

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. 61 / 2019

FAZA - P.U.Z.

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

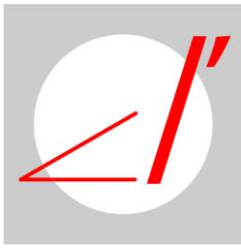
Denumire proiect:

**,CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN  
LOCALITATEA DABACA, COMUNA TOPLITA,  
JUDETUL HUNEDOARA'**

Beneficiar:

**BREB RALUCA MARINA PERSOANA FIZICA  
AUTORIZATA**

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

**CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA DABACA, COMUNA TOPLITA, JUDETUL HUNEDOARA'**

#### Amplasament:

**localitatea Dabaca, comuna Toplita, judetul Hunedoara**

#### Beneficiar:

**BREB RALUCA MARINA PERSOANA FIZICA AUTORIZATA**

#### Proiectant:

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

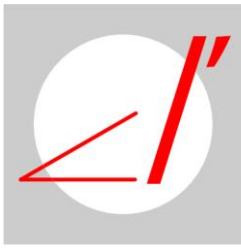
#### Data elaborării:

**2019**

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

#### 1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului BREB RALUCA MARINA PERSOANA FIZICA AUTORIZATA, obiectivul lucrărilor constă în realizarea unei pensiuni agroturistice, pe terenul situat in Judetul Hunedoara, localitatea Dabaca, comuna Toplita, in extravilan, aflat in proprietatea private a persoanelor fizice Breb Raluca Marina si Breb Alexandru Daniel, cu drept de supraficie pentru Breb Raluca Marina Persoana Fizica Autorizata, avand o suprafata de 852 mp conform CF nr. 60413.



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:**

Amplasamentul este oportun amplasarii unei pensiuni agroturistice datorita aproprierii de artere de circulatie de acces in localitate.

Localitatea beneficiaza de serviciile de cazare care, momentan, sunt insuficiente tinand cont de numarul locuitorilor si de potentialul turistic al comunei.

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

Folosinta actuala a imobilului este arabil extravilan si este imprejmuit cu gard din lemn. Conform planului de dezvoltare a teritoriului judetean, amplasamentul studiat este situat in zona cu potential de dezvoltare agroindustrial, silvic si turistic.

In zona se gasesc functiuni mixte: circulatii, locuire si institutii publice si servicii.

## 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 localitatii Dabaca in proximitatea limitei intravilanului aprobat, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara - Arhitect Sef , nr. 22 din 14.10.2019.

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

Documentatia, faza P.U.Z., a fost elaborata pentru o suprafata de 852.00 mp.

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

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

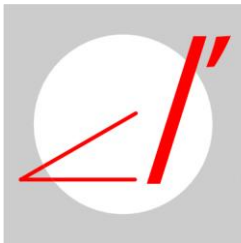
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului 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

Nu este cazul



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. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **2.1.1. Date privind evolutia zonei**

Satul Dabaca este localitate component a comunei Toplița. Acesta se desfășoară de-a lungul râului Cerna.

Comuna este situată în nordul Depresiunii Giurgeu din Carpații Răsăriteni, pe cursul superior al Mureșului, Toplița este o așezare la poalele Munților Căliman, Giurgeu și Gurghiu, la confluența pârâului Toplița cu râul Mureș.

Toplița este o așezare cu frumuseți naturale deosebite, care în ciuda iernilor lungi și geroase are perspectiva de a intra tot mai mult în circuitul turistic intern și internațional.

Topoclimatul de depresiune montană cu diferențe mari de temperatură între zi și noapte, între vară și iarnă este caracteristic așezării.

Bogăția pădurii atrage după sine și bogăția faunei: lupul, cerbul carpatin, ursul carpatin sunt des întâlniți.

Terenul studiat, cu suprafața totală de 852 mp este situat în extravilanul localității Dabaca, în extremitatea nordică a localității, între râul Cerna și drumul comunal. Este împrejmuit perimetral cu gard din lemn.

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

#### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

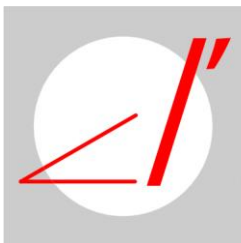
Zona în care este amplasat obiectivul propus este situată în extremitatea nordică a localității, și este cuprinsă între râul Cerna și drumul comunal.

Amplasamentul este oportun amplasării unei pensiuni agroturistice datorită amplasării în apropierea drumului județean DJ 687D.

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

#### **2.1.3. Potential de dezvoltare**

Zona studiată, beneficiind de o imagine pitorească, rurală și un peisaj natural ce îmbină zona deluroasă împădurită cu valea râului Cerna. Are potențial de dezvoltare a activităților de turistice și de agrement.



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

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

#### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul localitatii in zona nordica a acesteia, adiacent limitei intravilanului stabilit prin P.U.G. aprobat.

#### 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 in zona nordica a localitatii, zona avand acces din drumul judetean DJ 687 D traversand raul Cerna peste pod si ajungand pe drumul communal asfaltat adiacent terenului studiat.

Zona are infrastructura bine dezvoltata, cu legatura buna cu localitatile invecinate.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona este echipata cu retea de energie electrica.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul are suprafata de 852 mp si este arabil. Acesta are forma neregulata, este lung si relativ ingust, dezvoltat de la nord-vest la sud-est, directie pe care prezinta si o declivitate usoara spre valea Cernei.

Terenul studiat este imprejmuit cu gard de lemn si inierbat.

De jur imprejurul terenului, imaginile cadrului natural sunt urmatoarele:

- La sud – sunt vizibile dealurile impadurite ce formeaza amfiteatrul natural ce inconjoara localitatea;
  - La nord este valea Cernei, zona impadurita;
- Pe celelalte directii peisajul este rural.

Conditiiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.

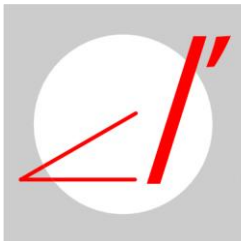
Pe teren nu exista constructii, nici plantatii.

Terenul nu prezinta riscuri naturale.

Elementele dominante ale cadrului natural, pentru intreaga zona sunt cele doua mentionate.

### 2.4. CIRCULATIA

Zona studiata este situata in zona nordica a localitatii, zona avand acces din drumul judetean DJ 687 D traversand raul Cerna peste pod si ajungand pe drumul communal asfaltat adiacent terenului studiat.



0722 543192  
CUI36639626  
J20/1074/2016  
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 cu locuinte individuale.

Relationarea intre functiuni - functiunea propusa se incadreaza in functiuni prezente in zona studiata.

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 local – drum comunal si proprietate publica de interes national – raul Cerna.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** nu este cazul;
- **canalizare menajera:** nu este cazul;
- **canalizare pluviala:** nu este cazul;
- **energie electrica:** exista o retea de distributie energie electrica aeriana de joasa tensiune;
- **gaze naturale:** nu este cazul;

### 2.6.2. Principale disfunctionalitati

- terenul este situat in extravilanul localitatii.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

De-a lungul drumului comunal sunt gospodarii specifice zonei rurale.

### 2.7.2. Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

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

### 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.



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

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

### 2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona prezintă un potențial turistic prin obiectivele turistice ale zonei.

Zona Topliței oferă posibilitatea organizării unor excursii și drumeții plăcute și vizitarea obiectivelor istorice: în primul rând Mănăstirea Doamnei din cartierul Moglănești, Mănăstirea Sfântul Prooroc Ilie în drumul ce duce spre Reghin, iar în drumul ce duce spre Borsec se poate poposi la Monumentul-mausoleu al eroilor căzuți în primul război mondial.

Din Toplița se poate face drumeții în munții Căliman, la Gura Secului, Deluț, lacul Iezer de origine vulcanică, vârfurile Munților Căliman: Vârful Izvorului (2035m), Negoiu (2046m), Pietrosu (2102m). Înălțimile sunt acoperite cu plante alpine și pini, iar la marginea pădurilor sunt exemplare rare de jepi (jnepeni).

Toplița asigură în exclusivitate legătura turistică cu stațiunea balneoclimaterică Borsec și stațiunea Durău prin stația CFR și apoi auto.

Urmărind șoseaua spre Borsec se poate ajunge peste pasul Creanga, la o altitudine de 1105m prin mirificul decor al pădurilor de brad la popasul turistic care face legătura dintre Bazinul Topliței și al Borsecului. De la Borsec, drumul trece prin Corbu - Tulgheș și după 77 km se ajunge la Durău sau mai departe spre Moldova (Tg. Neamț, P. Neamț, V. Dornei).

Toplița este o așezare cu frumuseți naturale deosebite, care în ciuda iernilor lungi și geroase are perspectiva de a intra tot mai mult în circuitul turistic intern și internațional.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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.

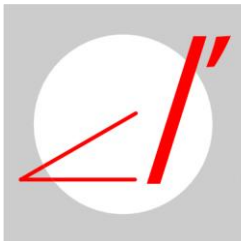
Legea nr. 52 / 2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate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

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

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

- inițiativa realizării obiectivelor de investiții solicitate de beneficiar valorifică necesitatea dotării zonei cu servicii, va stimula dezvoltarea altor obiective similare și va genera locuri de muncă.





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. 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.

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

Terenul este situat in extravilanul localitatii, astfel nu se incadreaza in prevederile P.U.G.-ului aprobat.

In Planul de amenajare al teritoriului judetean zona se incadreaza in zona cu potential de dezvoltare agroindustrial, silvic si turistic.

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

Zona studiata are caracter rural iar functiunea propusa nu presupune o valorificare expresa a cadrului natural.

Functiunea propusa - terenul va fi amenajat conform specificului functiunii propuse.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea accesului din drumul asfaltat existent de pe latura sud-vestica a amplasamentului.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului.

In concordanta cu ANEXA 4 din H.G. nr. 525/1996 – 4.10. ‘Constructii de turism’:

- Se vor asigura accese carosabile pentru clienti deoarece unitatea va functiona in regim de vila turistica;
- numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

Se va respecta pct 4.12. ‘Toate categoriile de constructii’:

- 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.





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

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

In concordanta cu ANEXA 5 la H.G. nr. 525/1996 – pct. 5.10. ‘Constructii de turism’ se va respecta un numar de 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

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

Funciunea principala a lotului studiat va fi: **instituti publice si servicii de interes general – zona agroturistica.**

Funciunile complementare propuse vor fi: spatii verzi amenajate, platforma semicarosabila pentru parcaje, platforme pietonale.

Funciunea instituita: **zona agroturistica.**

**Funciunea propusa pentru a fi analizata este constructii de turism si agrement.**

Pe terenul proprietate privata se doreste realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter (P), inaltime maxima 6.00 m, cu functiunea de pensiune agroturistica.

Pensiunea agroturistica va cuprinde spatii de cazare, oficiu, terase exterioare, camere de zi, grupuri sanitare.

Activitatile caracteristice din cadrul proiectului propus sunt activitati agroturistice – cazare si oferta produse alimentare specific zonei si de artizanat furnizate de producatorii autorizati din zona.

Terenul se va organiza astfel:

- **zona edificabila** – se vor respecta retragerile fata de aliniament de 1 m fata de limita sudica. Edificabilul se identifica prin urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate:

- fata de limita sud - vestica retragere de 1 m
- fata de limita sud - estica retragere de 2 m
- fata de limita nord - estica retragere de 2 m
- fata de coltul nord - vestic retragere de 14.34 m

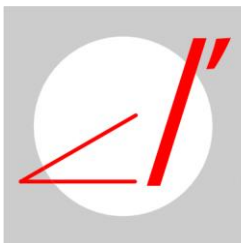
Se va amenaja constructia pensiuni agroturistice, platforme carosabile, rigole, circulatii pietonale, accese carosabile, ziduri de sprijin, zone verzi, iluminat public si spatii verzi.

- **platforme carosabile** – se vor amenaja o parcare pentru 2 autovehicule in dreptul accesului carosabil in incinta si o alee carosabila de acces spre acestea;

- **zone pietonale** amenajate cu mobilier urban si corpuri de iluminat;

- **zona verde** – suprafata de zona verde va respecta minim 25 % din suprafata terenului.

Regimul de inaltime al cladirii propuse este de P (parter), inaltime maxima 6 m.



### Indicatorii propusi:

Suprafata teren: St = 852.00 mp;  
Suprafata construita maxima propusa: Sc = 255.60 mp;  
Suprafata construita desfasurata maxim propusa: Scd = 255.60 mp;  
**P.O.T. = maxim 30 %;**  
**C.U.T. = maxim 0.3.**

### Bilant teritorial teren studiat:

**St = 852,00mp**

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	(%)	Suprafata (mp)	(%)
Constructii	-	-	255.60	maxim 30
Carosabil si Pietonal	-	-	383.40	45
Spatii verzi plantate	852.00	100	213.00	Minim 25
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>852.00</b>	<b>100</b>	<b>852.00</b>	<b>100.00</b>

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face prin put forat.

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 vidanjabil.

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

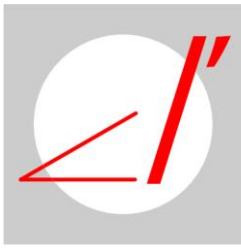
Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole amplasate in zona acceselor, prevazute cu separatoare de grasimi, apoi se vor dirija catre rigola drumului.

### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza din reseaua existenta pe drumul comunal existent, retea de joasa tensiune.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane de la stalpul din zona amplasamentului pana la cele tabloul electric general pozitionate pe fatada constructiei propuse.

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



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

**SC ARHE TIP STUDIO SRL**

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. Retele de telecomunicatii

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

#### 3.6.5. Alimentarea cu gaz

Investitia analizata nu se va bransa la reseaua de gaz metan.

#### 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 – platformele carosabile vor fi prevazute cu rigole cu decantor si separator de grasimi pentru dirijarea apelor la canalizare;
- 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 zone verzi in procent de minim 25%.
- valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore – nu este cazul.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Listarea obiectivelor de utilitate publica

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

Nu este cazul



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

## SC ARHE TIP STUDIO SRL

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

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

- terenuri proprietate publica de interes local – drum comunal;
- terenuri proprietate publica de interes national – raul Cerna;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

## 4. CONCLUZII

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

### **‘CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA DABACA, COMUNA TOPLITA, JUDETUL HUNEDOARA’**

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

Documentatia a fost intocmita in scopul introducerii in intravilan a terenul analizat.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunile existente in zona.

- **categoriile principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**  
Investitiile propuse vor genera imbunatatirea ofertei de servicii si turism a zonei.

- **prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt:

- amenajarea acceselor;
- asigurarea utilitatilor pentru organizarea de santier.

### **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:**

Prin realizarea obiectivului propus se va valorifica superior potentialul turistic al localitatii cu oferirea de servicii turistice de calitate superioara.

**Intocmit,  
Arh. Anca BOTEZAN**