

Romania
Județul Vâlcea
Comuna Vaideeni
Consiliul local

Hotărârea nr. 16 din 27.01.2023

Privind: Aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru documentatia : Intocmire PUZ pentru construire pensiune turistică, anexe si imprejmuire pentru investitorul Handolescu Andrei Valentin

Consiliul local al comunei Vaideeni, județul Vâlcea, intrunit in ședința ordinară din data de 27.01.2023, ședință la care participă un număr de 13 consilieri din totalul de 13 câți sunt in funcție,

Ședința este condusă de domnul consilier Bica Florin Alexandru;

Luând in dezbatere

- Referatul de aprobare nr. 702 din 20.01.2023, al primarului Primarul comunei Vaideeni, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal(PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru documentatia -Intocmire PUZ pentru construire pensiune turistică, anexe si imprejmuire pentru investitorul Handolescu Andrei Valentin.

- Raportul de specialitate nr. 703 din 20.01.2023 întocmit de compartimentul de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Vaideeni

- Raportul informarii și consultarii publicului nr. 15 827/21.12.2022, întocmit de catre ARHIS PACE S.R.L., prin arhitect Alexandru Suci, specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.), prin care a fost indeplinita procedura prevazuta in Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Vaideeni

- Raportul de avizare pentru legalitate nr. 739 din 25.01.2023 al secretarului general al comunei Vaideeni

In conformitate cu prevederile:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificările și completările ulterioare, ale normelor metodologice de aplicare a acesteia ,aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei publice nr.233/2016 ;

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și

consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Respectandu-se prevederile art.7 din Legea nr.52/2003, privind transparenta decizionala in admnistratia publica,

In temeiul prevederilor art.129 alin.2, lit c), alin 4, lit.c și art. 139, alin 1 și al.3, lit.e din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si comletările ulterioare cu un număr de 11 voturi pentru, Consiliul local al comunei Vaideeni adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1.(1) Se aproba Planul Urbanistic Zonal (PUZ), pentru documentatia: Intocmire PUZ pentru construire pensiune turistică, anexe si imprejmuire, pentru investitorul Handolescu Andrei Valentin.

(2) Planul Urbanistic Zonal(PUZ) este compus din piese scrise –Memoriu de prezentare și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent și piese desenate specifice .

(3) Memoriu de prezentare și piesele desenate specifice sunt prezentate in anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(4) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru documentatia : Intocmire PUZ pentru construire pensiune turistică, anexe si imprejmuire pentru investitorul Handolescu Andrei Valentin este prezentat in anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Zona studiată și reglementată in PUZ este de 2 750 mp, suprafață care face parte din imobilele inscrise in C.F. nr. 37412 Vaideeni, C.F. nr. 37 225 Vaideeni și C.F. nr. 37 550 Vaideeni, se află in extravilanul satului Vaideeni , categoria de folosinta-terenuri agricole, pentru care s-a elaborat PUZ in sensul schimbarii destinatiei terenului din teren agricol situat in extravilan in teren pentru turism si agrement situat in intravilanul satului Vaideeni, comuna Vaideeni.

Art.3.Planul urbanistic zonal ce face obiectul prezentei hotarâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.4. (1) Perioada de valabilitate a planului urbanistic zonal ce face obiectul prezentei hotarâri este până la aprobarea/revizuirea noului Plan Urbanistic General al comunei Vaideeni, care va cuprinde reglementările Planului Urbanistic Zonal(PUZ) aprobat prin prezenta hotărâre.

(2)Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea inscrisurilor, calitatea si continutul documentatiei de urbanism, in corelare cu reglementarile legale in vigoare, aparțin specialistului cu drept de semnătură in calitate de elaborator al documentatiei de urbanism.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului comunei Vaideeni, compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului

comunei Vaideeni și Instituției Prefectului județului Vâlcea prin grija secretarului general al comunei Vaideeni ;

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. / 27.01.2023			
Nr. crt	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii s a facut cu majoritatea absoluta	27.01.2023	
2	Comunicarea catre primar	31.01.2023	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	02.02.2023	
4	Aducerea la cunostinta publica	12.02.2023	
5	Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice dupa caz	12.02.2023	

Presedinte de ședință
Bica Florin Alexandru

Contrasemnează
Secretar general comună
Apostoloiu Bogorodea
Alina Cristina

ANEXA 1 la HCL nr. 16
din 27.01.2023

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar	HANDOLESCU ANDREI VALENTIN
Adresa	Comuna Vaideeni, sat Vaideeni, Jud. Valcea
Proiectant	S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520
Șef proiect,	arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării	ian. 2022

Obiectul lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL – PENSIUNE AGRO-
TURISTICA, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Surse de documentare -

PLANUL URBANISTIC GENERAL
COMUNA VAIDEENI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei -

Zona nu a evoluat din punct de vedere urbanistic, fiind situată în extravilanul localității. Până la această dată nu au existat interese din partea comunității sau a parsoanelor fizice sau juridice.

2.2. Încadrare în localitate

2.2.1. Amplasament teren

Terenul studiat este situat în extravilanul Comunei Vaideeni și este liber de construcții.

2.2.2. Folosința actuală a terenului

Terenul solicitat pentru introducerea în intravilan face parte din terenul în suprafață de 3120 mp, proprietate a beneficiarului și are categoria de folosință "arabil".

2.2.3. Folosința solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea urbanistică solicitată în studiul de oportunitate este de "zonă de turism și agrement cu funcțiuni complementare" pentru terenul solicitat a fi introdus în intravilan în suprafață de 2750.00 mp și schimbarea categoriei de folosință. Terenul este compus din două trupuri legate printr-un drum de acces.

2.3. Elemente de cadru natural

Terenul este situat într-o zonă de dealuri sub montane, într-un cadru natural frumos, fără să fie spectaculos.

2.4. Circulația

DRUMURI

Terenul se învecinează pe latura Nord- Drum vicinal Florești

În perimetrul terenului solicitat în intravilan nu există drumuri de exploatare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții

2.6. Echipare edilitară

Retele apa - canal**APA**

Nu exista retea de apa in zona

CANALIZARE

Nu exista retea de canalizare in zona

Retele termice

Nu exista retele termice in zona

Retele electrice

Pe drum vicinal Floresti exista retea electrica de 0.4 Kv.

Retele gaze

Nu exista retele de distributie gaz in zona

2.7. Probleme de mediu**1. Relatia cu cadrul natural**

Terenul studiat se situeaza intr-un cadru natural frumos si linistit

2. Evidentierea unor riscuri naturale si antropice

In zona terenului care face obiectul PUZ - ului nu s-au evidentiat asemenea riscuri

3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista valori de patrimoniu in limita terenului sau in zonele limitrofe

4. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu exista asemenea potential

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu au fost identificate alte optiuni ale populatiei din zona studiata sau adiacenta.

Administratia locala urmareste ca dezvoltarea zonei sa se realizeze in limitele strategiei de dezvoltare aprobate prin PUG ,iar interventiile care presupun modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate sa fie si in limitele tendintelor de dezvoltare rezultate din evolutia intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zona

Solicitarea beneficiatului de a realiza o zona cu functiunea dominanta de turism si agrement , se inscrie in conceptul de dezvoltare trasat prin PUG

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare****Studiu topografic**

Terenul relativ plat cu o usoara penta pe directia nord-sud .

Studiu geotehnic A se vedea studiul geotehnic anexat**Studiu hidrogeologic** Nu este cazul**3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prevederile Regulamentului de Urbanism pentru terenul solicitat pentru introducere in intravilan sunt prevederi pentru construire pe terenuri in extravilan ce permit numai realizarea de constructii pentru exploatare agricola sau cresterea animalelor, toate celelalte tipuri de constructii fiind interzise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea constructiilor se va integra in cadrului natural existent

3.4. Modernizarea circulatiei

Nu sunt propuse circulatii noi de interes public. In incinta terenului studiat se va realiza un drum de acces cu legatura in drumul vicinal situat la nordul proprietatii

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Reglementarile urbanistice reglementaza conditiile de amplasare a constructiilor si cele cu functiuni complementare acestora, cai de circulatie rutiera in incinta, zonele de parcare, spatiile verzi amenajate, zona gospodareasca si zonele cu functiune agricola.

In perimetrul studiat vor fi amplasate urmatoarele constructii:

- 1 – pensiune turistica
- 2 – amenajare parcaje, alei carosabile ssi pietonale
- 3 – imprejmuirea proprietatii
- 4 -anexe garaj, polate, foisor, etc.
- 5 -fosa(e) septica

Indicatori urbanistici propusi prin regulamentul de urbanism aferent PUZ

P.O.T. Procent de ocupare teren propus min 15% max 50% C.U.T. coeficient de utilizare propus = 0,70

RESTRICTII DE CONSTRUIRE cu conditionari

Regimul de inaltime maxim va fi de max P+2E+M pentru toate tipurile de constructii si functiuni complementare

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentarea cu apa**

Se propune alimentarea cu apa a zonei studiate din suse proprii: puturi, in urma efectuării de studii hidrografice , si realizarea unei retele de distributie in incinta propusa cu cladiri .

Montarea conductelor se va face, de regula ingropat si aparent cu respectarea tehnologiei specifice acestor lucrari "Ghid privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare utilizand conducte din PVC, polietilena si polipropilena", Indicativ GP 043-99.

Canalizare

Apele uzate menajere pot fi colectate intr-o fosa (fose) septica propusa

Alimentare cu energie electrică

Se va realiza din rețeaua publica existenta pe drum vicinal Floresti

Alimentare cu gaze

Nu este cazul, posibilitati de extindere a rețelilor existente minime .

Termice

Imobilele propuse pot fi incalzite cu centrale termice proprii ce vor functiona ,cu lemn sau peleti, iar ca surse alternative , regenerabile in conformitate cu legislatia in vigoare Legea 50 modificata, Legea 372/2005 modificata in 2020 pot fi utilizate pompe de caldura tip apa-apa, sol -apa, aer- apa, panouri solare cu aport pentru incalzire si pentru prepararea apei calde menajere, panouri fotovoltaice.

3.7. Protectia mediului

Efectele semnificative potentiale asupra mediului – Conf, ANEXA 1 Hg 1076/2004

1.Caracteristicile planului Urbanistic Zonal**a. Gradul in care planul contribuie la dezvoltarea urbanistica a localitatii**

Introducerea in intravilanului localitatii cu functiunea de zona de turism si agreement si constructii complementare functiunii principale, este apreciata de investitor ca fiind o zona de interes major pentru populatie dat fiind si amplasamentul izolat si deosebit de frumos

b. Gradul in care cadrul PUZ influenteaza planul urbanistic general

PUZ-ul propune schimbarea destinatiei urbanistice si a categoriilor de folosinta ale terenurilor

c. Relevanta PUZ in perspectiva dezvoltarii durabile.

Funcțiunea propusă este în spiritul și sensul dezvoltării localității și nevoilor comunității în condițiile racordării la infrastructura de utilități existentă și eficientizarea folosirii acesteia.

d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ

Nu există elemente care să aducă prejudicii mediului care pot fi semnalate, funcțiunea și construcțiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

e. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfășura pe amplasament vor fi preluate, printr-un contract de servicii cu o firmă specializată pentru aceste activități.

Evacuarea apelor menajere se va realiza în mini stații de epurare în etapa a doua, în prima etapă se vor folosi fose septice ecologice

2. Caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate cu privire la :

a. Probabilitate durată frecvență

Nu este cazul. Deoarece nu există zone posibil a fi afectate.

b. Natura cumulativă a efectelor

Nu este cazul. Nu există efecte nocive.

c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul. Amplasamentul nu este în zonă adiacentă frontierelor.

d. Riscul pentru sănătatea umană sau mediu

Nu este cazul. Nu există surse care să genereze riscuri care afecteze sănătatea umană și mediul.

e. Marimea și spațialitatea efectelor

Neglijabilă spre zero

f. Valoarea și vulnerabilitatea a arealului posibil a fi afectate de

-Caracteristici naturale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul. Amplasamentul nu este în zonă de protecție a monumentelor istorice sau sit protejat

-Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul

-Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul este propus a fi folosit pentru construcții cu funcțiuni fără efecte negative asupra mediului

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protecție recunoscut pe plan național comunitar sau internațional.

Terenul nu este situat în zone instituite cu statut de protecție

3.7. 1. Servituti urbanistice

Terenul nu este grevat de servituti urbanistice

3.7.2. Asigurarea acceselor

Accesul se va realiza din drum vicinal Florești

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Se va urmări ca aprobarea autorizațiilor de construire să fie în concordanță cu reglementările zonei funcționale în care este amplasat terenul solicitantului

Consecințe economice și sociale la nivelul zonei

Solicitarea de realizare a unor construcții și amenajări vor genera noi locuri de munca și venituri suplimentare la bugetul local

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Realizarea studiilor și documentațiilor tehnice necesare parcurgerii etapelor până la autorizarea lucrărilor de construcție

Realizarea obiectivului principal și a celor secundare

3. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri în sarcina autorităților locale

5. ANEXE

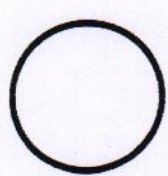
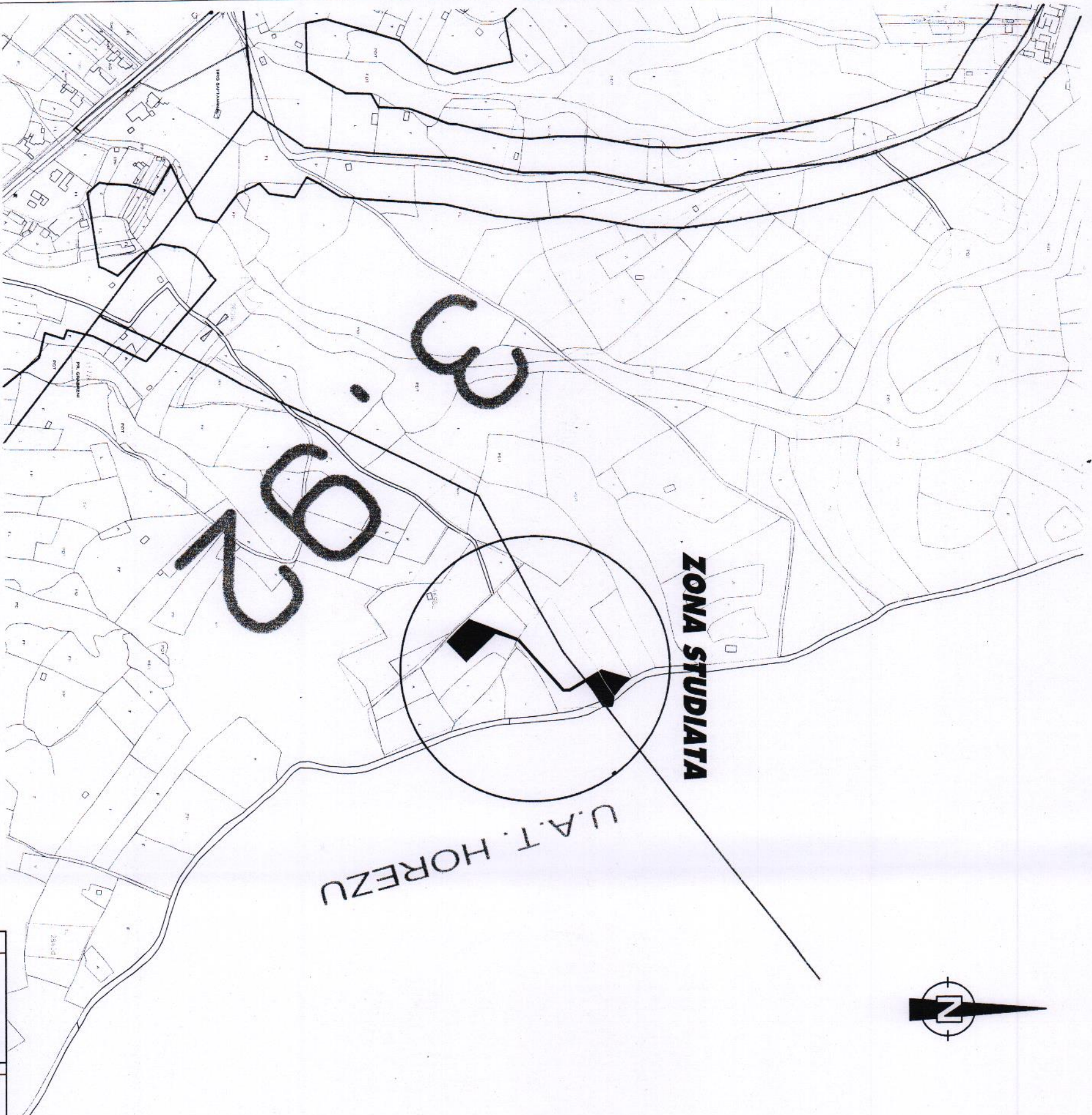
Planul topografic

NOTA Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată d.p.d.v. economic, tehnic și al mediului înconjurător cf. legii 372/2005 se va elabora la faza de Autorizație de Construire

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU



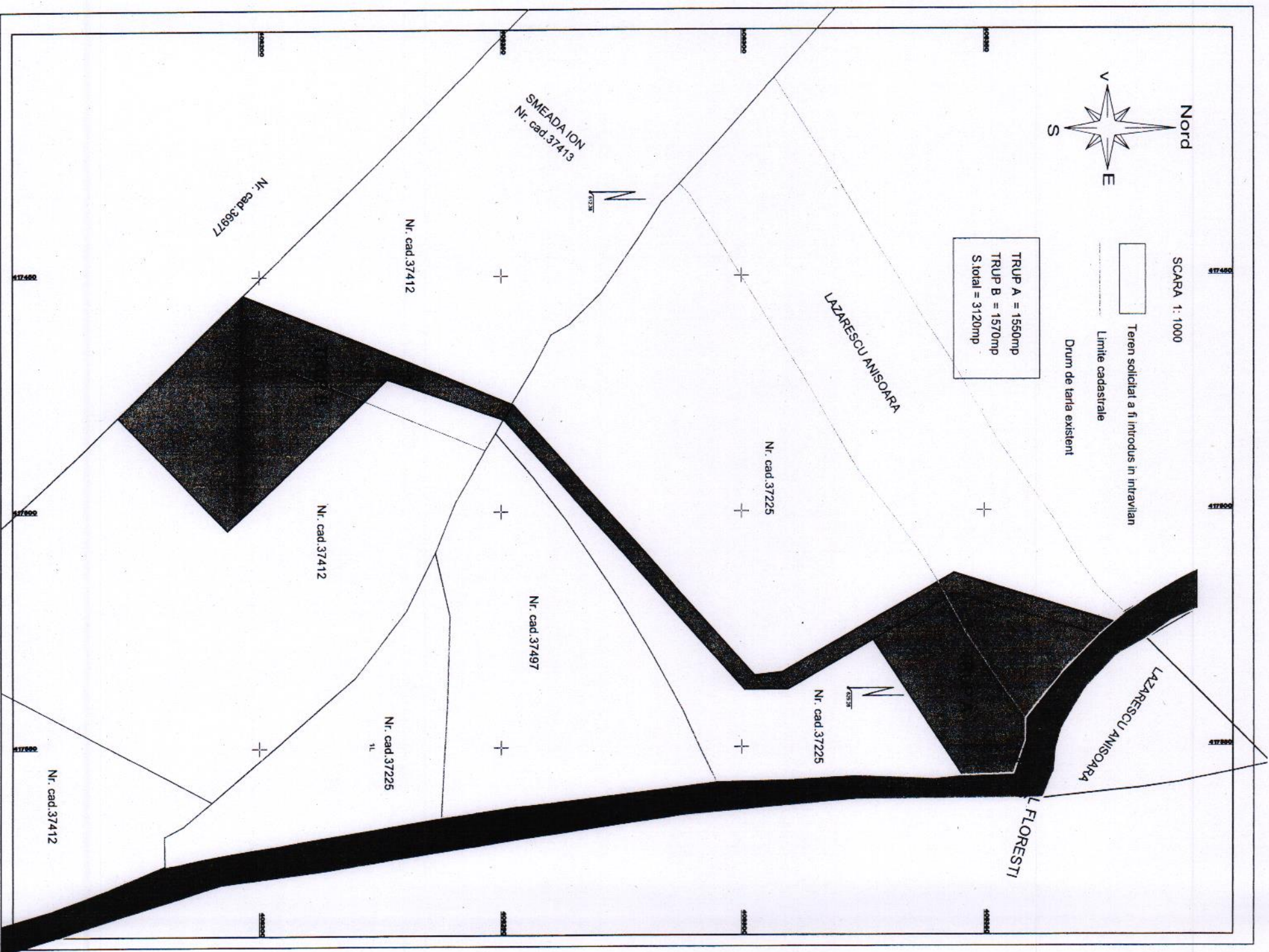


ZONA STUDIATA



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	BENEFICIAR		NR. PROIECT
		HANOILESCU ANDREI VALENTIN		01/2022
specificatie	nume	director	semnatura	DATA
DIRECTOR	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU		IAN 2022
SEF DE PROIECT	art. ALEXANDRU SUCIU			SCARA 1:5000
PROIECTANT	art. ALEXANDRU SUCIU			ARHITECTURA
DESENAT	art. ALEXANDRU SUCIU			PLANSA A01
		PROIECT		PUZ
		PLAN URBANISTIC ZONAL		
		PENSIUNE TURISTICA, ANEXE SI IMPREIMUIRE		
		AMPLASAMENT		
		Comuna Vaideeni, sat Vaideeni, Jud. Valcea		
		PLANSA		PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

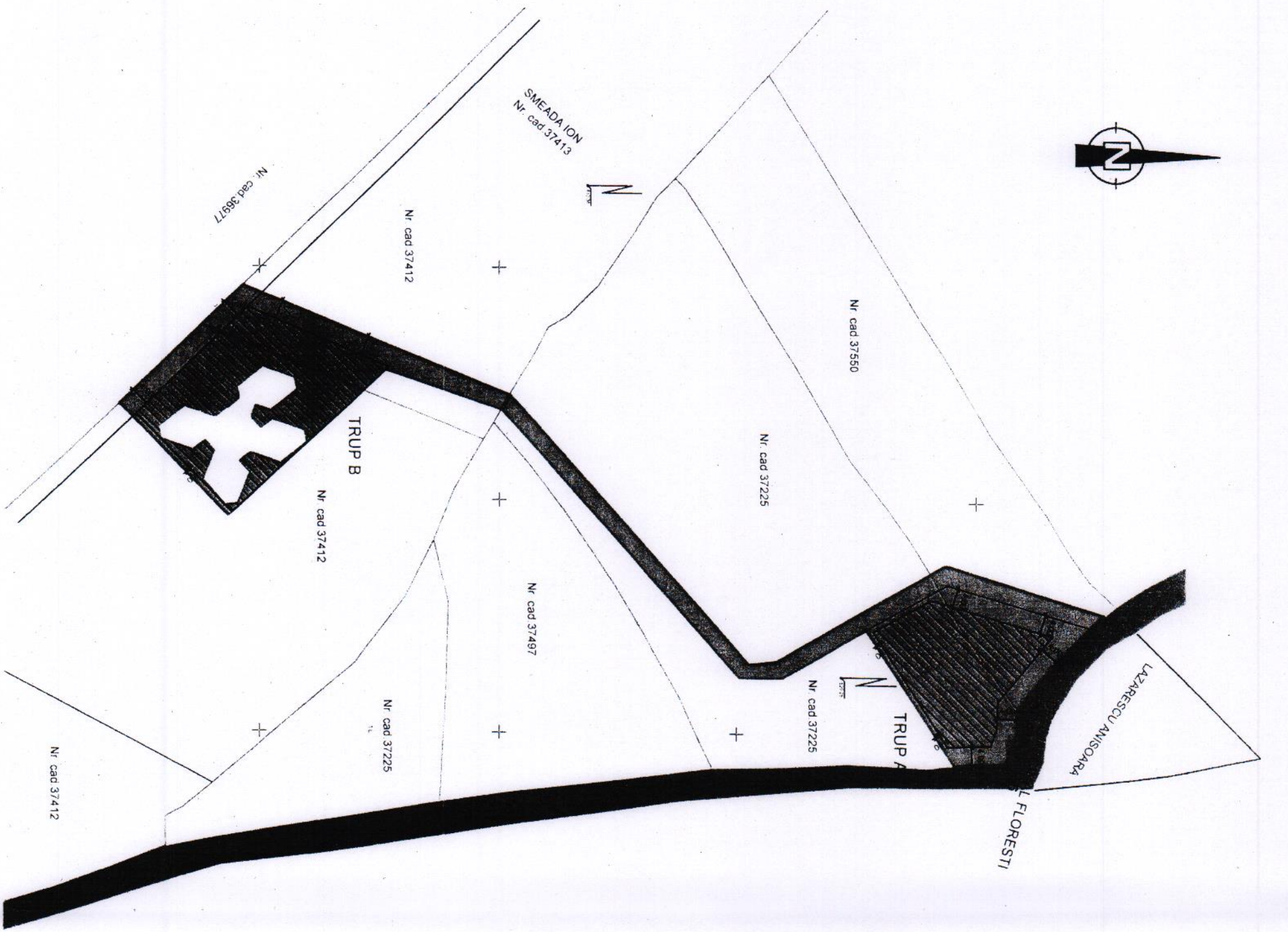
ARHI SPACE
RC 178/12/2004, Cluj 8 K056520
RM. VECIA SIRCALEA, JU. RAMN
NR. 14 B. 27, SA. C1A8
Tel/Fax 0250-757667 mobil 0744-091147
e-mail arhi@arhi-space.ro



LEGENDA

-  CONTUR TEREN - S=3120 mp
 ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA
 TRUP A = 1550mp
 TRUP B = 1570mp
 S.total = 3120mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	NUMERUL DE INMANTARE	NR. PROIECT
			01/2022
specificativă Director an. ALEXANDRU SUCIU SEF DE PROIECT an. ALEXANDRU SUCIU PROIECTANT an. ALEXANDRU SUCIU DESEINAT an. ALEXANDRU SUCIU		Beneficiar HANDOLESCU ANDREI VALENTIN PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL PENSIUNE TURISTICA, ANEXE SI IMPREMIURI AMPLASAMENT Comuna Valdeeni, sat Valdeeni, Jud. Valcea REGLEMENTARI URBANISTICE - EXISTENT PLANSA	FAZA PUZ DATA IAN 2022 SCARA 1:1000 ARHITECTUR PLANSA A0

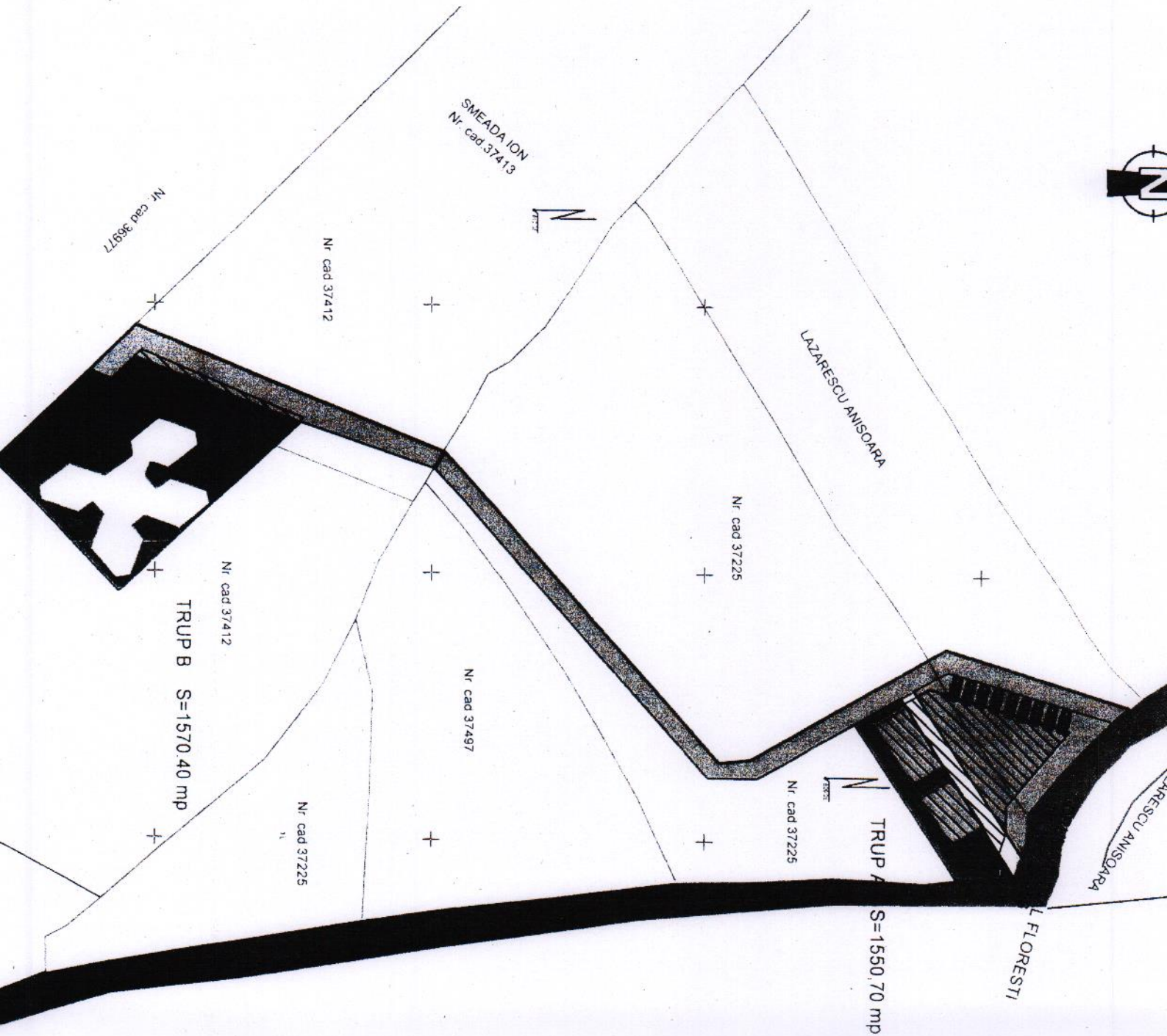


LEGENDA

- TRUP A = 1550mp
- TRUP B = 1570mp
- LIMITA TEREN - S=3120 mp
- ZONA DE TURISM SI AGREMENT
- S=2750.00MP
- ZONA EDIFICABILA
- POT MINIM - 15%
- POT MAXIM - 50%
- CUT MAXIM 0.70

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	NUME	NR PROIECT
specificatia	nume	beneficiar	01/2022
DIRECTOR	ant. ALEXANDRU SUCIU	PROIECT	FAZA
SEF DE PROIECT	ant. ALEXANDRU SUCIU	PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ
PROIECTANT	ant. ALEXANDRU SUCIU	PENSIUNE TURISTICA, ANEXE SI IMPREJMUIRE	DATA
		AMPLASAMENT	IAN 2022
		Comuna Valdeeni, sat Valdeeni, Jud. Valcea	SCARA 1:1000
			ARHITECTURA





LEGEND

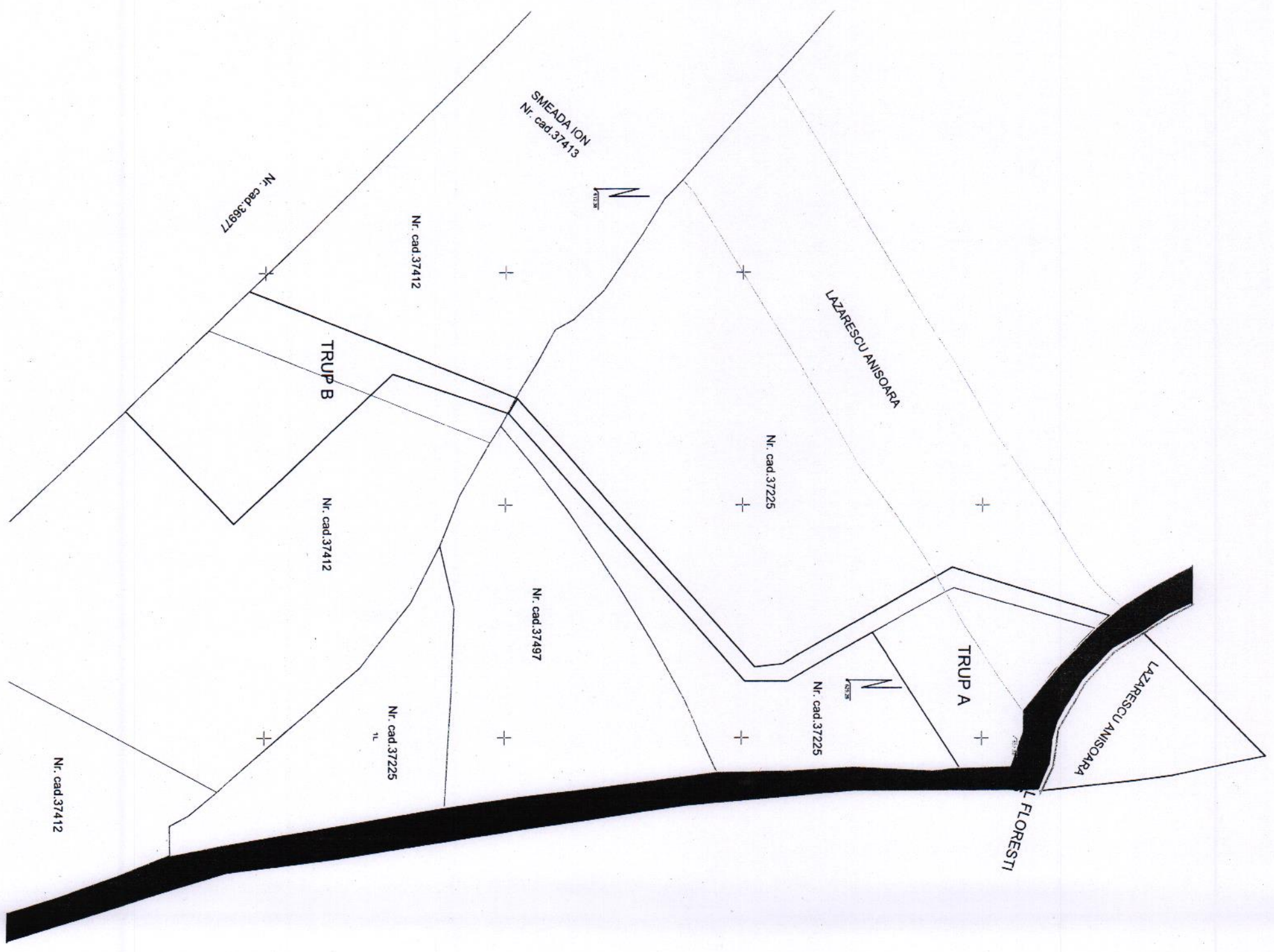
- TR
- TR
- LIM
- LIM
- ZO
- ZO
- ZO
- SP
- PL
- ZO
- ANI
- S.C
- FOS
- P.O
- CL

VERIFICATOR / EXPERT	NUME



LEGENDA

LEA 0.4M



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	BENEFICIAR		NR. PROIECT
				01/2022
		HANDOLIESCU ANDREI VALENTIN		
		PROIECT		FAZA
		PLAN URBANISTIC ZONAL		PUZ
		PENSIUNE TURISTICA, ANEXE SI IMPRELMUIRE		DATA
		AMPLASAMENT		JAN 2022
		Comuna Valdeeni, sat Valdeeni, Jud. Valcea		SCARA 1:1000
		RETELE EDILITARE		ARHITECTURA
				PLANSĂ A05

ARHI

space

ARHI

RC J-38/42/2008
PM VICIA STRADA 100
NR. 14 & 27
tel/fax 0250-791667 mobil 0744-191147
email arhi@arhi.ro

director
arh. ALEXANDRU SUCIU

semnatura
arh. ALEXANDRU SUCIU

semnatura
arh. ALEXANDRU SUCIU

semnatura
arh. ALEXANDRU SUCIU

semnatura
arh. ALEXANDRU SUCIU

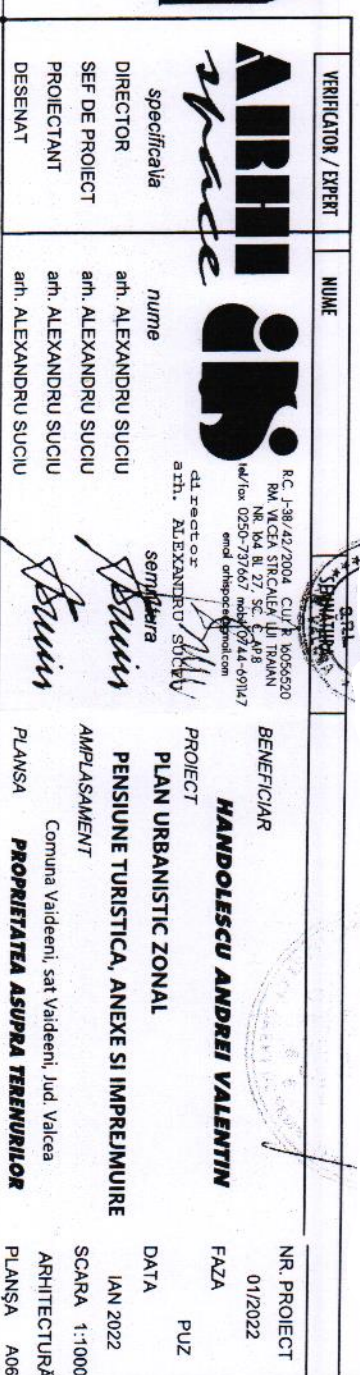
ARHI

ARHITECTURA SI URBANISM

GRATIS



- PRESEDINTE DE SEDINTA
BICA FLOREIN ALEXANDRU
CONTRASCHIMENEA
SECRETAR GENERAL
ADSTOLIU DOGRODCA
ALINA COISTINA



ANEXA 2 la HCL nr. 16
din 27.01.2023

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONA AGRO-TURISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat următoarele acte normative:

- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (**HGR** nr. 855/2001 MO nr. 856/2002, Partea I);
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal";
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv OUG nr. 7/2011
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare 01/10/2011;
- Reglementările cuprinse în PUG – com Vaideeni, aprobat.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
 - modificarea zonificării funcționale a terenului;
 - organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile situate in intravilan este permisa in condițiile stabilite de lege si de prezentul regulament.

Dupa executarea si punerea in funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza urmatoarele aspecte:

- evitarea poluării in zona amplasamentului si in zonele adiacente pe timpul lucrărilor de constructie si in perioada de exploatare a viitoarei constructii;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de constructie;
- implementarea sistemului de colectare selectiva diferitelor tipuri de deșeuri si de gestiune a acestora in vederea respectării normelor existente.

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Siguranța construcțiilor propuse a se edifica in zona studiata va fi realizata prin documentații tehnice elaborate de către specialiști atat pentru clădirile civile cat si pentru cele de infrastructura. Aceste documentații vor fi avizate si aprobate de către organismele teritoriale abilitate si vor fi recepționate pentru punere in funcțiune numai dupa finalizarea lor, conform legii.

2.3. REGLEMENTARI SPECIFICE ZONEI FUNCTIONALE

ZONA AGRO-TURISM

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- subzona destinata constructiilor cu functiuni de turism si agreement
- subzona de circulatii carosabile si parcare pentru personal si public
- subzona de spatii verzi
- subzona spatii constructii anexe

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit cladiri funcțiuni turism - pensiune

Funcțiuni complementare

- constructii spatii cazare personal si oaspeti, bucatarii,
- constructii gospodaresti, anexe pentru utilaje, anexe pentru animale
- constructii atelier intretinere si reparatii utilaje
- mobilier de agreement, foisoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise toate tipurile de activități ce nu sunt în concordanță cu activitățile permise
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

La min 4,00 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE TERENULUI

Amplasarea clădirilor se va face la o distanță de min 1,00 m față de limitele laterale și posterioare

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(conform anexei nr. 7, HOTĂRĂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oraș)

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele

operatorilor economici

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de max 10,00 la streșină pentru corp/corpurile de clădire cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante

Mansarda va avea suprafața de max 60% din suprafața construită a ultimului nivel

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

aspectul clădirilor, și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone cu caractere de turism

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare locală

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile ne construite și ne ocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00 mp;

-se recomandă că pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

-parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.2 m.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2.0 m, vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT = min 15 %; max 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT max = 0,4 [mp. ADC/mp. teren];

TERENURI SITUATE ZONE DE PROTECȚIE

Terenul nu este sub incidența servitutilor generate de existența zonelor de protecție

Intocmit,

Arh, urb. Alexandru SUCIU



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BICA ELIAȘ ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
APOSTOLIU BOGOROABA
ALINA CRISTINA

