mp  
 perimetrul: 152.00 m (la 3/4 mp)  
 P.O.T.: 2617'5  
 C.U.T.: 0.384

Verificator	Nume	Semnatura	Codina	Relații/Experiență: Nr./Data	Nr. proiect
Proiectant general	<b>S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.</b>			Proiectant general	4 / 2024
Adrițchișter	Ing. Gabriel V. STEFAN	1230	151	Proiectant general	4 / 2024
Desenat	Ing. Andreea C. TRUȘCĂ	01.2024	151	Proiectant general	4 / 2024
<b>DIACOM PRESTCOM SRL</b> Loc: Lipeni, Județ Hunedoara, Zona DN 66A, CF 640391 Lipeni					FAZA: <b>C.U.</b> Planșă: <b>A02</b>

Conținutul prezentei  
 documentații este  
 de natură confidențială și  
 este proprietatea  
 exclusivă a  
 S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.  
 Orice utilizare ulterioară  
 fără acordul scris al  
 S.C. SIDAG PROJECT S.R.L.  
 este strict interzisă.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petrosani

Nr. cerere 785  
Ziua 11  
Luna 01  
Anul 2024

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64039 Lupeni

Cod verificare  
700763098369



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lupeni, Jud. Hunedoara, Zona DN 66A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	64039	3.185	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de placi beton intre punctele 2-3, 6-7-8-9-10-11, cladirile adiacente intre punctele 1-17-16, neimprejmuit intre punctele 1-2,3 -4-5-6, 16-15-14-13-12-11.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	64039-C1	Loc. Lupeni, Jud. Hunedoara, Zona DN 66A	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:935 mp; S. construita desfasurata:3740 mp; C1-cladire pe sistem P+3E, realizata pe fundatie de beton,cu zidarie portanta, fundatie izolata tip pahar,pereti portanti din zidarie de caramida,intarita cu stilpi de beton armat si cadre transversale din beton, acoperis tip terasa din beton cu termoizolatie din b.c.a. si hidroizolatie cu bitum. Compusa din: din 36 camere, hol, 2 vestiare, 6 grupuri sanitare, 3 casa scării, la parter (Sc=935mp), 36 camere, hol, 2 vestiare, 2 grupuri sanitare, 3 casa scării, 2 magazii, la etajul 1, (Sc=935mp), 36 camere, hol, 2 grupuri sanitare, 3 casa scării, la etajul 2, (Sc=935mp), 36 camere, hol, 2 grupuri sanitare, 3 casa scării, la etajul 3, (Sc=935mp). Sd=3740 mp. Edificata in anul 1984.
A1.2	64039-C2	Loc. Lupeni, Jud. Hunedoara, Zona DN 66A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; C2 - cladire post pază , pe sistem P, Sc=21 mp, realizata pe fundatie de beton, pereti din zidarie de caramida, acoperis tip terasa din beton cu invelitoarea din tabla. Sd=21mp.Edificata in anul 1984

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42422 / 16/12/2023		
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat sub nr. 1325, din 15/12/2023 emis de Notar Public Daj Larisa Maria;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DIACOM PRESTACOM SRL, CIF:8307982	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DIACOM PRESTACOM SRL, CIF:8307982	A1.1, A1.2

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

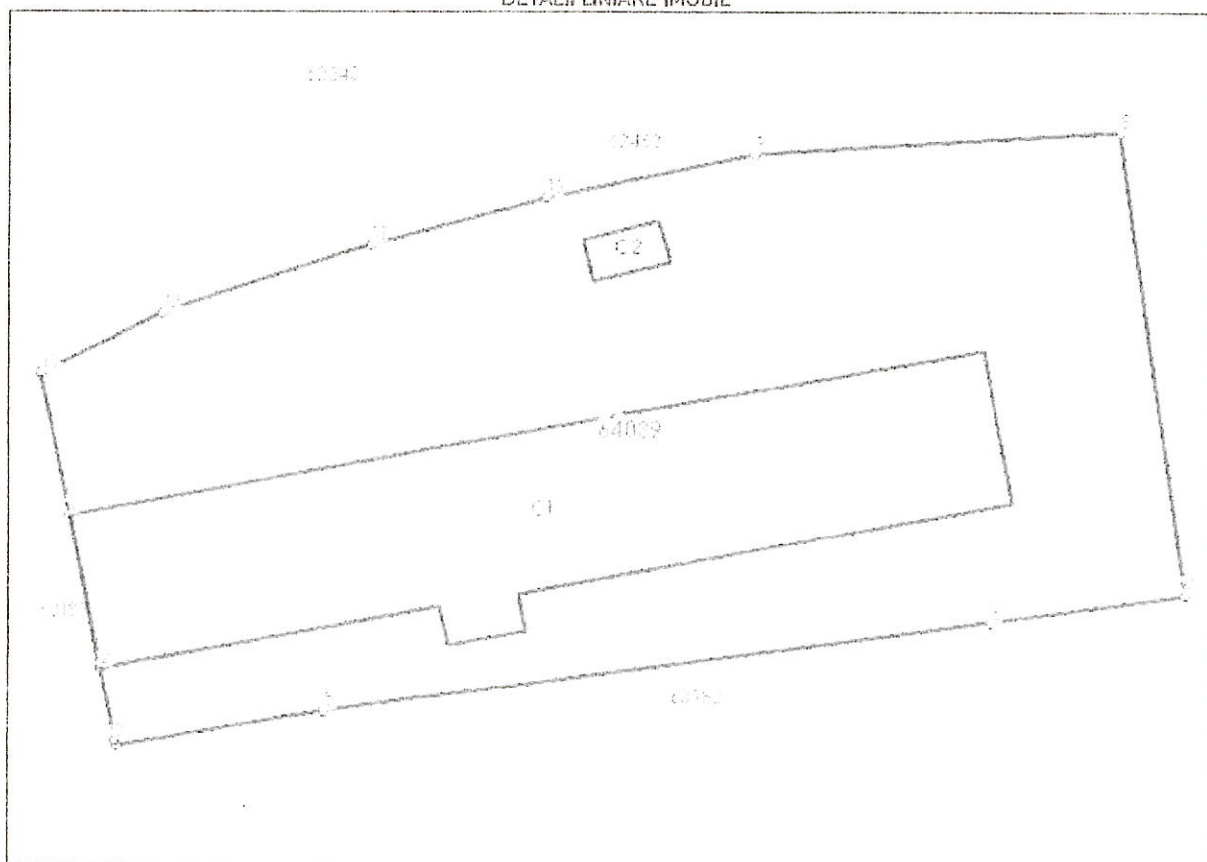
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) <sup>1)</sup>	Observații / Referințe
64039	3.185	Teren împrejmuit cu gard de plăci beton între punctele 2-3, 6-7-8-9-10-11, clădirile adiacente între punctele 1-17-16, neîmprejmuit între punctele 1-2,3 -4-5-6, 16-15-14-13-12-11.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.185	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64039-C1	construcții administrative și social culturale	935	Cu acte	S. construită la sol:935 mp; S. construită desfășurată:3740 mp; C1-clădire pe sistem P+3E, realizată pe fundație de beton,cu zidărie portanta, fundație izolată tip pahar, pentru stâlpi,pereti portanti din zidărie de caramida, întărită cu stâlpi de beton armat și cadre transversale din beton, acoperis tip terasa din beton cu termoizolație din b.c.a. și hidroizolație cu bitum. Compusă din: din 36 camere, hol, 2 vestiare, 6 grupuri sanitare, 3 casa scării, la parter (Sc=935mp), 36 camere, hol, 2 vestiare, 2 grupuri sanitare, 3 casa scării, 2 magazii, la etajul 1. (Sc=935mp). 36 camere, hol, 2 grupuri sanitare, 3 casa scării, la etajul 2, (Sc=935mp), 36 camere, hol, 2 grupuri sanitare, 3 casa scării, la etajul 3, (Sc=935mp). Sd=3740 mp. Edificată în anul 1984.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.2	64039-C2	construcții anexa	21	Cu acte	S. construită la sol:21 mp; S. construită desfășurată:21 mp; C2 - clădire post pază , pe sistem P, Sc=21 mp, realizată pe fundație de beton, pereți din zidărie de caramida, acoperis tip terasa din beton cu învelitoare din tabla. Sd=21mp.Edificată în anul 1984

**Lungime Segmente**

1.) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.538
2	3	5.949
3	4	0.472
4	5	16.619
5	6	52.863
6	7	15.407
7	8	37.464
8	9	28.77
9	10	16.761
10	11	14.183
11	12	17.278
12	13	10.716
13	1	11.686

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/01/2024, 12:20

Lupeni,

13 februarie 2024

**INIȚIATOR**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI LUPENI**  
**LUCIAN MARIUS RESMERIȚĂ**

**AVIZAT – SECRETAR GENERAL**  
**Jr. MARIUS CLAUDIU BĂLOI**





*România*  
*Județul Hunedoara*  
*Primăria municipiului Lupeni*

Str. Revoluției nr. 2    Tel. 0254560725,    Web: www.primarialupeni.ro  
335600 – Lupeni            0254560504            e-mail: primaria@e-lupeni.ro  
Jud. Hunedoara            Fax. 0254560515

Nr. 4711/ 13 februarie 2024

## Referat de aprobare

Urmarea a aducerii la îndeplinire a Hotărârii Consiliului local al Municipiului Lupeni nr. 131/2023 privind aprobarea rapoartelor de evaluare precum și vânzarea unui ansamblu imobiliar (teren intravilan și clădiri) înscris în CF nr. 60183 Lupeni și CF nr. 63856 Lupeni, în urma licitației publice organizate, ansamblul imobiliar a fost vândut în condițiile legii.

În prezent, proprietarul ansamblului dorește realizarea, pe terenul liber, a unei/ unor hale industriale, ateliere producție și depozitare cu regim de înălțime P+1E depunând o cerere pentru emiterea certificatului de urbanism. Analizând actele prezentate dar și documentațiile de urbanism am constatat că pentru zona respectivă, Planul Urbanistic General al Municipiului Lupeni nu conține o reglementare clară privind stabilirea procentelor P.O.T. și C.U.T., caz în care se impune a se aplica prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 27 iunie 1996.

Din analiza Planului Urbanistic General al Municipiului Lupeni se observă că zona în cauză este cuprinsă în U.T.R. 10 care deși este definită ca făcând parte din intravilanul localității este fără reglementare și implicit fără a fi stabilite procentele P.O.T. și C.U.T. conform Cap. IV pct. 4 ZI – Zonă Utilități Industriale.

Potrivit acestor prevederi legale, procentele P.O.T. și C.U.T., în aceste condiții, se vor reglementa de către Consiliul local al Municipiului Lupeni prin aprobarea unui studiu de fezabilitate care trebuie prezentat de beneficiar fiind întocmit în condițiile legislației în domeniul urbanismului.

Pentru reglementarea acestei situații, solicitantul Diacom Prestcom SRL a depus anexat cererii pentru emiterea certificatului de urbanism un extras al CF-ului nr. 64039 Lupeni precum și Studiul de fezabilitate “Creșterea capacității de dezvoltare și a competitivității Diacom Prestcom SRL prin investiții menite să stimuleze crearea de noi locuri de muncă și tranziția către un flux operațional și tehnologic neutru din punct de vedere climatic” pe care îl voi anexa proiectului de hotărâre.

Potrivit acestui studiu de fezabilitate, întocmit de S.C. SIDAG RPROJECT S.R.L. se propun următoarele reglementări:

- funcțiunea se va menține în specificul zonei : logistică, depozitare, prestări servicii și industriale/ producție nepoluantă;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- zone verzi minim 20%;
- P.O.T. maxim 60%;
- C.U.T. maxim 1.8.

Totodată, studiul prezentat impune și alte reglementări privind distanțele față de calea ferată, drumul național, vecini fiind reglementate și utilizări ale terenului, admise cu condiționări.

Ținând cont de cele arătate mai sus propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR**  
**LUCIAN MARIUS RESMERIȚĂ**