



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA ZĂBALA- CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 23/2017

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „AGROPENSIUNE TURISTICĂ” – Zăbala,
al beneficiarului SC WES- MES SRL, prin Mesaros Dan*

Consiliul local al comunei Zabala, județul Covasna întrunit în ședința ordinară din data de 29.Martie 2017,

Având în vedere Expunerea de motive cu nr. 1198/13.02.2017, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal „AGROPENSIUNE TURISTICĂ” – Zăbala, al beneficiarului SC WES- MES SRL, prin Mesaros Dan, Proiect nr. 1608/2016, elaborat de B.I.A. „ Monica Șerban ” Sfântu Gheorghe, inițiată de Primarul comunei Zăbala,

Având în vedere Avizul Tehnic Favorabil nr. 2/26.01.2017 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 36, alin. (5) lit. „c” și art. 63, alin. (5), lit. „f ” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 115 alin. (1) lit. „b”, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „AGROPENSIUNE TURISTICĂ” – Zăbala, al beneficiarului SC WES- MES SRL, prin Mesaros Dan, conform documentației care face parte integrantă din prezenta hotărâre- Anexa nr. 1.

12

Art. 2. Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 2164/14.03.2017 - Anexa nr. 2.

Art. 3. Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Zăbala, dl. Fejér Levente.

Zăbala, la 29.Martie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MÁTYÁS SZABOLCS



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Ioan BERCU



Serban Monica BIA

Tel 0728320794, e-mail monicasherban@yahoo.com

proiect nr. 1608/2016

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

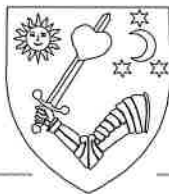


Plan Urbanistic Zonal AGROPENSIUNE TURISTICA

judetul Covasna, comuna Zabala, satul Zabala, zona Csipkes.

Initiator:
S.C. WES-MES S.R.L.

septembrie, 2016



Nr. 283 din 26.01.2016
Ind.dos.III.A.6

C ă t r e,
S.C. WES-MES SRL prin Mesaroș Dan
Zăbala, nr. 201

Spre știință: Primăria comunei Zăbala

Alăturat vă transmitem **Avizul arhitectului șef al județului nr. 2/2017**. Pentru proiectul nr. 1608/2016 elaborat de BIA Monica Șerban, PUZ " **Agropensiune turistică**" Zăbala.

Ca beneficiar al acestei lucrări aveți obligația de a respecta toate prevederile cuprinse în documentația avizată precum și a face toate demersurile în vederea aprobării P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului Local, din care se va trimite un exemplar Consiliului Județean Covasna.

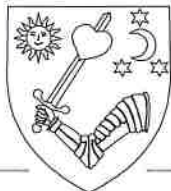
ARHITECT SEF,

BERECZK Lóránd Alexandru

ÎNTOCMIT,
FEKETE Júlia



Arhitect șef
Főépítész
Chief Architect



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 283 din 26.01.2017.

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. WES-MES SRL prin Mesaroș Dan**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna ZĂBALA, satul ZĂBALA, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. 201, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0746134323, e-mail -, înregistrată la nr. 283 din 15.11.2016 în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 20.01.2017 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 408 din 05.09.2016, eliberat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 48 din 21.12.2016 aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Notificarea Direcției de Sănătatea Publică Covasna nr. 52/42 din 05.01.2017;
- Adresa DSVSA Covasna nr. 310 din 09.01.2017;
- Aviz amplasament Electrica SA nr.70601605724 din 30.12.2016;
- Aviz de gospodărire a apelor emis de ABA Olt – SGA Covasna nr. 6 din 17.01.2017;
- Decizia nr. 1 din 03.01.2017 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 70601605115 din 19.05.2016 eliberat de SC ELECTRICA S.A.;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 2 din 26.01.2017

pentru Planul urbanistic zonal: **Agropensiune turistică (nr. proiect 1608/2016)**

generat de imobilul situat în Județul Covasna, comuna Zăbala, sat Zăbala, str. -, extras CF nr. 23948 Zăbala.

Inițiator: **S.C. WES-MES SRL**

Proiectant: B.I.A. Monica Șerban

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Șerban

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul satului Zăbala, vecinătăți la nord teren extravilan, la est și vest terenuri proprietate particulară, la sud drum local de acces;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR unic – zonă funcțională de agropensiune turistică; ;
- funcțiuni complementare admise: căsuțe cazare, amenajări spații campare, clădiri pentru grupuri sanitare camping, foisoare, locuințe de serviciu și anexe aferente, rețele tehnico- edilitare;
- regim de construire: maxim P+1, înălțime maximă la streșină: 6,00 m, șarpanta de maximum 45 °;
- POT min 5%, POT max. = 35 %;
- CUT min 0,05, CUT max. = 0,7;
- retrageri minime; de la stradă minimum 15,0 m iar față de limitele laterale ale parcelei: cele prevăzute de Codul civil;
- circulații și accese: accesesele din drumurile publice vor fi amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale, vor fi asigurate parcaje betonate, numai după terminarea lucrărilor de rețele hidro-edilitare subterane;
- echipare tehnico-edilitara: alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă se și canalizarea menajeră se vor realiza pe cât posibil din/în rețeaua stradală existentă, iar în lipsa acestora se asigură în regim propriu;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.01.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 408 din 05.09.2016, eliberat de Președintele Consiliului Județean Covasna

ÎNTOCMIT,
FEKETE Júlia

ARHITECT-ȘEF,
BERECZK Lóránd Alexandru





Data ▾ Detalii tranzacție

29
DEC
2016

Registru. Urbanistilor din Romania
PUZ Agropensiune turistica Zabala

Număr cont

RO66 BACX 0000 0011 3006 3000

Data tranzacției

29.12.2016

Titular cont

SERBAN MONICA

Data valutei

29.12.2016

Beneficiar

Registru Urbanistilor din Romania

Data procesare

29.12.2016

Cod bancă beneficiar

TREZ

Valuta

RON

CUI/CNP Beneficiar

17244352

Sumă

-499,00

Referință EZE

201612292

Număr referință

149016055

Număr ordin plată

201612292

Info transmitere

/RDC//RFB/20161229/201
61229/PUZ Ag
ropensiune turistica Zabala
Wes-Me
s srl, pr. nr.1608/2016
supraf
0.14 ha,

Tip plată

TAX

Număr cont beneficiar

RO12 TREZ 7002 CF30 5000 XXXX

Nume bancă beneficiar

TREZORERIA STATULUI

Detalii tranzacție

PUZ Agropensiune turistica Zabala
Wes-Mes srl, pr. nr.1608/2016
supraf 0.14 ha,



Denumirea lucrarii	P.U.Z. AGROPENSIUNE TURISTICA
Amplasament	judetul Covasna, comuna Zabala, satul Zabala, zona Csipkes.
Initiator	S.C. WES-MES S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
proiect nr.	1608/2016
Faza	PUZ
volum	Piese scrise și desenate
data	oct, 2016

Proiectant general B.I.A. Monica Serban

Sef proiect arh. Monica Serban

Proiectanti de specialitate

arhitectura
BIA Monica Serban
arh. Monica Serban
BIA Szaraz Gabriela
carh. Szaraz Gabriela

retele edilitare
S.C. EUROCAD S.R.L.
ing. Nicolae Modovan



Sf. Gheorghe
octombrie 2016



BORDEROU

PIESE SCRISE

- fisa proiectului
- borderou
- Memoriu general PUZ
- Regulament aferent P.U.Z.
- breviar de calcul AC
- Studiu geotehnic
- Certificat de urbanism
- extras CF
- CUI
- dovada inregistrare RUR
- aviz de oportunitate
- avize
- anunturi în ziar

PIESE DESENATE

	Ridicare topo	
1.1	Incadrarea in teritoriul localitatii	
2.1	Situatia existenta si prioritati	sc. 1 : 500
2.2	Situatia existenta - proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
3.1	Reglementari urbanistice - zonificarea teritoriului	sc. 1 : 500
4.1	Rețele edilitare	sc. 1 : 500

Intocmit,
arh. Monica Serban





MEMORIU GENERAL PUZ

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	P.U.Z. AGROPENSIUNE TURISTICA
Amplasament	judetul Covasna, comuna Zabala, satul Zabala, zona Csipkes.
Initiator	S.C. WES-MES S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
proiect nr.	1608/2016
Faza	PUZ
volum	Piese scrise și desenate
data	oct, 2016

1.2.Obiectul lucrarii

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Planul urbanistic zonal se intocmeste pentru reglementarea unei parcele cu o suprafata de 1408mp. Pentru lucrare s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 408 din 05.09.2016 eliberat de Consiliul Judetean Covasna.

Obiectul lucrarii

Se propune construirea unei agropensiuni turistice cu o capacitate de 8 locuri.

Se asigura doar cazare și condiții pentru autogospodarie.

Investitia se va realiza cu fonduri PNDR – *Submăsura 6.2 - Sprijin pentru înființarea de activități neagricole în zone rurale*

Ulterior se va dezvolta o zona de cazare mai ampla, cu casute din lemn și zone de campare cu anexele aferente.

Terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ

Reglementarile privesc parcela aflata în proprietatea initiatorului proiectului. Acesta se invecineaza cu terenuri în proprietate privata și cu un drum de pământ care asigura circulatia în zona

Regimul juridic

Terenul se află în intravilanul localității conform PUG și este în proprietatea S.C. Wes-Mes s.r.l. cf. Extras CF nr. 24948 nr. Top 24948, Zabala

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

Regimul economic

Folosința actuală a terenului: faneata în intravilan

Suprafata terenului: 1408mp



Regimul tehnic

- Conform Planului Urbanistic General aprobat terenul este amplasat în zona rezidențială Csipkes. UTR5.
- Conform regulamentului de urbanism aprobat, pentru orice construcții pe terenuri libere se vor întocmi planuri urbanistice.

Această documentație a fost elaborată în vederea înființării unei zone agro-turistice în localitatea Zabala, comuna Zabala, jud. Covasna

Terenul are o suprafață de 1408mp și este în proprietatea privată a inițiatorului proiectului - conform extrasului de carte funciara, anexat în copie prezentei documentații.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

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

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilan, într-o zonă rezidențială

1.3. Surse de documentare-baza topografică

În vederea elaborării acestui PUZ au fost consultate următoarele surse de documentare:

-Planul Urbanistic General al localității.

-Baza topografică a lucrării: ridicarea topografică executată în anul 2016, vizată de OCPI

Lista studiilor întocmite:

-studiu geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Parcela este situată în estul localității, pe o stradă relativ nouă formată, în zona rezidențială Csipkes. În zona s-au mai construit pensiuni turistice, zona conturându-se ca o zonă de locuințe combinată cu case de vacanță și mici dotări turistice.

Parcela este într-o zonă rezidențială cu locuințe joase.

Terenul a fost dezmembrat dintr-o parcelă mai mare care se întinde până sub pădure. Dezmembrarea s-a făcut în două loturi, în funcție de apartenența la intravilanul localității. Ambenele terenuri au rămas în aceeași proprietate. Terenul din intravilan face obiectul acestei lucrări, parcela din extravilan va rămâne neconstruită.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul este situat sub pădure în zona Csipkes pe o stradă existentă.

coordonate locatie: LAT:45.839660 LONG: 25.590896
 stereo70: EV 546015 NS: 482385



2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcela este într-o zona rezidentiala cu locuinte joase, zona aflata sub pădure. Terenul este relativ plan cu o panta ușoară dinspre pădure înspre strada.

2.3.2. Analiza geotehnica

Studiul geotehnic a fost elaborat de catre **S.C. Geoda S.R.L.** Acesta este anexat documentatiei.

CONDIȚII DE FUNDARE

Solutii si adancimea de fundare;

Se poate funda începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural.

Presiunea conventionala;

Pentru $D_{f\text{ minim}} = 1.10$ m, presiunea convențională = 300 kPa.

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul este liber, nu exista nici un fel de construcții.

Cele mai apropiate constructii sunt amplasate la urmatoarele distante fata de limita lotului:

-22m spre vest (casa de locuit, P+M)

-12m spre est (construcție în lucru, cadre din b.a.)

2.4. Circulatii

Terenul este accesibil de pe strada existenta.(drum de pamant)

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementata prin PUZ are o suprafata de 1408mp avand urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial

Destinatia terenului	mp	%
Faneata în intravilan, cu destiantia zona rezidentiala și functiuni complementare	1408	100
TOTAL	140	100,00

Indici urbanistici

POT existent: 0.00%, CUT= 0.00

2.6. Echiparea edilitara

Alimentare cu apa si canalizare

Nu exista pe strada retelele de alimentare cu apa și canalizare

Alimentarea cu energie electrica.

Pe strada exista reseaua publica de alimentare cu energie electrică la care sunt racordate constructiile invecinate

Retea de gaz

Nu exista rețea de distribuție gaz în localitate.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situației existente a rezultat ca nu există probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

În urma discuțiilor avute cu proprietarul terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit că acest proiect este oportun să fie realizat pe acest amplasament, se înscrie în specificul zonei.

SITUATIA PROPUSA**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Având în vedere simplitatea funcțiilor și importanța locală a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a soluțiilor sau a temei. Comanda elaborată de beneficiar se încadrează în specificul zonei, în elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele în vigoare

Modul de integrare în zona

Parcela este într-o zonă rezidențială cu locuințe joase și pensiuni turistice.

3.2. Prevederi ale PUG

- Conform Planului Urbanistic General aprobat terenul este amplasat în zona rezidențială Csipkes. UTR5.
- Conform regulamentului de urbanism aprobat, pentru orice construcții pe terenuri libere se vor întocmi planuri urbanistice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus în valoare prin sistematizare, plantării decorative și de aliniament.

Un rol important în zona îl va avea sistematizarea circulației din incintă și amenajarea cu îmbracaminti definitive a carosabilelor, protejând astfel prin delimitări clare mediul natural existent. Construcțiile nu vor produce o intervenție brută în peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile, respectând specificul local.

3.3.1 Spații verzi

Spațiile verzi din domeniul public vor fi în lungul străzii.

În incintă spațiile verzi vor reprezenta min. 25% din totalul lotului.

3.4. Modernizarea circulației

Se menține strada existentă.

Aceasta va fi modernizată în conformitate cu profilul stradal propus prin Planurile urbanistice elaborate anterior. Strada va avea un carosabil de 7m, cu spații verzi și trotuare pe ambele părți.



Accesul carosabil și pietonal

Accesul în incinta se va face de pe strada existenta.

În interiorul incintei se vor realiza alei carosabile, spatii de manevra și parcaje realizate din pavele pe pat de nisip.

- **3.4.1. Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artere de circulație**
- Strada va fi modernizată în conformitate cu profilul stradal propus prin Planurile urbanistice elaborate anterior. Strada va avea un carosabil de 7m, cu spații verzi și trotuare pe ambele părți. .

3.4.2. Parcaje

Se vor amenaja spații de parcare în incinta pentru autoturisme. Numărul acestora se va stabili la faza de autorizare de construcție, în funcție de capacitatea unității. Pentru vizitatori se va asigura min. 1loc de parcare/camera.

Nu se admite parcare vehiculelor în spațiul public.

3.4.3. Sistemizarea verticală

Terenul are o pantă ascendentă către pădure de 5.5%, nu sunt probleme de sistemizare verticală.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Bilanț teritorial comparativ - zonificare

Destinația terenului	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Faneata în intavilan	1408	100	-	-
Zona servicii turistice			1408	100
TOTAL	1408	100.00	1408	100.00

Bilanț teritorial zona pensiune agroturistica

Zona servicii turistice	mp	%
Constructii	max. 492.8	max. 35%
Alei carosabile și pietonale, spații verzi	min. 915.2	min. 65%
TOTAL	1408.0	100%

Constructii propuse:

- Pensiune agroturistica și clădiri anexa
- casute din lemn, locuri de campare, grup sanitar pentru campig
- foisoare, terase acoperite și descoperite
- spații de parcare acoperite sau descoperite

3.6. Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

- P+1

3.6.1 Regimul de aliniere al constructiilor

Aliniamentul (delimitarea dintre spatiul public si cel privat) este stabilit la limita proprietatii.

Retrageri obligatorii:

- fata de aliniament 15m

-fata de vecinatati: conform codului civil



3.7. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

P.O.T.:max 35%

C.U.T.max 0.7

3.6. Echiparea edilitara

- Canalizarea menajera se va face prin fosă septică vidanjabilă care va fi proiectată și executată conform normelor în vigoare și amplasată la 10 m. față de cea mai apropiată construcție protejată (pensiune, locuințe de pe loturile învecinate)
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe strada.
- Incalzirea se va face în sistem de încălzire centrală cu o centrală termică pe lemne.

3.6.1. Alimentarea cu apa

-Necesarul de apă potabilă conform breviarului de calcul anexat este:

Q zi med. = 1,2 mc/zi

Q zi max. = 1,56 mc/zi

Q h max. = 0,13 mc/h = 0,036 l/s

- Alimentarea cu apă agropensiunii turistice se va realiza dintr-un put sapat sau put forat , dotat cu o instalație de pompare cu hidrofor .

Măsurarea debitelor captate se va face prin intermediul unui contor de apă (apometru)

-Execuția putului se va face în urma unui Studiu hidrogeologic preliminar realizat de către o firmă abilitată.

-Racordarea agropensiunii la sursa de apă se va face prin intermediul unei rețele de distribuție apă PE cu De 32 mm.

-Dacă în viitor se va realiza o rețea de alimentare cu apă în zona obiectivului va fi racordat la aceasta pe cheltuiala beneficiarului.

3.6.2. Canalizarea menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi colectate într-o fosă vidanjabilă ecologică cu un volum de 8 mc de unde vor fi evacuate periodic prin vidanjare la stația de epurare oras Covasna de către o firmă autorizată în acest scop.

Aceasta va fi amplasată la 10 m. față de cea mai apropiată construcție protejată (pensiune, locuințe)



Debitul de apă uzată menajeră

Quz.max.zi = 1,56 mc/zi = 0,018 l/s

Quz.max.h = 0,03 mc/h = 0,036 l/s

*Când se vor realiza rețele publice de canalizare și alimentare cu apă, construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la acestea pe cheltuiala beneficiarului.

3.6.4 Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe acoperisuri și suprafețele din incintă se vor colecta prin rigole și santuri deschise și se vor conduce spre spațiile verzi respective spre santul stradal.

Incinta studiată nu se află într-o zonă inundabilă.

3.6.5. Incalzirea

Agropensiunea turistică va fi încălzită cu centrală termică pe combustibil solid dotată cu instalație de preparare a apei calde menajere.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrică

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică necesară circuitelor de iluminat și prize se va realiza racordul la rețeaua existentă în zonă, soluția de racordare fiind dată de către S.C. ELECTRICA S.A

3.6.7 Telecomunicații

Racordurile telefonice pot fi realizate pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la rețelele TC existente în zonă

3.6.8. Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețele de alimentare cu gaze în zonă amplasamentului.

3.6.9. Gospodăria comună

În zona studiată se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat. Materialele reutilizabile (PET-uri, textile, sticlă și metal) se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare. Se va face contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de construcții al cărui specific este neagresiv față de factorii de mediu: apă, aer, sol, subsol și așezări umane.

Nu se pune problema emansiilor nocive, nu se produc noxe și deșuri periculoase pentru mediu. În consecință aspectele de protecție a mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu impiedice asupra integrității factorilor de mediu. Acestea sunt rezolvate folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție a mediului, conform celor prezentate mai sus.

Spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 25% în totalul incintei.

Serban Monica BIA

Tel 0728320794, e-mail monicasherban@yahoo.com



3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

– strazile existente si rețeaua de distribuție a curentului electric, acestea nu fac obiectul PUZ-ului.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este in proprietate privata. Strada este in domeniul public, in administrarea primariei locale.

3.9.3. Circulația terenurilor

Incinta va ramane in proprietate privata, strada va rămâne în domeniul public. Nu se propun schimbări în ceea ce privește tipul de proprietati

4. Oportunitatea investitiei – concluzii

Pentru aceasta lucrare au fost obtinute toate avizele prevazute in Certificatul de Urbanism si in plus avizul SGA solicitat la sedinta CAT de la Protectia Mediului. Toate avizele sunt favorabile.

Modul de integrare în zonă a dezvoltării propuse

Amplasamentul este potrivit functiunii propuse fiind într-o zona rezidentiala, în apropiere exista și alte dotari turistice. Terenul este ușor accesibil turistilor prin strada existența. Este o zona frumoasa și departe de orice surse de poluare, potrivita functiunii propuse.

Prezentarea consecintelor economice si sociale

Prin realizarea unei pensiuni turistice se creaza un punct de atracție în zona. Turismul este o activitate benefică, aducatoare de profit atât pentru cei care lucrează direct în obiectivele propuse cât și pentru cei din domeniile conexe

Aceasta pensiune turistica fiind de dimensiuni reduse impactul economic imediat va fi redus dar va aduce oricum un plus comunității prin crearea de noi locuri de munca și cresterea veniturilor localitatii din taxe și impozite

Impact social

O activitate în domeniul agroturistic reinvie identitatea culturala și incurajeaza tradițiile. Aceasta pensiune va fi un pas care are șanse sa aducă după sine o dezvoltare a activitatii turistice în localitate.





REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- realizarea unor delimitari clare a posibilitatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar din zona, în vederea realizarii unei functionari corecte în ansamblu a întregii zone;
- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
- Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei
- Pentru a realiza o organizare spatiaza si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;

Recomandari privind organizarea circulatiei în zona

- La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z.
- Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

Denumirea zonei: zona agropensiune turistica

Constructii existente:

Terenul este liber, nu exista constructii

Constructii noi (propuse):

Pensiune agroturistica, constructii anexe, locuri de campare, casute tip camping, foisoare, spatii de parcare acoperite sau descoperite.

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Aliniamentul se mentine la limita proprietatii

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

Retragere de min15m



Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Asigurarea conditiilor de insorire.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile si pietonale

Accesele carosabile (si pietonale) se vor face de pe drumurile existente, care vor fi amenajate conform profilului transversal propus prin PUG.

- Circulatii

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrică.

Daca în momentul solicitarii autorizatiei de construcție nu exista posibilitatea racordarii la retele urutilitare acestea vor fi rezolvate individual, în urmatoarele condiții:

Pentru alimentarea cu apa:

- Put forat sau sapat,
- Pentru canalizare menajera se accepta realizarea de bazine vidanjabile, care vor fi amplasate la o distanta de min. 10m fata de clădiri protejate.
- Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Apele meteorice de pe acoperisuri si suprafetele din incinta se vor colecta prin rigole si santuri deschise si se vor conduce spre spatiile verzi .

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Inaltimea constructiilor

Regimul max de inaltime permis: P+1