



sc ARHITECT MAGDA srl
ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

MEMORIU P.P.A.T.U

Construire complex turistic bungalouri

Conform certificat de urbanism nr. 249 din 27.05.2021



PUZ

sat Carnesti, comuna Totesti, F.N, judetul Hunedoara

septembrie 2021



Borderou general

A. PIESE SCRISE

1. Introducerea P.P.A.T.U.
2. Contextul P.P.A.T.U.
3. Modificari si efecte posibile. Proiectele sau categoriile de proiecte preconizate a aparea ca urmare a implementarii P.P.A.T.U.
4. Posibile modificari semnificative
5. Orice alte observatii

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanistice
4. Retele edilitare
5. Regim juridic si obiective de utilitate publica
6. Perspective volumetrice
7. Posibilitate de mobilare urbanistica

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE P.P.A.T.U.

1.1. INFORMATII PRIVIND TITULARUL:

▪BENEFICIAR:

SC INNTOUR SRL

Sediu social: str. Alexandru Donici, nr.3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Date de contact:

SC INNTOUR SRL

Sediu: str. Alexandru Donici, nr.3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Titularul nu este o autoritate publica.

1.2. ECHIPA DE ELABORARE A P.P.A.T.U.

▪PROIECTANT GENERAL:

SC ARHITECT MAGDA SRL

Alba Iulia, str. TUDOR VLADIMIRESCU nr. 57, jud. Alba,

tel. +40 724 243 939; e-mail: arhitectmagda@gmail.com

administrator: arh. Sorin Magda



1.3. PREVEDEREA CARE IMPUNE ELABORAREA P.P.A.T.U.

Certificat de urbanism:

CU nr. 249, din 27.05.2021, eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara, Judetul Hunedoara, ca urmare a cererii titularului.

1.4. SCARA P.P.A.T.U.

Scara PPATU este la nivel de Plan Urbanistic Zonal, terenul pe care se doreste a se construi este alcatuit dintr-o parcela cu acces la drum public, este identificata prin CF nr. 61527, UAT - Totesti si are o suprafata de 11.297,00 mp. Terenul apartine persoanei fizice Zgaia Nesia, asupra imobilului existand notata, la partea III. SARCINI, "Intabulare, drept de superficie cu titlu gratuit pe o perioada de 10 ani incepand cu data de 25.01.2021" in favoarea lui INNTOUR SRL.).

1.5. LEGATURI CU P.P.A.T.U. DIN IERARHIE

La data elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, UAT Totetsti nu detine un Plan urbanistic general aprobat.

Potrivit art.32 alin (1) lit c) si art 65 alin (1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrarile propuse sunt permise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

1.6. DURATA DE VIATA PROPUSA PENTRU P.P.A.T.U.

Calendar orientativ:

- incepere – ianuarie 2022
- Versiune finala –februarie 2022
- PPATU va fi operational, conform legislatiei in vigoare, 5 ani, dupa care va putea fi actualizat sau revizuit.

1.7. Sectoare de dezvoltare incluse in acest P.P.A.T.U.

Se doreste reglementarea unui teren din mediul rural astfel incat sa poata fi mobilat urbanistic cu un ansamblu de cladiri cu functiuni turistice de tip bungalow: spatii de cazare, servicii comune conexe cazarii, agrement si sport.

Pentru realizarea investitiei descrisa mai sus se propune introducerea parcelei studiate in UTR T - zona pentru functiuni de turism.

Numele sectorului	Inclus	Obs.
Agricultura	-	
Silvicultura	-	
Piscicultura si avicultura	-	
Energie	-	
Industria (inclusiv extragerea resurselor minerale(precizati subsectoare))	-	
Transporturi (precizati tipul)	-	
Managementul deseurilor	-	
Gospodarirea apelor	-	
Telecomunicatii	-	
Turism	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC BUNGALOURI	
Dezvoltare regionala	-	
Managementul ariilor protejate, respectiv situri aflate in arii speciale conservare	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC BUNGALOURI	Parcul Natural Geoparcul Dinozaurilor din Tara Hategului
Altele decat cele enumerate mai sus (precizati)	-	

1.8. Harti anexate documentatiei



Harti	Harta inclusa/ Scara	Obs.
Contextul amplasarii PPTU (indicand unitatile administrative din jur care invecineaza cu PPATU)	01/1:500	Amplasare in sat Carnesti, comuna Totesti, Intravilan, jud. Hunedoara Accesul se propune din: - accesul auto si pietonal se realizeaza de pe o strada cu profil stradal de aproximativ 8,00 m, cu carosabil asfaltat si trotuar nemodernizat pe ambele parti ale carosabilului. Vecini: Terenul studiat este delimitat de: <ul style="list-style-type: none">• la nord est: - Proprietate privata: Fuca Paulin;• la sud vest: - Proprietate privata: Murar Ioan;• la nord vest: - Domeniu public: drum de acces;• la sud est: - Proprietate privata: pasune.
Harta ce arata limitele PPATU de nivel superior si situarea prezentului PPATU in interiorul sau.	02/1:500 03/1:500 04/1:500 05/1:500 06/ F.S. 07/1:500	

1.9. Obiective si prioritati ale P.P.A.T.U. propus

1. Obiective/Prioritati

Sistemul retelelor de utilitati

- Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe zonele verzi.

Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu parcare, circulatii pietonale si auto.

- Constructiile si amenajarile propuse pentru zona de turism se vor realiza conf. Plansa Nr.07 Posibilitate de Mobilare Urbanistica.

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

Introducerea parcelei studiate in UTR T - zona pentru functiuni de turism, precum si amenajarea incintei cu accese, alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, conf. Plansa Nr. 07 - Posibilitate de Mobilare Urbanistica.

- front la strada de acces minim 59,19 m

POT max propus = 30%

CUT max propus = 0,7

Procent minim spatiu verde 40%

Regim de inaltime maxim admis S/D+P+M

Aliniamente, zona edificabila, indicatori de urbanism.

Retragerile fata de aliniament sunt – conform plansa mobilare/reglementari.

Zona edificabila este marcata pe plansa de reglementari ca si suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.



Zona edificabila = 8.715,14 mp

Indicatorii urbanistici

Indicatori de urbanism existenti

POT max = 0%

CUT max = 0

Regim de inaltime existent = teren neconstruit

1.9.2 Instrumente si masuri

- Elaborarea de proiecte si masuri luate de informarea populatiei in vederea indeplinirii obiectivelor

2. Proiecte

Prezenta documentatie de urbanism are ca scop **introducerea parcelei studiate in UTR T - zona pentru functiuni de turism** in vederera amenajarii terenului cu mai multe unitati de cazare de tip bungalow de 3 stele, o zona pentru amplasare corturi, o cladire pentru servicii comune, un turn de observatie, o piscina, un teren de volei, o vatra pentru foc de tabara, parcare, alei si spatii verzi conf. Plansa Nr. 07 - Posibilitate de Mobilare Urbanistica.

- front la strada de acces 59,19 m

POT propus =8%

CUT propus = 0,09

Regim de inaltime propus P

1.9.4 Program de implementare

- Calendarul pentru elaborarea proiectelor si realizarea obiectivelor propuse va avea ca termen de incepere luna februarie 2022 iar finalizarea acestora este preconizata in aproximativ 6 luni.

1.9.5 Cerinte privind EIM Da/Nu

- Pentru niciunul dintre proiectele incluse in P/P nu preconizam sa fie necesara EIM.

2. Contextul P.P.A.T.U.

- La data elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, UAT Totetsti nu detine un Plan urbanistic general aprobat.
- **PPATU propus are scopul de a studia conditiile de introducere a parcelei studiate in UTR T - zona pentru functiuni de turism** in vederea amenajarii terenului cu mai multe unitati de cazare de tip bungalow de 3 stele, o zona pentru amplasare corturi, o cladire pentru servicii comune, un turn de observatie, o piscina, un teren de volei, o vatra pentru foc de tabara, parcare, alei si spatii verzi conf. Plansa Nr. 07 - Posibilitate de Mobilare Urbanistica.
- Acest PPATU se coreleaza cu planurile si strategiile de actiune de mediu a Planului de Amenajarea Teritoriului Judetean PATJ



3. Modificari si efecte posibile. Proiecte sau categoriile de proiecte preconizate a aparea ca urmare a implementarii P.P.A.T.U.

Clasificarea folosintei terenului/sectorului	<ul style="list-style-type: none">❖ Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu cladiri cu regim maxim de inaltime S+P+1+R<ul style="list-style-type: none">- zona destinata constructiilor – turism- zona destinata amenajarilor aferente utilizarilor admise - platforme pentru rulote auto și corturi, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiuri- zona destinata circulatiilor auto propuse- zona destinata spatiilor vezi- zona destinata pararilor in incinta
Numele dezvoltarii (daca exista)	ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC BUNGALOURI
Descriere generala	<p>Se propune amenajarea terenului cu mai multe unitati de cazare de tip bungalow de 3 stele, o zona pentru amplasare corturi, o cladire pentru servicii comune, un turn de observatie, o piscina, un teren de volei, o vatra pentru foc de tabara, parcare, alei si spatii verzi.</p> <p>Astfel, s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului sa fie 30% procentul minim de ocupare al terenului sa fie 8%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului 0,7 si coeficientul minim de utilizare al terenului 0,08. Regimul maxim de inaltime propus este de S/D+P+M (6,00m la streasina/atic) pentru unitati de cazare si echipamente publice specifice functiunii de turism, respectiv 16,00m pentru turn de observatie si diverse echipamente specifice obiectivului de investitie.</p> <p>Suprafata totala a edificabilului, 8.715,14,00 mp (zona in interiorul careia se permite amplasarea constructiilor), va respecta contururile desenate si suprafetele scrise pe plansele desenate.</p> <p>Accesul pe teren se va face, ca in prezent, dintr-o strada cu profil stradal de aproximativ 8,00 m, cu carosabil asfaltat si trotuar nemodernizat pe ambele parti ale carosabilului.</p> <p>In zona de acces pe parcela se va amenaja o parcare corespunzator dimensionata si o cladire pentru servciile comune conexe cazarii: receptie, oficiu, grupuri sanitare, salon. De aici va porni o alee pentru circulatie mixta auto si pietonal spre zonele de cazare, ata de tip bungalow, cat si la cort. Bungalourile vor dispune de cate un loc de parcare in fata unitatii de cazare. Capatul de perspectiva al aleii va fi reprezentat de un turn de observatie, iar de o parte si de alta a aleii se vor amenaja diverse puncte de interes care sa diversifice traseul: piscina, loc de foc de tabara, teren de sport.</p> <p>Cladirile tip bungalow si cladirea pentru servicii comune conexe cazarii vor functiona avand rezolvate toate utilitatile.</p> <p>Turnul de observatie, zona de camping, parcare si aleile vor functiona avand asigurat curentul electric, iar piscina si terenul de sport va functiona avand asigurat curentul electric, alimentarea cu apa si canalizarea.</p> <p>De jur imprejurul parcelei se va asigura o fasie de minim 5,00m de spatiu plantat cu vegetatie medie si inalta, cu rol de protectie vizuala si fonica fata de orice activitate s-ar dezvolta in viitor in zona imediat invecinata. De asemenea, terenul care nu va fi ocupat cu unitati de cazare sau cu amenajarile mentionate mai sus, va fi plantat si amenajat peisager.</p>
Scara	Nivel local. Planuri Scara 1 :500

Locul de desfasurare al activitatilor si teritoriul probabil afectat	Activitatea de construire a obiectivului mai sus mentionat se va desfasura exclusiv pe terenul studiat si nu va afecta strazile si terenurile vecine.
Populatia	Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei populatia Comunei Totesti, turistii cazati si investitorii.
Efecte negative probabile asupra mediului	Imobilul face parte din Parcul Natural Geoparcul Dinozaurilor din Tara Hategului, conform HGR nr.2151/2004. Propunerea va respecta limitele impuse prin legislatia din domeniu si a Planului de Management al Parcului Natural Geoparcul Dinozaurilor din Tara Hategului. Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusa nu este generatoare de poluanti de mediu. Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie.
Efecte semnificative	Nu sunt efecte negative la scara mare, complexe, cumulate sau probabile sa incalce standardele de mediu.
Efecte pozitive probabile asupra mediului	Prin amenajarea zonei si a spatiilor verzi destinate amenajarii peisagistice se aduc imbunatatiri calitative asupra mediului
Efecte transfrontaliere	Nu este cazul.

4. Posibile modificari semnificative

ARTICOL	DA/NU	Scurta descriere incluzand descrierea propunerilor pentru atenuare
Dezvoltarea infrastructurilor si a cladirilor	NU	Constructiile propuse spre construire se vor realiza cu o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile codului civil. si Pompieri
Amenajarea unor terenuri noi sau zone importante pentru conservarea naturii	NU	-
Modificari in consumul social de energii si in special de combustibili si deci ale emisiilor de CO2 si alte gaze cu efect de sera	NU	-
Modificari ale cererii de apa/ modificari ale cantitatii de ape uzate care necesita tratarea apelor uzate menajere	NU	Alimentarea cu apa se va face in sistem centralizat cu bransament la reseaua de apa in executie in zona - pana la finalizarea lucrarilor de echipare edilitara a localitatii cu retea de apa, pentru alimentarea cu apa a obiectivului propus se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu.

Modificari ale apelor uzate care necesita tratare speciala (respectiv nu din retea de canalizare a gospodariilor)	NU	Canalizarea se va face in sistem centralizat prin racordarea la retea de canalizare in executie in zona - până la finalizarea lucrarilor de echipare edilitara a localitatii cu retea de canalizare, se vor aplica solutii locale de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigația spatiilor verzi din incinta. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Apele pluviale care se vor scurge de pe platforma incintei vor fi deversate inspre spatiile verzi de pe parcela
Modificari de consum social al altor resurse naturale (de exemplu soluri, minerale, agregate etc.)	NU	-
Modificarea cantitatilor sau tipurilor de deseuri produse (solide, lichide, periculoase) sau de poluanti emisi in apa, pe teren sau in aer	NU	Activitatea propusa nu este generatoare de deseuri periculoase, solul nu va fi poluat. Alte tipuri de deseuri rezultate in urma activitatii desfasurate (ambalaje, deseuri menajere, etc) vor fi depozitate in containere speciale in vederea colectarii lor de catre o firma de salubritate sau reciclare specializata.
Modificari ale emisiilor de gaze cu efect deb sera din alte surse (ex. metan de la fermele zootehnice sau depozite de deseuri)	NU	-
Modificari ale maririi populatiei (prin migrare)	NU	-
Impact asupra oamenilor si comunitatilor de ex. prin cresterea nivelului de zgomot, tulburarilor sau neplacerilor	NU	Activitatea ce se va desfasura nu va crea tulburari suplimentare si neplaceri asupra oamenilor care locuiesc in zonele invecinate - după implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. Terenurile de sport amenajate in incinta vor fi inconjurate de garduri vii, dimensionate corespunzator sportului practicat, catre parcelele invecinate.
Riscuri pentru sanatatea publica	NU	-
Riscuri pentru biodiversitate (unde este cazul)	NU	-

5. Orice alte observatii

Scopul prezentului proiect, este de a amenaja terenul studiat cu mai multe unitati de cazare de tip bungalow de 3 stele, o zona pentru amplasare corturi, o cladire pentru servicii comune, un turn de observatie, o piscina, un teren de volei. o vatra pentru foc de tabara, parcare, alei si spatii verzi.

Intocmit :
 SC ARHITECT MAGDA SRL
 arh. Oana Bulgaru

