



**CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI ANEXE (TERASA ACOPERITĂ,
PISCINA, AMENAJARE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI),
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER
VOLUM 1 – MEMORIU DE PREZENTARE**

Beneficiara: DAVIDONI ARIANA - PAULA
Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA
Faza: P.U.Z.
Proiect nr: 31/ 06.2021
Data: 05/ 2022



Fișa cu responsabilități

Proiectant general: **SC KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.**Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap 4
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

Urbanist atestat R.U.R.: arh. Kalauz Maria Angela

Drept de semnătura "D" – pentru Planuri Urbanistice Generale și Planuri Urbanistice Zonale și Regulamentele Locale aferente

Certificat R.U.R. Seria D / 25.08.2005



Proiectant arhitectură: arh. Kalauz Karoly

Arh. Livezan Anca-Maria



Studiul topografic: ing. Pascal Eduard



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE

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 de cadru natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare 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 P.U.G

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori propuși

3.5.1. Descrierea lucrărilor propuse

3.5.2. Caracteristici constructive

3.5.3. Bilanț teritorial, indici propuși

3.6. Echipare edilitară

3.7. Protecția mediului, surse de poluanți

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI



Anexe:

- Extras CF
- Certificat de urbanism nr. 53/ 30.06.2021.
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| 1. PI.01. Plan încadrare în zonă | sc. 1: 10000 |
| 2. PI.02. Plan analiza situației existente | sc. 1: 1000 |
| 3. PI.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare | sc. 1: 1000 |
| 4. PI.04. Plan reglementări edilitare | sc. 1: 1000 |
| 5. PI.05. Obiective de utilitate publică, Tipul de proprietate asupra terenurilor | sc. 1: 1000 |

Întocmit,
arh. Kalauz A.



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumirea obiectului de investiție: **CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI ANEXE (TERASA ACOPERITĂ, PISCINA, AMENAJARE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI), BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

1.2. Beneficiara investiției: DAVIDONI ARIANA-PAULA, cu domiciliul în municipiul Hunedoara, strada Nicolae Bălcescu, nr.27, județul Hunedoara

1.3. Elaboratorul documentației: Keops Urban Concept S.R.L., cu sediul în Deva, Piața Victoriei, bloc 8, et.1, ap.4, jud. Hunedoara, C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015

1.4. Nr. proiect: 31/ 06.2021

1.6. Data elaborării: mai 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație propune realizarea unei construcții pentru cazare, alături de funcțiunile complementare necesare desfășurării activității, în conformitate cu tema de proiectare întocmită de beneficiară. Investiția completează dotările în sectorul turistic din localitatea Silvașu de Jos, prin realizarea unei noi unități de cazare turistică precum și a serviciilor conexe.

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Obiectivul turistic propus va reprezenta un obiectiv de interes local.

Rolul P.U.Z. este de a analiza multicriterial situația existentă și de a reglementa modul de amplasare al viitoarelor investiții pe terenul în suprafață totală de 3500,00 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentația de urbanism P.U.G. al orașului Hațeg, aprobată prin H.C.L. nr. 2/2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 195/2018. La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;



3. Ord. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001;
4. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
5. Codul civil al României (art. 576-609 despre servituți);
- B. Probleme privind calitatea construcțiilor
 1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 2. HGR nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor.
 3. HGR nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 4. Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
- C. Probleme de protecția mediului

OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată.
HG 1076/2004 (evaluare de mediu pentru planuri și programe).
- D. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 1. O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- E. Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 1. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
 2. OMI nr. 775/1998 pt. aprobarea Normelor gen. de prevenire și stingere a incendiilor;
 3. OMI nr. 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;

F. ACTE NORMATIVE, REGLEMENTĂRI TEHNICE

Acte normative privind probleme de calitate a construcțiilor

- Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
- Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
- Regulament privind certificarea de conformitate a calit. Prod. folosite în construcții.

Normative, Ghiduri, Metodologii

- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
- Normativ NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/2003;

În cadrul Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, întocmite anterior elaborării prezentului P.U.Z.

La elaborare s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiara lucrării privind tema de proiectare.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul administrativ al orașului Hațeg se încadrează în zona central-sudică a județului Hunedoara, la contactul cu masivul muntos Retezat.

Conform P.U.G. al orașului Hațeg terenul se află în extravilan, spre limita nordică a U.A.T, la distanță de oca. 5,0 km față de aceasta.

Vecinătățile sunt următoarele:



- spre limita vestică se află calea de acces la teren, D.J. 687K;
- spre limita nordică se află un teren agricol, neconstruit cu nr. top 962/34;
- spre limita estică se află teren agricol, proprietate Davidoni A;
- spre limita sudică - teren agricol, neconstruit cu nr. top 962/31.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform P.U.G. al orașului Hațeg terenul în studiu se află în extravilan.

Satul Silvașu de Jos aparține UAT orașul Hațeg și se află la nord-vest față de acesta, pe malul pârâului Silvaș.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul geografic în care se situează terenul constituie prin configurarea sa un peisaj valoros, cu o deschidere amplă pe distanțe mari.

➤ Topografie

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, fiind relativ plan orizontal, astfel pe direcția nord sud, de la limita posterioară a terenului, cota 402,57 spre drumul de acces la cota 397,93 diferența de nivel este de 4,64 m, pe o lungime de 110,0 m, ceea ce conduce la o pantă medie de 4,22%.

➤ Relief, hidrografie

Relieful este caracterizat prin depresiunea Hațegului și formațiunea deluroasă, submontană cu înălțimi în jur de 399 m.

➤ Clima

Tipul de climă este cel continental-moderat, caracterizat prin ierni reci cu strat de zăpadă stabil și veri calde cu precipitații relativ frecvente. Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin frecvența mare a advecțiilor de aer temperat-oceanic din V și NV. Temperatura medie anuală este de 8,5°C, numărul zilelor cu îngheț 122 zile; cantitatea medie anuală de precipitații 651mm; vânturi predominante NV 13% și SE 8,2%.

Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din:

- zăpadă 200daN/mp, conform CR1-1-3.2012;
- vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012;
- adâncimea de îngheț este 0,90-110m de la nivelul terenului natural.

➤ Seismicitatea

Încadrarea clădirilor structuri turistice în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță III
- zona seismică cu următoarele caracteristici: $ag = 0,20g$; $T_c = 0,7$ sec.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul la amplasament se realizează dinspre Hațeg (la distanță de cca 5 km) sau Hunedoara pe DJ 687A, apoi de la intersecția cu drumul județean 687K spre Silvașu de Sus și Prislop, pe o lungime de cca. 1 km.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce se va reglementa are formă dreptunghiulară, cu lungimea frontului stradal de 31,67m și o adâncime de 110,67 m.

Conform Extrasului C.F. nr. 68798 Hațeg, nr. cad. 68798 proprietatea asupra



terenului în suprafață de 3500,0 mp o deține beneficiara documentației, Davidoni Ariana – Paula. Categoria de folosință a terenului este arabil pentru suprafața de 3342,0 mp și fâneața în suprafață de 158,0 mp.

Inventarul de puncte de coordonate pentru întreaga suprafață cuprinsă în studiul urbanistic este redat în următorul tabel:

teren		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	463447.639	337499.523
2	463336.988	337497.602
3	463338.146	337529.255
4	463448.767	337531.136
5	463448.173	337510.144
S=3500mp		

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Pe amplasament exista o rețea LEA 20 Kv, față de care investiția propusă va păstra distanța de protecție conform avizului de amplasament.

În zonă la distanță mai mică de 1000 m nu există rețele de apă, canalizare sau gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Funcțiunea propusă – cazare - nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Procedura de informare a cetățenilor cu privire la Planul Urbanistic Zonal s-a desfășurat pentru prima etapă în conformitate cu Regulamentul local aprobat. În prezent se desfășoară procedura etapei a doua.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru realizarea unui concept clar privind operațiunea de reglementare urbană au fost elaborate concomitent cu prezentul PUZ următoarele studii de fundamentare:

- Studiul topografic al terenului;
- Studiul pedologic al terenului.

Studiul topografic a pus în evidență limitele parcelelor cu vecinătățile lor, precum și declivitatea terenului, cu panta medie de 4,22%.

Studiul pedologic evidențiază clasele de calitate ale solului, astfel terenul în suprafață de 3500 mp se încadrează în clasa a III-a.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. al orașului Hațeg terenul în studiu se află în extravilan, nu sunt prevederi speciale sau situri protejate în zonă.



3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul oferă o imagine panoramică a dealurilor din depresiunea Hațegului. Ca urmare compoziția urbanistică și volumetriile propuse vor pune în valoare peisajul, înscriindu-se în sit cu impact minim asupra mediului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În incintă circulația se desfășoară pe o alee cu traseu organic ce preia în mod fluent traficul aferent funcțiunii propuse. Aleea carosabilă propusă în incintă va avea lățimea de 5,50 m în zona platformei de parcare, după aceasta aleea va avea caracter semicarosabil (ocasional carosabil pentru asigurarea aprovizionării și evacuarea deșeurilor), cu o lățime de 3 m, circulația fiind exclusiv pietonală în zona ansamblului. Platforma de parcare cuprinde un număr de 12 locuri de parcare, destinată clienților. La amplasarea construcției și a aleilor s-a ținut seamă de asigurarea accesului în incintă necesar intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se asigură conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil pentru clienții pensiunii și distinct pentru aprovizionare, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Pe lungimea frontului stradal de 31,63 m accesul din D.J. 687K se realizează pe podețul existent, în zona mediană.

Accesul carosabil la teren se va realiza prin raze de racord de minim 6,0 m spre zona de parcare propusă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚUL TERITORIAL, INDICATORI PROPUȘI

3.5.1. DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE

Necesitățile funcționale și prioritățile de acțiune au rezultat în urma analizei de date din tema de proiectare precum și a analizei deficiențelor constatate cât și a priorităților de acțiune.

Definirea conceptului de ecoturism este dată de asociații de profil din România după definiția consacrată dată de Organizația Mondială a Turismului astfel: "ecoturismul este o formă de turism în care principala motivație a turistului este observarea și aprecierea naturii și a tradițiilor locale legate de natură și care trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- conservare și protejarea naturii;
- caracter educativ, respect pentru natură – conștientizarea turiștilor și a comunităților locale;
- folosirea resurselor umane locale;
- impactul negativ minim asupra mediului natural și socio-cultural.

Prin ecoturism se determină o dezvoltare durabilă a zonei, prin determinarea comunității locale la participarea efectivă la produsul ecoturistic, asimilarea unor componente ale culturii locale, implicarea serviciilor și facilităților locale. Comunitatea beneficiază astfel pe termen lung de contribuția implementării unui proiect legat de conservarea naturii și a culturii locale.

Tema program pusă la dispoziție de beneficiara prevede realizarea unei pensiuni și amenajări în regim turistic ecologic. Realizarea ansamblului se estimează că se va



desfășura pe parcursul a trei ani și va avea ca principal obiectiv dezvoltarea durabilă, cu impact minim asupra mediului.

Obiectivele propuse a se realiza sunt următoarele:

1. Unitatea principală de cazare și administrație;
2. Piscina, amenajarea terenului cu pergole, zone pentru relaxare, puncte de belvedere;
3. Stație de epurare;
4. Foraj pentru apă potabilă, cu pompă submersibilă;
5. Echipament pentru producerea energiei termice pompă de căldură;

3.5.2. CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Construcția pensiunii va avea regimul de înălțime limitat la maxim D+P+1, iar gradul de rezistență la foc va fi minim III.

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. pentru obținerea unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă ceramică cu goluri. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn cu descarcare pe structura portanta, cu învelitoare din țiglă ceramică. Infrastructura va fi alcătuită din fundații din beton, structura din zidărie portanta, samburi, centuri și planșee din beton armat. Clădirea va fi finisată cu materiale de calitate ridicată, durabile.

Înălțimea maximă la streașină va fi de 6,00 m, iar înălțimea maximă la coamă va fi de 8,0 m.

Distanțele zonei construibile față de limitele terenului:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

INDICATORI URBANISTICI/ ZONA REGLEMENTATĂ	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	TURISM	–	30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	TURISM	–	0,90
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Alic/ streașină	–	6,00 m
	Coamă	–	8,00 m
DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITE:	PENSIUNE	TERASA, PISCINA	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT	29,00 m	12,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	3,00 m	22,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	3,00 m	3,00 m	
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	48,50 m	81,30 m	

Zona verde

Amenajarea peisajeră a zonei verzi din intravilanul propus se desfășoară organic, preluând modele din natură, înconjoară dotările propuse, cu evitarea traseelor ortogonale. Zona verde cu trepte de înălțime este utilizată și ca perdea de protecție a ansablului față de zona ce va rămâne cu folosință agricolă, pe o lățime variabilă, de la un minim de 3,0 m la 15,0 m.

Împrejmuirea terenului

Împrejmuirea terenului se va realiza în soluție transparentă, cu stâlpi și panouri din sârmă plastifiată, dublată spre interior cu gard viu realizat din vegetație endemică, care se păstrează verde și în perioada rece (*Ionicera caprifolium*, *ligustrum*, *ienupăr*). Poarta de acces carosabil va fi automatizată, cu două foi batante, cu deschidere spre



interiorul incintei.

3.5.3. BILANȚUL TERITORIAL, INDICATORI PROPUȘI

Pentru zona funcțională tursim Procentul propus de Ocupare al terenului nu va depăși un maxim de 30%, iar Coeficientul propus de Utilizare al terenului va fi de maxim 0,9.

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
	suprafață (mp) %		suprafață (mp) %	
ZONĂ CONSTRUIBILĂ - pensiune, anexe, piscina CAZARE	-	-	1050.00	30.00
ALEI CAROSABILE			465.70	13.31
PLATFORMA PARCARE	-	-	171.20	4.89
ALEI PIETONALE, PLATFORME PIETONALE	-	-	579.90	16.57
ZONA VERDE AMENAJATĂ PEISAGER	-	-	558.50	15.96
ZONA VERDE ÎN ALINIAMENT, PERDELE PROTECTIE			674.70	19.27
TEREN AGRICOL ÎN EXTRAVILAN	3500.00	100.0	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR PRIN DOCUMENTAȚIA P.U.Z.	3500.00	100.0	3500.00	100.0

3.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe amplasament exista o rețea LEA 20 Kv, față de care investiția propusă va păstra distanța de protecție.

Este necesar ca soluțiile propuse pentru realizarea obiectivului să fie adaptate amplasamentului, utilizându-se soluții inovative cu consum minim de energie.

Infrastructura edilitară a ansamblului va avea în vedere autonomia de funcționare în sistem "energie verde", fiind propuse o serie de soluții pentru apropierea de conceptul ideal de construcție pasivă, o suprafață de panouri fotovoltaice, iar pentru încălzire un sistem pompă de căldură și panouri solare.

Pentru terenul în studiu s-au prevăzut soluții pentru echiparea ansamblului propus cu energie electrică, apă și canalizare asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96. Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica presupune: realizarea studiului de soluție pentru extinderea unei linii electrice subterane de la un post de transformare indicat de furnizorul de energie electrică; racord și branșament, racord pentru iluminatul incintei în zona de parcare; realizarea instalației interioare electrice;
- implementarea unui sistem de 48 panouri fotovoltaice on grid, trifazat;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin forarea unui puț de apă la medie adâncime. S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă la toți consumatorii prevăzuți. În interiorul incintei se va amplasa o conducta de alimentare cu apa pe un traseu paralel cu aleea principală. Reteaua de distribuție se va poza de regulă în spațiul verde (în afara zonei carosabile - pietonale), Debitele sunt determinate pentru 20 persoane;
- canalizarea apelor menajere uzate se va rezolva prin amplasarea unei stații de epurare dimensionate pentru 20 de persoane;



- încălzirea unității de cazare va fi realizată în sistem de pompă de căldură la care se va conecta întreg ansamblul.
- apa caldă menajeră și pentru piscină va fi preparată cu ajutorul panourilor solare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI, SURSE DE POLUANȚI

Funcțiunea propusă – cazare - nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații, funcțiunile complementare (zone verzi, parcări, alei pietonale, amenajări peisagere) fiind admise în condițiile stabilite de Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Integrarea în zonă a construcției destinată cazării se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de turism ecologic și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

1.a. Utilizarea resurselor naturale

Terenul va fi amenajat în cea mai mare parte ca zonă verde, mai puțin suprafața ocupată la sol de construcții, piscină terasele acoperite precum și suprafața aleilor circulabile și pietonale propuse.

1.b. Producția de deșeuri

La faza de construire: se va decapa stratul vegetal existent pentru realizarea săpăturilor pentru fundații. Terenul rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea de terase ce vor uniformiza terenul. Deșeurile rezultate în urma construirii vor fi ridicate de serviciul de salubritate care deservește localitatea.

Deșeurile generate în perioada de utilizare vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platformă pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societatea de salubritate pentru colectarea acestora.

1.c. Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort

Pe perioada șantierului vor exista emisii poluante în limite admise – noxe din gaze de eșapament, pulberi în suspensie, praf, zgomot, provenite de la utilaje, mijloace de transport, manipulare materiale de construcții.

Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Terenul pe care se propune realizarea obiectivului este destinat funcțiunii de turism și complementarelor acesteia.

Realizarea pensiunii în sistem ecologic, cu aplicarea unor măsuri de protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor și permite valorificarea potențialului natural.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt evidențiate costuri în sarcina autorității publice locale.

Obiectivul turistic propus va reprezenta un obiectiv de interes local.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Integrarea în zonă a funcțiunilor propuse se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Regulamentul de urbanism reglementează modalitățile de construire și stabilește măsurile de eliminare a disfuncționalităților, în conformitate cu precizările din partea desenată.



Prin implementarea obiectivului propus prin prezenta documentație se estimează un impact favorabil atât pe plan economic cât și în domeniul social. Prin modul de inserare a dotărilor propuse se generează o relație armonioasă și echitabilă între activitățile economice, necesitățile sociale și mediu ce stă la baza dezvoltării durabile. Pentru obținerea unor evoluții urbane pozitive este important ca documentația de urbanism să reflecte în cât mai mare măsură cerințele comunității și specificul local în armonie cu configurația naturală a sitului, contribuind astfel la consolidarea identității țesutului urban.

După aprobarea prezentei documentații, prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General alorașului Hațeg.

5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Conform avizului de oportunitate nr.4529/23.02.2022, prezentul plan de acțiune evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiara și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Hațeg se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor și Proiectul tehnic, etapizat, începând cu lucrările de infrastructură necesare și prima unitate (principală) de cazare, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

Întocmit,



arh. Kalauz Maria Angela
Keops Urban Concept S.R.L.



**CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI ANEXE (TERASA ACOPERITĂ,
PISCINA, AMENAJARE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI),
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER
VOLUM 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Beneficiara: DAVIDONI ARIANA - PAULA
Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA
Faza: P.U.Z.
Proiect nr: 31/ 06.2021
Data: 05/ 2022



Fișa cu responsabilități

Proiectant general: **SC KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.**
Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4
C.U.I. 34740542; J20/590/ 2015



Urbanist atestat R.U.R: arh. Kalauz Maria Angela

Drept de semnătura "D" – pentru Planuri Urbanistice Generale și Planuri Urbanistice Zonale și Regulamentele Locale aferente

Certificat R.U.R. Seria D / 25.08.2005

Proiectant arhitectură: arh. Kalauz Karoly

