

PRIMĂRIA COMUNEI GURASADA  
NR. 1502 / 11 sept. 2017

## **ANUNT PUBLIC**

postat pe site-ul primăriei, afișat la sediul primăriei

Data anunțului: 11 septembrie 2017

### **ETAPA 1 - INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

Primarul comunei Gurasada aduce la cunoștința publicului interesat intenția elaborării Planului Urbanistic Zonal: **ÎNFIINȚARE AGROPENSIUNE „ROUTE 68” ,extravilan com. Gurasada, jud. Hunedoara”** și supune spre consultare această documentație de urbanism.

AMPLASAMENT: extravilanul localității Gothatea  
com. Gurasada

INIȚIATOR: S.C. AGRO SMART SRL

ELABORATOR: SC ARHITECTURĂ TIP STUDIU SRL

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor planului:

- valorificarea potențialului turistic și industrial al comunei;
- înființarea de noi locuri de muncă;
- creșterea volumului investițiilor locale și a dinamicii acestora;
- creșterea volumului încasărilor la bugetul local al comunei.

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal **ÎNFIINȚARE AGROPENSIUNE „ROUTE 68, extravilan com. Gurasada, jud. Hunedoara”** în perioada 12.09.2017-28.09.2017.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare.

Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului prin afișaj la sediul Primăriei Gurasada în perioada 28.09.2017 – 09.10.2017.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este d-l **MARIȘ DANIEL-VIOREL**, viceprimar al comunei Gurasada, adresa: com. Gurasada, sat Gurasada, nr. 193, cod poștal: 337245, telefon: 0254 648 341, e-mail: [primar@comunagurasada.ro](mailto:primar@comunagurasada.ro).

PRIMAR,  
NAN SIMIU  
PRIMĂRIA  
COMUNEI  
GURASADA



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

**PROIECT nr. 21 / 2017**

**FAZA - P.U.Z.**

**VOLUMUL I**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumire proiect:

**INFIINTARE AGROPENSIUNE „ROUTE 68”  
Com. Gurasada, extravilan, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**SC AGRO SMART SRL**

Intocmit,  
Arh. Anca Botezan



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARH'E TIP STUDIO SRL**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

**INFIINTARE AGRO PENSIUNE « ROUTE 68 »**

Amplasament:

**com. Gurasada, extravilan, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

**SC AGRO SMART SRL**

Proiectant:

**S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.**

Data elaborării:

**sept. 2017**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### 1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului SC AGRO SMART SRL, obiectivul solicitat este realizarea unei AGROPENSIUNI TURISTICE, pe un teren situat in extravilanul comunei Gurasada, pe drumul national DN7 Bucuresti – Nadlac, la intrarea in satul Gothatea, avand o suprafata de 2 880 mp. De asemenea se va amenaja terenul adiacent pe latura estica, proprietatea lui Iacobescu Paulina Adelia, pe care s-a constituit suprafata in favoarea SC AGRO SMART SRL, cu constructii de agreement, alei pietonale, parcuri, culturi si plantatii decorative.

Terenul pe care se va realiza pensiunea este proprietatea S.C. AGRO SMART S.R.L.



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

Obiectivele cuprinse in tema sunt:

- pensiunea propriu-zisa cu regim de inaltime P+1, are la parter - receptive cu casa scarii, salon servire a mesei, grupuri sanitare pes exe, hol, bucatarie, primire materii prime, zona vestiar, centrala termica sit erase acoperite iar la etaj – hol si ca trei camere cu bai proprii si holul cu casa scariisa scarii si opt camera cu bai proprii si balcon;
- o platforma de parcare pentru zece autoturisme si o parcare separata pentru saptetiruri si autocare
- realizarea accesului carosabil din DN7 pe terenul pe care se va realiza pensiunea (CF 62509)
- realizarea unei zone de agreement si alei pietonale pe terenul pe care este constituita suprafata (CF62720).

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a imobilelor este arabil extravilan si nu face obiectul prevederilor PUG com. Gurasada.

Pentru zona unde vor fi amplasate constructiile nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism sau programe de dezvoltare.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in extravilanul com. Gurasada pe drumul national DN7 Bucurest - Nadlac, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara - Institutia Arhitectului Sef .

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata), documentatie faza PUZ, precum si studiu geotehnic pentru a determina geomorfologia terenului.

Documentatia, faza PUZ, a fost elaborata pentru o suprafata de 11582,41 mp.

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice - Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

In zona este in curs de realizare tronsonul Deva – Lugoj, lot 3 (Ilia-Cosevita), al Autostrazii A1, Bucuresti - Nadlac

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Comuna Gurasada este o unitate administrativ-teritoriala amplasata in partea de nord-vest a judetului Hunedoara, la poalele muntilor Apuseni in apropiere de depresiunea Zamului. Are o suprafata totala de 92,95 kmp.

Comuna este situată la poalele munților Metaliferi, la o distanță de 32 km de Municipiul Deva și la 18 km de satul Zam, limita de judet.

Comuna Gurasada este o unitate administrativ-teritoriala amplasata in partea de nord-vest a judetului Hunedoara, la poalele muntilor Apuseni in apropiere de depresiunea Zamului. Suprafata totala a comunei este de 9295 ha.

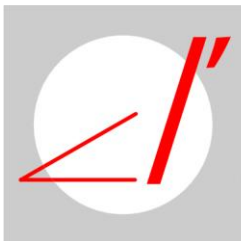
Pozitia geografica a comunei Gurasada, este limitata de valorile 45 grade 57 minute 00 latitudine nordica si 22 grade 34 minute 60 secunde longitudine estica.

Comuna se invecineaza la nord si nord-est cu comuna Vorta, la est cu comuna Ilia, la sud cu comuna Dobra la vest cu comuna Burjuc, iar la nord-vest cu comuna Zam.

In componenta comunei intra 11 sate:centrul de comuna - Gurasada si satele apartinatoare: Gothatea, Ulies, Campuri Surduc, Campuri de Sus, Vica, Runcsor, Boiu de Jos, Boiu de Sus, Carmazanesti,Danulesti.

Activitatile specifice zonei sunt:agricultură, creșterea animalelor, prelucrarea lemnului, ape minerale si turism.

Zona este favorabila zootehniei, in special cresterii de vaci de lapte si oi. Pamantul arabil este de 1740 ha, si se preteaza in special culturii de paioase. Intinsele campuri cu flori au facut ca in zona sa se dezvolte un alt mestesug - apicultura. De asemenea, apropierea raului Mures a dus la dezvoltarea unei alte activitati, si anume piscicultura.



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

Patrimoniul natural deosebit al zonei face ca o alta activitate sa fie disponibila - este vorba despre culegerea ciupercilor din flora spontana, dar si despre culegerea plantelor medicinale. Aceste ultime doua ocupatii au si un potential economic deosebit datorita cererii de astfel de produse ecologice de pe piata interna, dar mai ales de pe cea externa.

Pe teritoriul comunei Gurasada exista o unitate de productie, Centrul de Incercare a Soiurilor, care apartine Ministerului Agriculturii. In aceasta unitate se experimentau soiuri noi, create in tara si soiuri aduse din import, inainte de a fi introduse in cultura. In prezent acest centru si-a redus activitatea. Centrul detine 73 ha, din care 67 ha sunt teren agricol.

Pe teritoriul comunei Gurasada mai exista, in doua localitati, Ulies si Campuri Surduc, doua incinte ale fostelor C.A.P.- uri, in care in prezent nu se desfasoara nici o activitate.

Suprafetele agricole (3411 ha) din perimetrul comunei sunt exploatate pe diverse categorii de folosinta:

Pe raza administrativa a comunei Gurasada, padurile ocupa o suprafata de 5060 ha, reprezentand 54.43% din suprafata totala a comunei.

Cele 5060 ha de padure sunt atat in proprietate privata cat si de stat.

Padurile sunt administrate de Ocolul Silvic Ilia.

Exploatarea padurilor se face de catre agenti privati.

Pe teritoriul localitatii Carmazanesti se afla o cabana silvica.

- Alimentare cu apa a localitatilor Gurasada, Gothatea si Campuri Surduc, comuna Gurasada este o investitie finalizata.

Mai degraba un capat de linie decat o localitate asezata in centrul arterelor de transport, Gurasada are un potential excelent in domeniul turismului. Posibilitati neexploatare dar de o reala atractivitate te asteapta la tot pasul. Biserica "Sf. Arhanghel Mihail", monument istoric datand din secolul al XIII-lea este prima atractie si cea mai importanta pentru iubitorii de frumos, arhitectura si istorie.

In comuna exista, in satul Boiu de Sus, o zona carstica care se intinde de la Carmazanesti la Glodghilesti si apartine depozitelor neojurasice. In Boiu de Sus este o rezervatie naturala de vipere cu corn unica in Europa. Tot la Boiu de Sus exista si o pestera constituita din 27 de cavitati naturale inventariate si explorate intre anii 1976 - 1978 de catre speologi amatori de la Arad. Ele sunt reprezentate de 24 de pesteri si 3 avene. Din totalul acestor cavitati, doar 5 indeplinesc lungimea de 1000 m si un singur aven trece de cota de 50 m. Se considera ca acest fenomen, deosebit de interesant, merita a fi protejat si deci este necesara trecerea lui pe Lista de monumente ale naturii in scopul protejarii lui, dar si pentru a fi pus in valoare. Aceasta ar duce la dezvoltarea zonei din punct de vedere turistic.

In satul Gurasada exista un conac boieresc "Klobosisky" cu un parc in suprafata de



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

cca 2.50 Ha care contine arbori si arbusti rari ca: bambus, arbore lelea, pin canadian, arborii si arbustii fiind inventariati de specialisti de la Parcul dendrologic Simeria.

In comuna exista 4 popasuri, 2 turistice - toate sunt la DN7, la doua asigurandu-se si cazare in casute si locuinta de tip familial. La aceste popasuri se poate servi si masa.

Pe teritoriul comunei Gurasada exista o mica unitate de turism, Cabana Cristian, care cuprinde un local de alimentatie publica cu o capacitate de cca. 30 de locuri si 20 de locuri de cazare in casute de cate 2 locuri.

De cativa ani a intrat in traditia comunei organizarea Zilei comunei Gurasada in ultima duminica a lunii iulie, manifestarea cultural - sportiva fiind organizata in parcul natural din satul Gurasada.

Comuna este traversată de către calea ferata coridorul european numarul IV, de autostrada A1 si de drumul national DN7/E68 Bucuresti – Nadlac.

In prezent sunt in derulare urmatoarele proiecte de investitii:

- Asfaltare drumuri comunale
- Centru After-School
- Reabilitare camin cultural Boiu de Sus

Terenul studiat, cu suprafata totala de 11582,41 mp este situat in extravilanul com. Gurasada, in zona estica a comunei, in apropiere de limita cu UAT Ilia.

Accesul la teren se face de pe DN7/E68 Deva-Arad.

Lotul studiat are ca vecinatati:

- la est– proprietate Ilca David Cornel;
- la nord– drum de exploatare;
- la vest – proprietate Idriceanu Saptimia
- la sud – drumul national DN7/E68 Deva- Arad.

Terenul este cuprins intre parcele pe care nu se gasesc constructii - toate situate in extravilan.

Categoria de folosinta a terenului studiat este arabil extravilan.

### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea de est a comunei Gurasada in apropiere de limita administrativa cu comuna Ilia pe drumul national DN7/E68 intre satele Ilia si Gothatea.

Intravilanul satului Gothatea este situat la cca.250m de amplasament .

In zona se desfasoara lucrarile de constructie a autostrazii A1 si o coborare de pe autostrada la cca 300m de amplasament.

Zona cuprinde terenuri agricole preponderent arabile si fanete si prezinta relieful specific trecerii de la zona deluroasa de la poalele muntilor Metaliferi la lunca Muresului - amplasamentul studiat fiind situat intr-o zona plata.



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

Regiunea este dezvoltata in sistem rural specific, cu sate dezvoltate de-a lungul vailor, ocupatiile principale fiind agricultura si cresterea animalelor, cu constructii de locuinte si anexe pentru animale, regimul de inaltime predominant fiind parter sau demisol si parter. Tendinta, in prezent, este sa se dezvolte o agricultura intensiva prin gruparea loturilor si parcuri de utilaje agricole ce deservesc zona iar in ceea ce priveste cresterea animalelor se dezvolta ferme din ce in ce mai mari si unitati de prelucrare a produselor animaliere – lapte, carne. Datorita florei si faunei se dezvolta activitati cum ar fi culegerea ciupercilor si apicultura iar datorita prezentei raului Mures se dezvolta piscicultura. Dezvoltarea acestor activitati genereaza aparitia unui turism ecologic si a agroturismului.

Din punct de vedere al suprafetelor loturilor zona nu este omogena, aici gasindu-se atat loturi minimale cat si loturi cu suprafete foarte generoase.

### 2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata, beneficiind de o clima blanda si un peisaj natural ce imbina zona deluroasa impadurita cu perspectiva asupra vailor Muresului, de asemenea de terenuri agricole si fanete si in plus avand infrastructura bine dezvoltata, chiar prezenta autostrazii, a coborarii de pe autostrada, a DN7 si a caii ferate coridorul IV european, are atat potential agricol cat si turistic.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul comunei Gurasada in zona estica a acestuia, in vecinatatea limitei de unitate administrativa cu comuna Ilia, la cca. 250m de intravilanul satului Gothatea – la vest, pe drumul national DN7 intre satele Ilia si Gothatea.

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

Zona studiata este situata excentric spre est fata de centrul comunei - satul Gurasada avand relatie carosabila cu acesta pe drumul national DN7, drum asfaltat cu doua benzi ce leaga satele de pe malul Nordic al raului Mures .

Accesul se va realiza de pe DN7.

Zona este dens populata – avand infrastructura bine dezvoltata, cu legatura buna cu municipiul Deva – capitala de judet unde se gasesc institutii de interes general.





0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

Administrativ, zona apartine de comuna Gurasada.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona este echipata cu retea de energie electrica – o linie de medie tensiune ce trece pe amplasament paralel cu drumul national la cca 20m la nord de acesta si o linie de joasa tensiune paralela cu drumul national pe marginea acestuia in zona sudica a amplasamentului.

In satul Gothatea este realizata reseaua de apa potabila.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Terenul pe care se amplaseaza pensiunea este lung si ingust, cu un front la strada de 23,38 si o adancime de 122,26m iar terenul cu suprafata este trapezoidal, cu un front la strada de 30,00m ambele cu o usoara declivitate de la sud la nord.

Terenul studiat, ca si cel alaturat pe care a fost instituita suprafata au un aspect de fanecata.

De jur imprejurul terenului, imaginile cadrului natural sunt urmatoarele :

- La nord se desfasoara culmile impadurite ale muntilor Metaliferi
- La est sunt prezente lucrarile legate de autostrada ;
- La sud se desfasoara valea Muresului vizibila aproape de la Iia pana la Gurasada, drumul national si calea ferata iar in viitor si autostrada ;
- La vest este prezent satul Gothatea.

Astfel aspectul natural este dominat de raul Mures si de circulatiile carosabile si feroviare pe fundalul deluros de la nord.

Conditii geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.

Pe teren nu exista constructii nici plantatii.

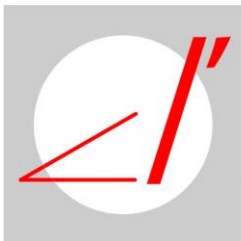
Terenul nu prezinta riscuri naturale.

Elementele dominante ale cadrului natural, pentru intreaga zona sunt : raul Mures, muntii Metaliferi, circulatiile prezentate mai sus si peisajul rural al satului Gothatea.

### 2.4. CIRCULATIA

Accesul carosabil la teren nu este asigurat in prezent. Drumul national are, in dreptul amplasamentului doua benzi, o latime de 8,00m si o zona de protectie de 1,96m.

Nu sunt aspectele critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere .



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea de tip rural specifica zonelor de deal predominant cu locuinte individuale alaturi de activitati agricole- in special cresterea animalelor.

Relationarea intre functiuni – este necesara relationarea functiunilor de locuire cu cele de servicii .

Gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit este nul, fiind pozitionata in extravilan.

Dominant este cadrul natural.

Nu exista riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

Situatia juridica a terenurilor : proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice si proprietati publice de interes judetean– drumul judetean.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARA

#### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** nu exista retea de apa potabila;
- **canalizare menajera:** nu exista retea de canalizare menajera
- **canalizare pluviala:** nu exista retea de canalizare pluviala
- **energie electrica:** exista o retea de distributie energie electrica aeriana de medie tensiune si o retea de joasa tensiune pe terenul studiat ;
- **gaze naturale:** nu exista retea

#### 2.6.2. Principale disfunctionalitati

- lipsa retelelor edilitare in apropiere(cel mai apropiat intravilan este la 250m)

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita in zona apropiata de amenajarile de tip gospodarie taraneasca.

#### 2.7.2. Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

### 2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

### 2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

### 2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In comuna exista, in satul Boiu de Sus, o zona carstica care se intinde de la Carmazanesti la Glodghilesti si apartine depozitelor neojurasice. In Boiu de Sus este o rezervatie naturala de vipere cu corn unica in Europa. Tot la Boiu de Sus exista si o pechera constituita din 27 de cavitati naturale inventariate si explorate intre anii 1976 - 1978 de catre speologi amatori de la Arad. Ele sunt reprezentate de 24 de pesteri si 3 avene. Din totalul acestor cavitati, doar 5 indeplinesc lungimea de 1000 m si un singur aven trece de cota de 50 m. Se considera ca acest fenomen, deosebit de interesant, merita a fi protejat si deci este necesara trecerea lui pe Lista de monumente ale naturii in scopul protejarii lui, dar si pentru a fi pus in valoare. Aceasta ar duce la dezvoltarea zonei din punct de vedere turistic.

In satul Gurasada exista un conac boieresc "Klobosisky" cu un parc in suprafata de cca 2.50 Ha care contine arbori si arbusti rari ca: bambus, arbore lealea, pin canadian, arborii si arbustii fiind inventariati de specialisti de la Parcul dendrologic Simeria.

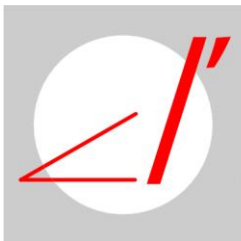
In comuna exista 4 popasuri, 2 turistice - toate sunt la DN7, la doua asigurandu-se si cazare in casute si locuinta de tip familial. La aceste popasuri se poate servi si masa.

Pe teritoriul comunei Gurasada exista o mica unitate de turism, Cabana Cristian, care cuprinde un local de alimentatie publica cu o capacitate de cca. 30 de locuri si 20 de locuri de cazare in casute de cate 2 locuri.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Administratia publica ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a Intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

### **Punctul de vedere al elaboratorului:**

- initiativa realizarii obiectivelor de investitii solicitate de beneficiar valorifica potentialul natural si agroturistic al zonei, va stimula dezvoltarea altor obiective similare si va genera locuri de munca.

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

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

Din analiza situatiei existente, din Avizul de Oportunitate si din documentatiile urbanistice aprobate in zona, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivele propuse se pot realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.  
Se instituie un P.O.T.max de 30% si un C.U.T.max de 0,3.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Nu este cazul – terenul este in extravilan.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiata are caracter residential cu gospodarii grupate in jurul vetrei satului de-a lungul vailor - cu cadru natural predominant.

Interventia propusa valorifica potentialul cadrului natural prin amenajarea teraselor din jurul pensiunii.

In vederea evitarii agresarii cadrului natural, constructia propusa se va realiza preponderent din materiale locale – lemn si piatra ; iar terasele si aleile din dale de piatra.



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie, se intervine asupra circulatiei existente realizandu-se accesul carosabil pe teren. Acesta se va proiecta conform normativelor in vigoare si se va aviza la structurile de specialitate.

De asemenea, se prevede dimensionarea corespunzatoare a drumului de acces la pensiunea propusa, ramificat din drumul national, respectiv o latime de 5,70m, si amenajarea unei parcuri pentru sapte autocare sau tiruri si zece autoturisme.

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

Funciunea principala a lotului studiat va fi : **agropensiune-cazare turistica.**

Funciunile complementare propuse vor fi : spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje.

Funciunea instituita : **zona constructii agroturism si agrement.**

Constructiile si amenajarile propuse vor fi zonificate astfel pe teren :

- **zona cazare turistica** – se va amenaja in treimea nordica a parcelei si va cuprinde cladirea agropensiunii, terase, accese , put forat si ministatia de epurare. Pentru protectia constructiei spre deal s-au propus ziduri de sprijin si rigole pentru dirijarea apelor pluviale .

- **zona de circulatie** – se va amenaja in partea dinspre drumul judetean a parcelei si va cuprinde drumul de acces si parcare. .

- **zona amenajata pentru produse agricole si agrement** – zona cu constructii, amenajari de agrement si plantatii in vederea obtinerii de produse agricole pentru pensiune – pe terenul cu superficie.

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de P+1

#### Indicatorii propusi:

Suprafata teren agropensiune :	St = 2880.00 mp;
Suprafata construita propusa :	Sc pr. = 250,09 mp;
Suprafata construita desf propusa :	Sc pr. = 572,44 mp;

**POT<sub>pr</sub> = 8,68 %**

**CUT = 0,23**

**Se propun un POT max. de 30% si un CUTmax. de 1**



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

Suprafata teren cu suprafacie

**In varianta prezentata nu se propun constructii dar se reglementeaza si pe aceasta suprafata un POT max. de 30% si un CUT max. de 1.**

**Bilant teritorial teren studiat:**

**St = 2880,00mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	250,09	8,68
Pietonal	-	-	318,52	11,06
Carosabil	-	-	608,85	21,14
Spatii verzi plantate	2880,00	100	1702,54	59,12
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2880,00</b>	<b>100</b>	<b>2880,00</b>	<b>100.00</b>

**St = 8702,41mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	0	0
Pietonal	-	-	378,81	4,35
Carosabil	-	-	917,11	10,53
Zona agrement	-	-	206,10	2,38
Spatii verzi plantate	8702,41	100	7200,39	82,74
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>8702,41</b>	<b>100</b>	<b>4800,00</b>	<b>100.00</b>

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a pensiunii se va face dintr-un put forat realizat in zona nordica a terenului, in aval de pensiune.

Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile

### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Evacuarea apelor uzate menajere se va face intr-un bazin etans vidanjabil amplasat intre parcuri.



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole amplasate in zona acceselor, prevazute cu separatoare de grasimi, apoi se vor dirija catre rigola drumului. In jurul cladirii si la baza zidurilor de sprijin vor fi prevazute rigole ce vor dirija apele pluviale catre rigola drumului.

### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza din reseaua de joasa tensiune existenta in zona sudica a terenului.

Bransamentul se va realiza cu cabluri aeriene sau ingropate de la stalp la tabloul electric general positionat pe fatada constructiei propuse.

Aleile carosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

### 3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Prin implementarea investitiei se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la rețele.

### 3.6.5. Alimentarea cu gaz

Nu exista rețele de gaz metan in zona.

### 3.6.6. Instalatii termice

Nu este cazul.

## 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

-diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;



0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

Asa cum am aratat mai sus, platforma de parcare va fi prevazuta cu rigole pentru dirijarea apelor pluviale spre santul drumului national.

Apele uzate menajere vor fi preluate de un bazin etans vidanjabil.

-prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

-depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;

-organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja :

- Plantatii decorative in jurul pensiunii si de-a lungul drumului de acces
- O zona de plantatii agricole pentru uzul pensiunii.

-valorificarea potentialului turistic si balnear –

Agropensiunea propusa va beneficia de potentialul turistic al zonei prezentat in capitolele anterioare.

-eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

– langa pensiune se va amenaja o zona de agrement

Nu este cazul.

Avand in vedere caracterul izolat al constructiei propuse, racordarea la retele cade exclusive in sarcina beneficiarului.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### Listarea obiectivelor de utilitate publica

#### **Constructii cu functiunea de agropensiune**

- suprafata construita desfasurata propusa totala este de 572,44 mp.

#### **Obiective de utilitate publica, turistice, cultural-artistice sau de alta natura :**

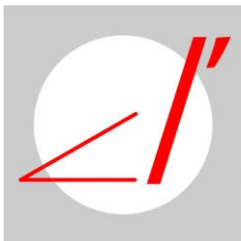
Nu este cazul

#### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din domeniul public al statului–drumul national ;
- terenuri din domeniul privat al comunei, orasului, municipiului ;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.





0722 543192  
CUI36639626  
J 20/1074/2016  
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52  
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

#### 4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii **Planului Urbanistic Zonal:**

#### **INFIINTARE AGROPENSIUNE « ROUTE 68»**

#### **-inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile PUG**

Documentatia a fost intocmita in scopul extinderii intravilanului localitatii.

#### **-categoriile principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Investitiile propuse vor genera modernizarea si restructurarea urbanistica a zonei si valorificarea potentialului turistic.

#### **-prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt :

- generarea unei zone cu caracter agroturistic si de agrement ;

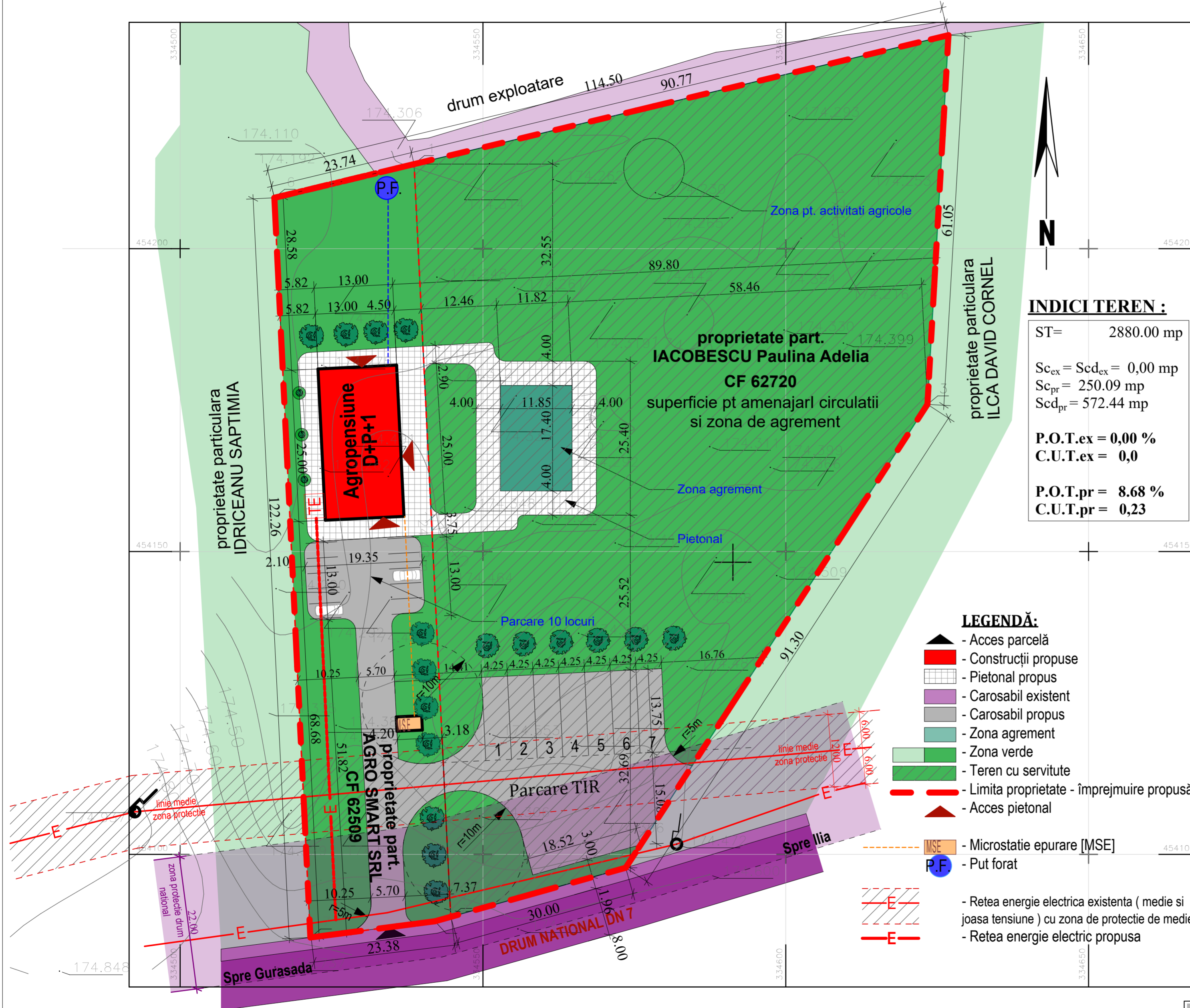
#### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:**

Prin realizarea obiectivului propus se va genera dezvoltarea agroturistica a zonei si valorificarea cadrului natural.

**Intocmit,  
Arh. Anca BOTEZAN**

# INFIINTARE AGROPENSIUNE "ROUTE 68"

Comuna Gurasada, FN, jud. Hunedoara



### INDICI TEREN :

ST= 2880.00 mp  
 Sc<sub>ex</sub> = Sc<sub>d<sub>ex</sub></sub> = 0,00 mp  
 Sc<sub>pr</sub> = 250.09 mp  
 Sc<sub>d<sub>pr</sub></sub> = 572.44 mp  
 P.O.T.ex = 0,00 %  
 C.U.T.ex = 0,0  
 P.O.T.pr = 8,68 %  
 C.U.T.pr = 0,23

### LEGENDĂ:

- Acces parcelă
- Construcții propuse
- Pietonal propus
- Carosabil existent
- Carosabil propus
- Zona agrement
- Zona verde
- Teren cu servitute
- Limita proprietate - împrejurire propusă
- Acces pietonal
- Microstatie epurare [MSE]
- Put forat
- Retea energie electrica existenta ( medie si joasa tensiune ) cu zona de protectie de medie
- Retea energie electric propusa

INVENTAR DE COORDONATE PARCELA 1		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	315647.354	496565.735
2	315735.590	496587.019
3	315732.121	496526.065
4	315682.291	496449.563
5	315653.406	496441.462
1	315647.354	496565.735
Suprafata totala masurata=8702mp		
Suprafata din act=8702mp		

INVENTAR DE COORDONATE PARCELA 2		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	315647.354	496565.735
6	315624.280	496560.169
7	315630.227	496438.055
8	315650.802	496440.731
5	315653.406	496441.462
Suprafata totala masurata=2880mp		
Suprafata din act=2880mp		

### ST = 2880.00 mp

Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa	
			Sc (mp)	Procentual
Constructii	0	0	250.09 mp	8.68 %
Carosabil	0	0	608.85 mp	21.14 %
Pietonal	0	0	318.52 mp	11.06 %
Spatii plantate	2880.00 mp	100 %	1702.54 mp	59.12 %

### ST = 8702.41 mp

Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa	
			Sc (mp)	Procentual
Constructii	0	0	0	0
Carosabil	0	0	917.11 mp	10.53 %
Pietonal	0	0	378.81 mp	4.35 %
Zona agrement	0	0	206.10 mp	2.38 %
Spatii plantate	8702.41 mp	100 %	7200.39 mp	82.74 %

### ST = 11582.41 mp

Funcțiune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa	
			Sc (mp)	Procentual
Constructii	0	0	250.09 mp	2.16 %
Carosabil	0	0	1525.96 mp	13.17 %
Pietonal	0	0	697.33 mp	6.02 %
Zona agrement	0	100 %	206.10 mp	1.78 %
Spatii plantate	11582.41 mp	100 %	8902.39 mp	76.87 %

Categoria de importanta "C" - conform H.G. 766/97;  
 Clasa de importanta - "III" - conform Norm. P100-1/2013;  
 Gradul de rezistenta la foc "III" conform Norm. P118/1999;  
 Zona incarcarilor din vant - qref = 0.4kPa conform CR 114/2012;  
 Zona incarcarilor din zapada -s0,k = 1.5kN/m2 conform CR 1-1-3/2012;  
 Regim de inaltime: D+P+1;  
 Numar nivele: 3

 0722 543192 01363926 20/07/2016 al. Ciocanilor, 14, M2, et 3 ap.52 man. Deas, jud. Hunedoara <b>SC ARHE TIP STUDIO SRL</b>	VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
	Beneficiar: <b>S.C. AGRO SMART S.R.L.</b>				
Titlul proiectului: <b>INFIINTARE AGROPENSIUNE "ROUTE 68" comuna Gurasada, FN, jud. Hunedoara</b>					Faza: <b>P.U.Z.</b>
specificatie	nume	semnatura	Data:	Scara:	Titlul plansei: <b>PROPUNERI DE REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA SI ECHIPARE EDILITARA</b>
sef proiect	arh. Anca BOTEZAN		sept./2017	1/500	Planșa nr. <b>02A</b>
proiectat	arh. Anca BOTEZAN				
desenat	arh.stag. Emil Cindea				