

SC UZINA DE ARHITECTURĂ SRL
CUI 40658936
J1/537/2019
Str. Nanului, Nr. 13 ALBA IULIA
Tel: 0742 012 883
contact@uzina13.ro
<http://uzina13.ro>



MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL

“ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

ADRESA: STR. RUSCA, NR. 151, COM. GHELARI, JUD. HUNEDOARA

BENEFICIAR :

NISTOR CATALIN SI NISTOR LAURA

PROIECTANT DE SPECIALITATE : SC UZINA DE ARHITECTURA SRL

SEPTEMBRIE 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	P.U.Z. ZONA CONSTRUCTII DE TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
FAZA	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL</i>
BENEFICIAR	<i>NISTOR CATALIN SI NISTOR LAURA</i>
PROIECTANT	<i>SC UZINA DE ARHITECTURA SRL</i>
DATA	<i>Septembrie 2022</i>

SEPTEMBRIE 2022

SC UZINA DE ARHITECTURĂ SRL
CUI 40658936
J1/537/2019
Str. Nanului, Nr. 13 ALBA IULIA
Tel: 0742 012 883
contact@uzina13.ro
<http://uzina13.ro>



BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 12 / 11.01.2022
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- 0.0- Încadrare în teritoriu sc. 1:5000
- 0.1- Încadrare în PUG sc. 1:5000
- 1.0- Situația existentă sc. 1:2000
- 2.0 - Reglementări urbanistice sc. 1:2000
- 3.0 - Rețele tehnico-edilitare sc. 1:2000
- 4.0 - Proprietatea asupra terenurilor sc. 1:2000
- 5.0 - Ilustrare urbanistică

ANEXE:

- Aviz de oportunitate nr. 20/18.08.2022
- Acte de proprietate

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Zona constructii de turism si functiuni complementare

AMPLASAMENT: Str. Rusca, nr. 151, com. Ghelari, jud. Hunedoara

BENEFICIAR: NISTOR CATALIN SI NISTOR LAURA

CERTIFICAT DE URBANISM: Nr.12/11.01.2022

1.2 Obiectul lucrării

Investitia consta in realizarea unui camping care va include pe langa zona de campare cu corturi si un bar, o piscina, grupuri sanitare si zona pentru rulote. Pe terenul studiat exista o locuinta care in prezent este neutilizata, dar care se doreste a se pastra si utiliza pentru administratorul campingului. Pe langa zona de campare cu corturi, se mai doreste amenajarea unor platforme din lemn pentru niste corturi ce se pot inchiria.

Reglementarea modului de construire pe acest teren (parcela identificată prin CF numărul 72341, având o suprafață de 9461 mp) se va face după aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii si are doua zone functionale prevazute prin documentatia PUG in vigoare: zona de locuinte mici (ZLM) si zona unitati industriale (ZI). Pentru obiectivul de investitii mentionat (camping), a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. Nr.12/11.01.2022 de către Consiliul Judetean Hunedoara, prin care se menționează obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru a schimba functiunea zonei in ZT - Zona pentru constructii de turism si functiuni complementare.

1.3 Surse documentare

Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale ordinului viceprim-ministrului, ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, nr.233/2016, ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se va face reglementarea urbanistica a terenului din UAT Ghelari.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;
- Regulamentul General de Urbanism Ghelari;
- Plan Urbanistic General Ghelari;
- Aviz de oportunitate nr. 20/18.08.2022;

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în zona de nord a comunei Ghelari, la est de cartierul Cârnu.

Conform avizului de oportunitate, zona de studiu delimitată pentru prezenta documentație de urbanism este delimitată la nord de proprietati private persoane fizice, la sud de drumul judetean DJ 687E, la vest de proprietati private persoane fizice si proprietate comuna Ghelari, la est de proprietate comuna Ghelari.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul analizat în cadrul studiului de oportunitate este situat în zona de nord a comunei Ghelari, la est de cartierul Cârnu si la nord de Mina de fier Putul est, având acces din Strada Rusca (la sud).

2.3 Elemente ale cadrului natural

Comuna Ghelari este situată în partea central-vestică a județului Hunedoara, la 20 km distanță de municipiul Hunedoara și 40 km distanță de Deva Comuna Ghelari este așezată în partea estică a Masivului Ruscăi și se învecinează:

- nord-est - municipiul Hunedoara
- sud- comuna Toplița
- nord-vest - comuna Lelese
- vest- comuna Bunila
- est- comuna Teliuc.

Din punct de vedere geologic, teritoriul județului Hunedoara se suprapune pe două mari unități tectono-structurale structurale: autohtonul danubian și pânza getică. Rezultatul al tectogenezei active, au fost delimitate două zone: zona cristalino-mezozoică aparținând Carpaților Meridionali și Munților Banatului și zona sedimentar vulcanică a Carpaților Apuseni de sud. Cristalinul autohton (danubian) este întâlnit în masivele Vâlcan, Parâng, Retezat, Țarcu iar pânza getică în Munții Godeanu, Șureanu și Poiana Ruscă. Prima zonă este alcătuită din șisturi cristaline, peste care se suprapun formațiuni sedimentar-mezozoice, în special calcare jurasice. Formațiuni permo-carbonifere (conglomerate, brecii) și mezozoice (gresii, șisturi argiloase, calcare), constituie învelișul sedimentar al cristalinului. Șisturile cristaline ce constituie pânza getică, sunt suprapuse de structuri sedimentare, mai ales în vestul Munților Șureanu și în Poiana Ruscă. Zona sedimentar-eruptivă a Carpaților Apuseni este alcătuită din formațiuni sedimentare mezozoice (calcare, marne, șisturi argiloase, conglomerate, gresii) și magmatite (gabrouri, bazalturi), precum și din formațiuni neogene (bazalturi, andezite, piroclastite).

Relieful județului Hunedoara cuprinde unități de relief distincte, între acestea regiunile muntoase ocupând o pondere majoritară. Depresiunile intramontane și colinare, zonele depresionare și defileurile, completează structura reliefului din cuprinsul județului.

Regiunile muntoase constituie relieful cel mai vechi și fragmentat, dar extrem de variat sub aspect geomorfologic. Carpaților Meridionali le aparțin masivele înalte și mijlocii din sudul și sud-estul județului, în timp ce Carpații Occidentali, cuprind masivele mici și mijlocii din vest și nord. Din punct de vedere al treptelor de altitudine, etajul montan este compus din subetajele alpin (zone întinse din Munții Retezat, Godeanu, Parâng și parțial Țarcu) și cel de pădure (zonele medii și joase din Munții Retezat, Godeanu, Țarcu, Parâng, așa-numitul Podiș dacic din Munții Șureanu, Poiana Ruscă, Metaliferi și Masivul Găina. Județul Hunedoara dispune și de un relief carstic diversificat (endocarst și exocarst), marea majoritate a acestor forme dezvoltându-se în roci calcaroase, excepție făcând așa-numitul pseudocarst (forme carstice dezvoltate în alte roci decât cele calcaroase: gresii, gipsuri, tufuri, sare etc.).

Munții Poiana Ruscă (sectorul hunedorean) sunt delimitați la nord de culoarul Mureșului iar la vest de depresiunea Hațegului. Din punct de vedere al constituției geologice, acești munții sunt alcătuiți din formațiuni metamorfice (roci cristaline, calcare și dolomite), magmatice (granodiorite, andezite, piroclastite etc.) și sedimentare (calcare, gresii, conglomerate, marne, nisipuri). Structural, masivul are în centru aspectul unui platou înalt, ferestruit adânc de ape, deosebindu-se mai multe trepte de nivelare ale reliefului.

Varietatea tectogenetică a regiunii, motivează apariția unei game diverse de resurse, unele dintre acestea fiind exploatate încă din preistorie. Sudul județului se distinge prin bazinul Petroșani unde se exploatează în principal huiilă, iar în bazinul Țebea se cantonează importante depozite de cărbune brun. Minereurile feroase constituite preponderent din carbonați de fier (siderită, ankerite) și subordonat din oxizi de fier (magnetit, hematit), uneori puternic limonitizate la partea superioară a zăcămintelor, se concentrează în zonele nordică (arealul Arănieș, Bătrâna, Poeni), centrală (Teliuc-Ghelari-Vadu Dobrii, cu cele mai importante depozite) și sudică (Valea Fierului, Răchitova, Vaduri) ale Munților Poiana Ruscă. O altă zonă în care apar asemenea zăcăminte se găsește în zona Ciungani-Căzănești a Munților Zarand.

Din punct de vedere al unităților climatice, județul Hunedoara este caracterizat de un climat de munte (cu 8 luni reci și umede și 4 luni temperate în zonele înalte și cu 5 luni reci și umede și 7 luni temperate la altitudini mijlocii) și de un climat continental moderat de deal, în restul teritoriului (cu 4 luni reci și umede și 8 luni temperate), cu excepția văii Mureșului și depresiunea Hațegului. Aceste complexe condiții climatice sunt determinate de varietatea reliefului (etajare, compartimentarea și fragmentarea lui, orientarea față de punctele cardinale). Iernile sunt relativ umede, în timp ce verile sunt însorite, cu un regim pluviometric echilibrat.

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

Temperaturile medii anuale (+10 C lunca Mureșului, - 20 C Munții Retezat și Parâng), conduc la un contrast termic teritorial de 120 C, extremele fiind regăsite

În zonele montane propriu-zise (- 20 C și - 60 C) și în sectorul Mureșului, aval de Deva (circa 100 C). Temperatura medie în depresiuni este influențată de mai mulți factori, între care amintim poziția intramontană, gradul de deschidere, circulația maselor de aer).

Mediile lunii iunie sunt influențate de aceleași diferențe specifice fiecărei forme de relief, în general aceste temperaturi cuprind valori între 6 0C și -200 C. În centrul județului se înregistrează cele mai mari temperaturi medii, aceste valori scăzând treptat, în depresiunile mari (Hațeg, Brad, Petroșani), atingându-se medii de 16-180 C. De remarcat faptul că munții situați la nord de Mureș (Zarand, Găina, Metaliferi), precum și Munții Poiana Ruscă ating medii de 140 C. Mediile lunii ianuarie au valori cuprinse între - 10 C - 100 C, înregistrate în lungul Mureșului și al Crișului Alb, respectiv în Retezat și Parâng, contrastul termic de 90 C anual, fiind apropiat de cel anual. Amplitudinea termică medie este de circa 20-210 C în zona centrală depresionară și de - 70 C pentru regiunile montane înalte. Primele înghețuri se petrec în jurul datei de 20 septembrie iar cele mai târzii la sfârșitul lunii mai. În munții înalți (Godeanu, Țarcu, Parâng, Șureanu), zăpada cade în medie 80 de zile pe an și se menține circa 160 de zile, în timp ce pe culoarul Mureșului, se înregistrează circa 20-25 zile cu ninsoare.

Vântul predominant în județul Hunedoara suflă în timpul iernii pe direcția VNV iar în timpul verii pe direcția ESE, și prezintă o serie de diferențieri, datorate particularităților reliefului. Procentual, frecvența vânturilor vestice este de circa 14-15%, iar a celor din NV și nord este de 12-14%.

2.4 Circulația

Trama stradala existenta deserveste in mod optim functiunea propusa, prin strada Rusca de categoria a III-a cu o latime totala de 7,0m, care este in acelasi timp si DJ687. Accesul in incinta se va face auto si pietonal din strada Rusca (DJ687), pe limita de Sud a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice zonificare.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii si are doua zone functionale prevazute prin documentatia PUG in vigoare: zona de locuinte mici (ZLM) si zona unitati industriale (ZI). Documentatia PUG a prevazut pe o parte din terenul studiat prelucrare lemn, dar aceasta functiune nu exista momentan.

Zonele functionale invecinate sunt ZLM - zona locuinte si functiuni complementare.

Tabel 1: Bilanț teritorial existent

Utilizare	Suprafață (mp)	% Suprafață
Suprafață construită la sol	40 mp	0,42 %
Circulații auto și pietonale	0 mp	0,00 %
Spații verzi amenajate	0 mp	0,00 %
Teren viran neamenajat	9421 mp	99,58 %
TOTAL	9461 mp	100.00 %

2.6 Echiparea edilitară

Amplasamentul studiat beneficiaza de utilitati: apa, energie electrica.

Dotarea cu utilitatile lipsa in zona se va face pe cheltuiala investitorului, in regim propriu.

2.7 Probleme de mediu

Terenul care face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului. Cu toate acestea, fiind vorba despre o parcelă fără nicio activitate curentă, se remarcă starea de degradare a vegetației.

2.8 Opțiuni ale populației

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Reglementările din Planul Urbanistic General - partial zonă unitati industriale, nu reflectă situația existentă pe teren (nu există momentan unitate de prelucrare lemne). Aceste reglementari precum si suprafata mare a parcelei, condiționează autorizarea lucrărilor de construire de realizarea și aprobarea unei documentații de tip PUZ.

Propunerea de dezvoltare a parcelei care face obiectul PUZ este detaliată în cele ce urmează.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General Ghelari aprobat cu HCL 3/2001 si prelungit cu HCL 43/2018 și în conformitate cu regimul economic și tehnic stipulate în Certificatul de Urbanism nr. 12 /11.01.2022, parcela se află în unitatea teritorială de referință:

ZLM - zona de locuinte si functiuni complementare

ZI - zona pentru constructii industriale si functiuni complementare

POTmax = 30 %

Hmax = P - P+2

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spațiile verzi de pe parcelă vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

Se va avea în vedere, în cadrul propunerii de mobilare urbanistică, ca soluția de urbanism propusă să se adapteze condițiilor topografice locale și să asigure un nivel ridicat de calitate a sederii temporare pentru viitorii turisti.

3.4 Modernizarea circulației

Accesele carosabile și pietonale pe parcelă vor fi realizate din Strada Rusca (DJ687). Se va asigura coborârea bordurii trotuarului pentru a facilita accesul carosabil pe parcelă.

Retragerea față de aliniament (8,0 m) permite o eventuală lărgire, pe viitor, a Străzii Rusca, în cazul în care consiliul local dorește să realizeze această investiție în viitor.

Se va lăsa o zonă de protecție față de drumul județean, conform Ordonanței nr.43 din 1997, în cadrul zonei drumului, care are o lățime de 20m din axul drumului.

Toate locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelei - 7 de locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi dimensionate conform HCGMB nr. 66/2006.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici

Investiția propune realizarea unui camping pentru corturi și rulote, dar cu posibilitatea construirii pe viitor a unor cladiri pentru cazare cu regim de înălțime echivalent zonei de locuințe adiacente, adică P, P+1, P+1+M, P+2.

Propunerea privind realizarea acestora respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism.

În consecință se va schimba funcțiunea terenului, din Zona de locuințe mici (ZLM) și Zona unități industriale (ZI) în **Zona pentru construcții de turism și funcțiuni complementare (ZT)**. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural existent.

ZT - Zona pentru construcții de turism și funcțiuni complementare:

- Retrageri minime:
 - 8,00 m față de aliniament (Str. Rusca)
 - 8,00 m față de limita de est a parcelei
 - 12 m față de limita de nord și vest

- Înălțime maximă: P, P+1, P+1+M, P+2
- POT minim: 2,12 %
- POT maxim: 30 %
- CUT minim: 0,02
- CUT maxim: 0,9

Tabel 2: Bilanț teritorial propus

Utilizare	Suprafață (mp)	% Suprafață
Suprafață construită la sol	200.83 mp	2,12 %
Circulații auto / parcări	780.63 mp	8,25 %
Circulații pietonale	608.50 mp	6,43 %
Spații verzi amenajate	7871.04 mp	83,19 %
Teren viran neamenajat	0 mp	0,00 %
TOTAL	9461 mp	100.00 %

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Se va asigura racordarea obiectivului propus la rețelele tehnico-edilitare: electricitate, apă. În lipsa canalizării se va instala un bazin vidanjabil ecologic pentru colectarea apelor uzate menajere. Se va avea în vedere respectarea limitelor de protecție și a condițiilor tehnice de construire impuse de avizatori.

3.7 Protecția mediului

Se recomandă plantarea spațiilor verzi din interiorul parcelei, în vederea reducerii la minim a suprafețelor artificiale.

Se va asigura racordarea la infrastructura de apă și la bazinul vidanjabil ecologic a cladirilor propuse a fi realizate.

Gestiunea deșeurilor va fi realizată în cadrul parcelei, cu respectarea prevederilor legale cu privire la asigurarea serviciilor de salubritate.

Sunt interzise, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, orice utilizări ce ar putea determina un impact semnificativ asupra mediului (industrie poluantă).

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- Sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat
- Asigurarea unei zone pentru servicii de turism
- Dezvoltarea propusă permite, pe viitor, lărgirea Străzii Rusca (retragere față de aliniament de 8,0 m).

Costurile necesare realizării investiției vor fi suportate de către investitori privați. Parcela pe care se realizează investiția beneficiază de acces carosabil. Toate categoriile de costuri privind rețele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja în incinta, sunt suportate de investitorul privat.

În continuarea aprobării acestui Plan Urbanistic Zonal, se recomandă demararea procedurilor privind autorizarea lucrărilor de construire.

SC UZINA DE ARHITECTURĂ SRL
CUI 40658936
J1/537/2019
Str. Nanului, Nr. 13 ALBA IULIA
Tel: 0742 012 883
contact@uzina13.ro
<http://uzina13.ro>

UZINA
DE ARHITECTURA

CAPITOLUL 5 - ANEXE

Întocmit
Arh. Alex Zgavarozea



Șef proiect
Arh. Zsolt Freund Fleschin

