

PROIECT nr. 37 / 2023

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumire Proiect:

**ZONA DE AGREMENT
Com. Gurasada, Sat Gothatea,
Jud. Hunedoara**

Beneficiar:

SC AGRO SMART SRL

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.
J20/1198/27.07.2022
CUI 46545170

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

ZONA DE AGREMENT

Amplasament:

Com. Gurasada, sat Gothatea, judetul Hunedoara

Beneficiar:

SC ARGO SMART SRL

Proiectant:

S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.

Data elaborării:

2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului. Obiectivul lucrărilor are ca scop reglementarea unei zone de agrement cu spatii pentru cazare si agroturism, pe terenurile situate in Judetul Hunedoara, comuna Gurasada, sat Gothatea, aflate in extravilan, in proprietatea privata a beneficiarului, avand o suprafata de 11582 mp conform actelor de proprietate.

Amplasamentul este format din urmatoarele terenuri:

- C.F. nr. 62509 – nr. cadastral / nr. topographic 62509, proprietar S.C. Agro Smart S.R.L., suprafata 2.880 mp;
- C.F. nr. 62720 – nr. cadastral / nr. topografic 62720, proprietar Iacobescu Paulina-Adelia, cu drept de superficie S.C. Agro Smart S.R.L. suprafata 8.702 mp.

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	315732.121	496526.065
2	315682.291	496449.563
3	315653.406	496441.462
4	315650.802	496440.731
5	315630.227	496438.055
6	315624.280	496560.169
7	315647.354	496565.735
8	315735.590	496587.019
Suprafata totala masurata=11582mp		
Suprafata din act=11582mp		

Obiectivele cuprinse in tema sunt:

Amplasamentul este oportun realizarii unei zone de agrement. Se doreste reglementarea zonei in vederea realizarii unor spatii pentru cazare si agroturism.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a terenurilor este arabil, P.U.G aprobat cu H.C.L. nr.34/2016 : imobilul este situat in extravilan; Terenurile dimprejur sunt folosite pentru activitati agricole.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal sunt terenurile care se afla in extravilan si au categoria de folosinta:

- arabil pentru C.F. nr. 62509, cu o suprafata de 2.880 mp;
- arabil pentru C.F. nr. 62720, cu o suprafata de 8.702 mp.

S-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de Oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara - Arhitect Sef, nr. 23 din 13.09.2021 :

- categoria functionala a dezvoltarii este amenajarea unei zone de agrement
- procentul de ocupare al parcelelor pe care se va reglementa locuirea sa nu depaseasca P.O.T. maxim = 35%
- dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcaje, utilitati;
- asigurarea unui numar suficient de locuri de parcare in interiorul amplasamentului, numarul parcajelor va corespunde functiunii, respectiv 1 loc de parcare / 10-30 pers. Imprejmuirile se vor amplasa astfel incat sa se obtina profile stradale corespunzatoare;
- se va asigura suprafata de spatiu verde conform Anexei nr. 6 din HGR 525/1996 republicata, si totodata o zona verde de folosinta comuna in procent de minim 5%, conform Legii 24/2007 republicata;

- amplasarea în interiorului parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii impuse față de construcțiile existente pe parcelele învecinate, e vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea *Normelor de igiena și Sanatate publică privind mediul de viață al populației, prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii*;
- se va respecta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 republicată, *articolul 30 – Parcelarea, alin. (2) Autorizarea executării parcelărilor*;
- capacitate de transport admise – Soluția de transport admisă nu va depăși valoarea general admisă pe drumul de acces;

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografică actualizată), documentație faza P.U.Z.

Documentația, faza P.U.Z., a fost elaborată pentru o suprafață de 11582 mp.

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

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea nr. 50/1991, modificată cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice

Nu există.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistică a zonei

Nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Gothatea este un sat în comuna Gurasada din județul Hunedoara, Transilvania. Se afla în partea de nord-vest a județului, la poalele munților Metaliferi, în defileul Muresului.

Terenurile studiate au suprafața totală de 11582 mp și sunt situate în extravilanul satului Gothatea, la o distanță de aproximativ 150 m față de limita intravilanului.

Zona în care se încadrează amplasamentul studiat este în partea estică a satului, pe DN 7/DE 68 care face legătura între comuna Gurasada și comuna Ilia.

Amplasamentul se învecinează astfel:

- la nord, drum de exploatare și terenuri extravilane proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- la sud – drumul național DN 7
- la vest – amplasamentul se învecinează cu terenuri extravilane proprietate privată a lui Idriceanu Septimia, Nicula Lazar;
- la est - amplasamentul se învecinează cu terenuri extravilane proprietate privată a lui Ilca David Cornel;

Terenurile învecinate sunt libere de construcții

Categoria de folosință a terenurilor studiate este arabil.

Din punct de vedere al suprafețelor loturilor zona nu este omogenă, aici găsindu-se atât loturi cu suprafețe mici cât și loturi cu suprafețe foarte generoase.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona în care este amplasat obiectivul propus este situată în extremitatea estică a satului Gothatea, în extravilan.

Terenul este situat pe DN 7/DE 68.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Datorită relației bune cu ieșirea de pe autostradă, a pitorescului zonei și a tradițiilor locale, zona prezintă potențial agroturistic.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul satului Gothatea, in zona estica a acestuia, la aproximativ 150 metri de limita intravilanului stabilit prin P.U.G. aprobat si documentatii de urbanism anterioare, adiacent drumului DN 7/DE 68.

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 fata de satului Gothatea insa are o pozitionare favorabila pe drumul DN 7/DE 68, care face legatura intre comuna Gurasada si comuna Iliia.

Zona are infrastructura de transport dezvoltata cu circulatii carosabile asfaltate.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona nu este echipata cu toate utilitatile, respectiv energie electrica, apa si canalizare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul este plat.

Pe teren nu exista constructii si nici plantatii.

Pe teren nu au existat constructii sau activitati generatoare de poluare a solului.

Terenul nu prezinta riscuri naturale.

Terenul are aspect de pasune.

2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren este asigurat de pe drumul DN 7/DE 68.

Aspectele critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere sunt:

- lipsa circulatiei pietonale

- lipsa amenajarii rigolei

Intreaga suprafata ocupata de circulatii carosabile este in domeniul public al municipalitatii.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor este cea de teren agricol.

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

Situatia juridica a terenurilor: proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice, proprietati publice de interes national – DN 7/ DE 68

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

- **energie electrică:** există rețea de energie electrică și iluminat public;
Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare.

2.6.2. Principale disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este:

- nu are localizare certă
- nu sunt rețele de utilități

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Se va asigura un procent mare de zone verzi, construcțiile vor fi cu regim de înaltă scăzut și se vor realiza plantări care vor asigura intimitatea și mediul corespunzător turismului.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau vecinătăți.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

2.7.4. Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația publică ca autoritate locală cu rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare asigură o dezvoltare controlată în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52 / 2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

Prin Avizul de oportunitate nr. 23 din 13.09.2021 eliberat de Consiliul Județean Hunedoara – Arhitect Șef Direcția de Urbanism, Privatizare au fost stabilite condițiile realizării acestei zone rezidențiale:

- categoria funcțională de dezvoltare este zona de agrement;
- procentul de ocupare al parcelelor pe care se va reglementa locuirea să nu depășească P.O.T. maxim = 35%;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcaje, utilități;
- asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare în interiorul amplasamentului, numărul parcajelor va corespunde funcțiunii, respectiv 1 loc de parcare / 10-30 pers. Împrejmuirile se vor amplasa astfel încât să se obțină profile stradale corespunzătoare;
- se va asigura suprafața de spațiu verde conform Anexei nr. 6 din HGR 525/1996 republicată, și totodată o zonă verde de folosință comună în procent de minim 5%, conform Legii 24/2007 republicată;
- amplasarea în interiorului parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii impuse față de construcțiile existente pe parcelele învecinate, e vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și Sanătate publică privind mediul de viață al populației, prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii*;
- se va respecta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 republicată, *articolul 30 – Parcelarea, alin. (2) Autorizarea executării parcelărilor*;
- capacitate de transport admise – Soluția de transport admisă nu va depăși valoarea general admisă pe drumul de acces;

Punctul de vedere al elaboratorului:

- inițiativa realizării obiectivelor de investiții solicitate de beneficiari valorifică necesitatea de dezvoltare a zonei ca zonă pentru agrement.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situației existente, din Avizul de Oportunitate și din documentațiile urbanistice aprobate în zonă, se pot extrage următoarele:

Obiectivele propuse se pot realiza cu condiția respectării legislației în vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenurilor este arabil. Prin P.U.G aprobat cu H.C.L. 34/2016 : imobilul este situat in extravilan; Functiunea dominanta a zonei este compusa din terenuri agricole.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este caracterizata de terenuri agricole.

Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie se v-a realiza accesul conform avizului emis de D.R.D.P. Timisoara pentru lucrarile desfasurate in zona drumului national E69 – DN 7.

Este asigurat accesul carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Drumurile reglementate vor fi prevazute cu iluminat public.

Se va respecta pct 4.12. ‘Toate categoriile de constructii’ din HG 525/1996:

- se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In concordanta cu Anexa 5 la H.G. nr. 525/1996 – pct. 5.9. ‘Constructii si amenajari de agrement’ se va respecta un numar de 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Functiunea principala a zonei studiate va fi:

ZONA DE AGREMENT

Zona cu servicii de turism, alimentatie publica si campare.

Functiunile complementare propuse vor fi: circulatii semicarosabile, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje si imprejmuiuri de proprietati.

Parcelele pentru constructii vor avea suprafete de 2880.00 mp, respectiv 8702.00 mp, cu **P.O.T. maxim - 35 % si C.U.T. maxim – 0.40.**

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este de maxim P+M,

Parcelele se vor organiza astfel:

- **Zona edificabila** se identifica prin urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate:

-pentru C.F. nr. 62509

- fata de limita vestica retragere de 1.00 m
- fata de limita nordica retragere de 5.00 m
- fata de limita estica alipit limitei
- fata de limita sudica retragere de 28.85 m

-pentru C.F. nr. 62720

- fata de limita nordica retragere de 5.00 m
- fata de limita estica retragere de 2.00 m
- fata de limita vestica alipit limitei
- fata de limita sudica retragere de 24.85 m

- **platforme carosabile** – se vor amenaja locuri de parcare exterioare incintei;

- **zone pietonale** – trotuare de garda , platforme pietonale;

- **zona verde** – suprafata de zona verde va respecta minim 25% din suprafata terenului. Se vor amenaja spatii pantate;

INDICATORII PROPUSE PE PARCELE SI PENTRU INTREGUL TEREN STUDIAT :

Se reglementeaza impreuna indicii propusi pentru cele 2 parcele.

P.O.T. maxim - 35 % si C.U.T. maxim – 0.40.

INDICI PENTRU INTREGUL TEREN STUDIAT

PARCELA inregistrata in C.F. nr. 62509 si C.F. nr. 62720	
Suprafata teren :	St = 11582 mp;
Suprafata construita :	Sc = 348.74 mp;
Suprafata construita desfasurata:	Scd = 700.13 mp;
P.O.T. maxim =	5.99 %
C.U.T. maxim =	0.09

BILANT TERITORIAL PROPUSE PENTRU INTREGUL TEREN STUDIAT :

PARCELA inregistrata in C.F. nr. 62509 si C.F. nr. 62720

Suprafata reglementata	Functione	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual
				Sc	Scd	
11582 mp	Constructii	0 mp	0.00%	348.74 mp	700.13 mp	3.01
	Semicarosabil	0 mp	0.00%	1996.09 mp		17.23%
	Spatii verzi	11582 mp	100%	8885.78 mp		79.76%

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Zona nu este echipata cu retele de apa.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Nu exista retea de canalizare.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va realiza prin racord la reseaua de energie electrica existenta.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatadele constructiilor propuse.

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

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- 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

Zona nu este echipata cu rețele de telecomunicatii.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

Nu exista retea de gaz metan in zona.

3.6.6. Instalatii termice

In toate spatiile interioare se va asigura incalzirea si ventilarea.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivul nefiind generator de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, obiectivul se va racorda la reseaua de canalizare existenta;
- 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;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi - nu este cazul;
- organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja zone verzi, plantatii decorative aferente zonelor pietonale, gradini tematice si spatii plantate;

-protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - nu este cazul;

-refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - vegetatia necontrolata, dezvoltata in mod haotic in prezent pe amplasament, va fi inlocuita de amenajari de tip urban;

-valorificarea potentialului turistic;

- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore – se propune extinderea retelelor edilitare pana la zona propusa spre dezvoltare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

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

- Asigurarea utilitatilor pentru parcelele reglementate

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

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

- terenuri din domeniul public de interes national – DN 7 / DE 68

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII

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

‘ZONA DE AGREMENT’

com. Gurasada, sat Gothatea, jud. Hunedoara

- **inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Documentatia a fost intocmita in scopul reglementarii terenului studiat.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunile existente in zona.

- **categorii principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Investitiile propuse vor genera modernizarea si restructurarea urbanistica a zonei.

- **prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt:

- generarea unei zone cu caracter urban.
- extinderea retelelor de utilitati

Apprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Prin realizarea obiectivelor propuse se va genera dezvoltarea zonei prin realizarea unui camping cu bungalow, casute, campare, alimentatie publica, piscina si imprejurire.

Intocmit,
Arh. Anca Botezan

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

