



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilmilea7@gmail.com, megaplan.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE COMPLEX CU FUNCTIUNI MIXTE,
RESTAURANT, SPATII TURISTICE DE CAZARE, TERASA,
BIROURI, CONSTRUCTII CONEXE**

AMPLASAMENT:

INTRAVILAN , N.C. 20763,
SAT CORBU, COM. CATINA, JUD. BUZAU

BENEFICIAR:

PASAROIU ELENA MANUELA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE
URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:**

S.C. MEGAPLAN S.R.L.

2021



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrării.**

P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX CU FUNCTIUNI MIXTE, RESTAURANT, SPATII TURISTICE DE CAZARE, TERASA, BIROURI, CONSTRUCTII CONEXE

- **Amplasament:**

INTRAVILAN , N.C. 20763,
SAT CORBU, COM. CATINA, JUD. BUZAU

- **Beneficiar:**

PASAROIU ELENA MANUELA

- **Proiectant de specialitate urbanism si amenajarea teritoriului:**

S.C. MEGAPLAN S.R.L.

- **Data elaborării:**

11.2021



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

1.2. OBIECTUL LUCRARIII.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unui complex funcțional mixt pe un teren proprietate privată situat în intravilanul Satului Corbu, Comuna Catina, , Județul Buzău, având numărul cadastral N.C.20763.

Acest obiectiv presupune schimbarea funcțiunii din locuire și funcțiuni complementare în zona cu funcțiuni mixte, având scopul de a construi un complex cu funcțiuni mixte, restaurant, spații turistice de cazare, terasă, birouri, construcții conexe.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Conform P.U.G. Com. Catina, funcțiunea predominantă este de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru zona studiată nu sunt prevăzute obiective publice, beneficiarul identificând potențialul turistic al peisajelor rurale din proximitate, considerând oportună această investiție pentru a dezvolta economia locală și turismul din Comuna Catina.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ GM 010-2000;
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicare topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Com. Catina;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sanatatii privind norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Zona este specifica zonelor satelor rurale, cu locuinte individuale. Evolutia in timp se poate aprecia prin renovarea fondului construit existent pentru a raspunde nevoilor curente.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 9841mp. Terenul ce a generat P.U.Z. este amplasat la nordul satului Corbu, Comuna Catina, Judetul Buzau si are o suprafata de 6430mp. Relationarea zonei de interes cu localitatile invecinate, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii si cooperarii in domeniul edilitar este facila.

Zona studiata si terenurile ce au generat P.U.Z. au urmatoarele vecinatati:

La nord : drum local

La est : Izvor secat extravilan

La sud : N.C. 20824 – Coman Gheorghe

La vest : drum comunal – D.C. 59

Distanta dintre perimetrul terenului beneficiarului si cea mai apropiata fatada a unui spatiu locuit din intravilanul satului Corbu este intre 6.00 -12.00ml.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Concluziile sunt concludente conform Studiului Geotehnic aferent obiectivului propus :

- Conform Codului de Proiectare Seismica, indicativ P100-1/2013, constructia se incadreaza in clasa IV de importanta, iar conform H.G. 766/1997 se incadreaza in categoria cladirilor de importanta redusa – D.
- Seismic amplasamentul se afla, conform stas SR11100/1993, in zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioada de revenire de cca. 50 de ani si conform Normativului P100/2013, in zona valorile coeficientilor sunt A.g. = 0.40g si T.c.=1.6 sec.
- Conform Normativului 074/2014, aceste pamanturi in care se vor funda constructiile, datorita caracteristicilor lor, corespund conditiilor – terenuri bune pentru fundare- si dupa punctajul acumulat, lucrarea poate fi incadrata in – categoria geotehnica de grad 1 – cu risc geotehnic redus.
- Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului in special si in cadrul arealului Catina in general, este de 0.85m, ce rezulta din lucrari de specialitate(conf.STAS 6054/77).
- Inundatii – risc inexistent
- Alunecari de teren – aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren primare avand un risc inexistent, reactivare – risc inexistent scazut-ridicat(Legea 575/2001), iar la data efectuarii investigatiilor geotehnice s-a constatat ca terenul cercetat este stabil, nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.
- Nivelul apei subterane nu s-a interceptat in foraj.

2.4. CIRCULATIA.

Accesul pe terenul beneficiarului se realizeaza din drumul comunal D.C. 59, este asfaltat si nu necesita modernizare.

In zona studiata nu se regasesc disfunctionalitati in fluenta circulatiei, nu sunt incomodari intre tipurile de circulatii si alte functiuni ale zonei, nu sunt necesitati de



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

modernizare a traseelor existente sau de realizare a unor artere noi, intrucat se doreste pastrarea si valorificarea caracterului rural in zona studiata prin P.U.Z.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Pe terenul beneficiarului sunt constructii existente si se doreste construirea altei cladiri pe terenul mentionat in prezenta documentatie.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata, doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

Reteaua de energie electrica este prezenta pe drumul comunal D.C. 59 de unde este realizat racordul pentru terenul pe care se doreste construirea complexului de cladiri.

Alimentarea cu apa menajera se realizeaza prin intermediul unui put forat amplasat pe terenul cu N.C. 20763, unde sunt constructii existente racordate la utilitatile realizate in sistem individual.

Retea de apa sau canalizarea publica nu exista in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, terenurile sunt construibile conform concluziilor din studiul geotehnic, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.

Relatia cadru natural – cadru construit este reprezentativa peisajelor rurale deluroase. Se doreste valorificarea in scop economic si turistic a peisajelor rurale si a caracterului local prin promovarea zonelor de interes ale Comunei Catina.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

In zona studiata nu sunt prevazute programe de dezvoltare rurala sau turistica prin Planul Urbanistic General al Comunei Catina.

Prin investitii private se doreste dezvoltarea economica si turistica a zonelor din intravilanul satelor existente, prin servicii si functiuni mixte, datorita terenurilor ce au suprafete generoase ce pot asigura linistea si intimitatea turistilor precum si maximizarea relatiei economice si sociale cu privire la promovarea turistica a Comunei Catina.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul studiat si in jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locala a terenului, denivelari, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care sa puna in pericol stabilitatea terenului, terenul prezentand stabilitate generala buna pe toate directiile.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In zona studiata nu sunt prevazute programe de dezvoltare rurala sau turistica prin Planul Urbanistic General al Comunei Catina.

Se va schimba functiunea terenului ce a generat P.U.Z. din locuire si functiuni complementare in zona cu functiuni mixte.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

In faza de elaborare a documentatiei de urbanism P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent, atat prin amenajarea spatiilor verzi in incinta cat si prin retragerea obiectivelor propuse spre construire fata de drumul comunal D.C. 59 si fata de limitele laterale ale proprietatii pentru a asigura intimitatea complexului propus.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Accesul in zona studiata se realizeaza prin drumul comunal D.C. 59 si care asigura accesul auto si pietonal pe terenul ce a generat P.U.Z. Sunt amenajate accese catre obiectivele propuse.

Circulatiile existente nu necesita modernizare intrucat se doreste pastrarea specificului rural local.

Mijloacele de semnalizare rutiera se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice in vigoare – SR 1848 – 1,2,3,7.

Parcarea autoturismelor se va realiza numai in incinta proprietate privata a beneficiarului.

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

Pe terenul cu functiuni mixte sunt admise urmatoarele utilizari:

- Hoteluri, Vile, Cabane, Pensiuni, Sate de vacanta , cladiri pentru turism cu cazare temporara.
- Locuinte de serviciu cu partiu obisnuit sau partiu special pentru profesii liberale.
- Sedii ale unor companii si firme,
- Comert cu amanuntul



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

- Sport si agrement in spatii acoperite.
- Cladiri administrative sau birouri.
- Spatii pentru alimentatie publica in interiorul/exteriorul constructiilor.
- Locuri de joaca pentru copii, zone amenajate pentru agrement, mobilier decorativ, elemente decorative monumentale/sculpturale precum statui din piatra, trunchiuri de copaci.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate.

BILANT TERITORIAL:

| Zone functionale | EXISTENT | | PROPUS | |
|---------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | Supraf. mp | Proc. % | Supraf. mp | Proc. % |
| M Instituti si servicii mixte | 0 | 0 | 6430 | 65.34 |
| L Locuinte si functiuni complementare | 9423 | 95.75 | 2993 | 30.41 |
| C Cai de comunicatie rutiera | 418 | 4.25 | 418 | 4.25 |
| TOTAL Zona studiata | 9841 | 100 | 9841 | 100 |

INDICI URBANISTICI :

M – INSTITUTII SI SERVICII MIXTE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 E+ Mansarda

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 2.40



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Descriere functionala :

Complexul cu functiuni mixte presupune construirea unei cladiri ce impreuna cu alte cladiri existente creaza un ansamblu de cladiri care asigura in spatii special amenajate cazarea temporara a turistilor, spatii interioare comune de agrement, conditii de pregatire si servire a mesei si eventual posibilitatea participarii la activitati ce cuprind cursuri interactive.

Complexul propus poate oferi servicii diverse si de asigurare a unei mese in regim de restaurant, pensiune, demipensiune, all inclusiv, preparate culinare locale sau de la producatori locali. Serviciile vor fi destinate consumatorilor din incinta complexului multifunctional si vor avea structuri de cazare temporara si functiuni de alimentatie publica, respectiv restaurant clasificat conform Anexei 2 din Ord. nr.65/2013.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa menajera se face prin intermediul unui put forat existent pe amplasamentul terenului cu N.C.20763.

Apa potabila va fi asigurata prin furnizori de apa potabila imbuteliata.

Solutia tehnica pentru asigurarea echiparii edilitare se va realiza la faza D.T.A.C.

Canalizare.

Canalizarea va fi realizata in sistem individual in incinta proprietate privata cu bazin vidanjabil etans.

Vidanjarea si evacuarea apelor uzate din bazinele vidanjabile se realizeaza de catre operatori privati in baza contractelor de servicii ce prevad preluarea apelor uzate.

Solutia tehnica pentru asigurarea echiparii edilitare se va realiza la faza D.T.A.C.

Alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica este realizata prin racord la reseaua existenta.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Telecomunicatii.

Comunicatiile sunt realizate prin retele mobile de telefonie.

Alimentare cu caldura.

Incalzirea este realizata prin intermediul unor centrale termice avand ca sursa combustibila peleti.

Alimentare cu gaze naturale.

Obiectivul propus nu necesita racord la reseaua de gaze.

Gospodarie comunala.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele pentru a putea fi colectate de catre operatori privati specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.

Adancimea de fundare de 0.90m nu afecteaza stratul freatic, apele menajere vor fi canalizate in sistemul individual prevazut cu bazin vidanjabil etans.

Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, iar utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilmilea7@gmail.com, megaplan.ro

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Dupa terminarea lucrarilor, terenul afectat va fi adus la starea initiala prin amenjarea spatiilor verzi.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

In zona nu exista obiective de utilitate publica.

Funciunea propusa are in vedere activitati precum experienta culinara locala si cazarea temporara in zona rurala precum si moduri specifice de petrecere a timpului liber in natura avand in centrul experientei trasee si peisaje cu caracter rural.

In afara functiunii terenurilor propuse spre construire, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Prin Planul Urbanistic Zonal se doreste schimbarea functiunii din locuire si functiuni complementare in institutii si servicii mixte cu scopul de a construi un complex multifunctional.

Prin Documentatia de Urbanism P.U.Z. se reglementeaza:

- zonificarea functionala
- accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata,
- retragerile fata de limitele de proprietate,
- procentul de ocupare asupra terenului,
- coeficientul de utilizare a terenului,



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

- se propune bransarea la utilitatile existente (in masura existentei acestora) sau asigurarea acestor utilitati in sistem individual.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentele propuse de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce creaza premisele dezvoltarii economice si sociale si turistice a zonei prin promovarea la nivel national a traditiilor si obiceiurilor locale.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrării.**

P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX CU FUNCTIUNI MIXTE, RESTAURANT, SPATII TURISTICE DE CAZARE, TERASA, BIROURI, CONSTRUCTII CONEXE

- **Amplasament:**

INTRAVILAN , N.C. 20763,
SAT CORBU, COM. CATINA, JUD. BUZAU

- **Beneficiar:**

PASAROIU ELENA MANUELA

- **Proiectant de specialitate urbanism si amenajarea teritoriului:**

S.C. MEGAPLAN S.R.L.

- **Data elaborării:**

11.2021



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii si au aplicabilitate in zona studiata si reglementata.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M. -007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se refera exclusiv la terenul avand

N.C. 20763, ce se constituie ca Plan Urbanistic Zonal Construire complex cu functiuni mixte, restaurant, spatii turistice de cazare, terasa, birouri, constructii conexe, avand ca proprietar pe Pasaroiu Elena Manuela si se aplica subzonei functionale reglementate si





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente sau asigurand echiparea edilitara in sistem individual si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

M – INSTITUTII SI SERVICII MIXTE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 E+ Mansarda

P.O.T. : 60%

C.U.T.: 2.40



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m.

8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestora se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

Rețelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Comunei Catina.

Toate obiectivele ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la rețelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Se pot asigura utilitati in regim individual prin solutii tehnice adoptate la faza D.T.A.C.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Se va mentine parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie sa fie regulata, cu deschideri minime de 12.00m la drumul public.

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 20% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

M – institutii si servicii mixte– reglementat prin P.U.Z.

L- zona de locuinte si functiuni complementare – raman neschimbate

C – cai de comunicatie rutiera – raman neschimbate.

Teren in extravilanul localitatii– ramane neschimbat.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

M – INSTITUTII SI SERVICII MIXTE reglementari conform P.U.Z. :

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Hoteluri, Vile, Cabane, Pensiuni, Sate de vacanta , cladiri pentru turism cu cazare temporara.
- Locuinte de serviciu cu partiu obisnuit sau partiu special pentru profesii libere.
- Sedii ale unor companii si firme,
- Comert cu amanuntul
- Sport si agrement in spatii acoperite.
- Cladiri administrative sau birouri.
- Spatii pentru alimentatie publica in interiorul/exteriorul constructiilor.
- Locuri de joaca pentru copii, zone amenajate pentru agrement, mobilier decorativ, elemente decorative monumentale/sculpturale precum statui din piatra, trunchiuri de copaci.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII – Nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic
- Depozitare en gros
- Statii de intretinere auto cu capacitate peste 5 autoturisme
- Curatorii chimice
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor in zone rurale





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelelor vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 600mp si cu deschideri minime de 12m la drumurile publice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se pot amplasa pe aliniament, conform edificabilului din plansa de reglementari urbanistice aferenta prezentului P.U.Z.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: minim 2.00m

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 2.00m, conform edificabilului din plansa de reglementari urbanistice aferenta prezentului P.U.Z.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Pentru cladiri mixte se vor asigura 1 loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complex intre 600-2000mp.

Pentru cazare temporara si Sali multifunctionale sau de conferinte se vor asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare 100mp suprafata desfasurata a cladirii.

Pentru restaurante va fi prevazut cate 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

Aceste prevederi sunt obligatorii si prin Anexa 5 a H.G. 525/1996 privind regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 E + Mansarda

Maxim 13.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita. Se vor evita culorile stridente.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate obiectivele ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la rețelele publice de utilitati. Consturile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Se vor asigura sisteme individuale de asigurare a apei menajere si de vidanizare a apelor uzate menajere prin operatori privati autorizati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem individual de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

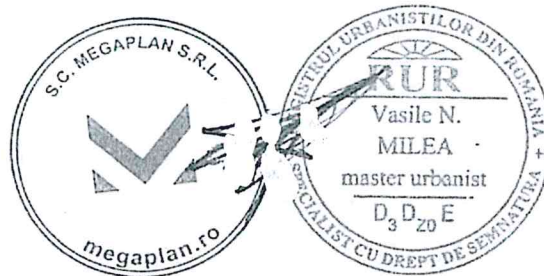
P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 2.40

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI