

## **PLAN URBANISTIC DE ZONĂ**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- \* **Denumirea lucrării** : **P.U.Z. + R.L.U.**
- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA  
S+P+1E , PUT FORAT, BAZIN ETANS  
VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN**
- \* **Beneficiar** : **S.C.REBEDIT S.R.L., Rm Valcea**
- Prin reprezentant dl.Pirnau Tiberiu
- \* **Elaborator** : **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
Arh. Doina Negoită – Rm. Vâlcea
- \* **Amplasament** : Jud.Valcea, oras Calimanesti, str.Pacii,  
pct."Dealul Jardii"
- \* **Data elaborării** : decembrie 2021



## **1.2. Obiectul PUZ**

- **Solicitări ale temei program**

Beneficiarul investiției, respectiv Dl. Pârnău Tiberiu Constantin, solicită realizarea unei documentații de urbanism PUZ pentru Construirea unei Pensiuni turistice în Orașul Călimănești, Județ Vâlcea.

\* **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

### **REGIMUL JURIDIC**

Conform informațiilor din Certificatul de Urbanism nr.8 din 14.01.2021 eliberat de Primaria Orașului Calimanesti, terenul in suprafata masurata de 1500 mp.este situat in intravilanul orasului Calimanesti.

Imobilul este proprietatea SC REBEDIT S.R.L.potrivit Contractului de Vanzare – Cumparare cu incheiere de autentificare nr.2751 din 11.12.2020 emis de N.P. Stan Livea.

Imobilul este situat conf.PUG in vigoare in zona de interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui PUZ in conditiile Legii. Asupra imobilului nu sunt inregistrate sarcini , asa cum reiese din extrasul de C.F. emis de O.C.P.I.Valcea.

Terenul are numarul cadastral 37493.

### **REGIMUL ECONOMIC**

Conf.extrasului de carte funciara terenul in suprafata totala de 1500 mp.este intabulat sub NC 37493 in CF 37493, avand categoria de Vie; pe teren nu sunt edificate constructii.

Subzona invecinata si reglementata prin PUG are destinatia L- Zona de locuinte, LSU - subzone de locuire cu specific sub-urban. Utilizari admise: locuinte cu standard mediu si ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.

### **REGIMUL TEHNIC**

Terenul studiat are acces direct , pe latura de nord, respective vest, la str. Pacii, avand o deschidere totala de circa 74 ml.

Strada Pacii in zona amplasamentului contine doar LEA.

PUZ ce va trebui intocmit , avizat si aprobat in vederea edificarii parcelei va reglementa :

-Modul de ocupare al parcelei (edificabil,retrageri fata de limitele de proprietate)

-Regimul de inaltime propus

-Indicatori urbanistici :POT,CUT.

-Accese auto si pietonale,spatii verzi.

Suprafata de teren care genereaza PUZ =1500 mp.

## **1.3. Surse documentare**

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- PUG aprobat prin HCL 78/06.10.2005 cu valabilitate de prelungire până în 13.10.2017 (HCL nr. 96);

- Studiu topografic;
- Studiu Geotehnic;
- Certificatul de Urbanism nr. 08 din 14.01.2021
- Aviz de Oportunitate nr.3 din 14.05.2021;

- **Date statistice**

Terenul este liber de construcții , are categoria de folosință vie, suprafața de 1500 mp și este intabulat sub nr. Cad. 37493, având aceeași Carte Funciară.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **\* Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu un puternic potențial turistic, Orașul Călimănești fiind unul dintre cele mai atractive stațiuni turistice de pe Valea Oltului.

Pozitia terenului in cadrul localitatii Calimanesti este una privilegiata, panorama ce se deschide catre Sud, Est si Vest este deosebita. Amplasamentul ales pentru realizarea unei pensiuni turistice este foarte inspirat.

|              |      |   |                                   |
|--------------|------|---|-----------------------------------|
| Vecinatati : | NORD | : | str Pacii, nr.cadastral 38625     |
|              | VEST | : | str.Pacii, nr.cad.38625           |
|              | SUD  | : | teren prop. privata, nr.cad.37488 |
|              | EST  | : | drum acces                        |

#### **\* Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.**

Terenul in suprafata totala de **1 500,00mp** este liber de constructii iar conform actului de dezmembrare și a cărților funciare are categoria de folosință vie.

#### **\* Potențial de dezvoltare**

Profilul economic de bază al orașului Călimănești este turismul, în special turismul balnear. Resursele minerale terapeutice plasează stațiunea Călimănești între cele mai importante stațiuni românești și constituie un potențial real pentru o dezvoltare la standarde europene.

Dealtfel zona oferă mai multe tipuri de turism: Turism montan, turism de agreement nautic, turism de vânătoare și pescuit sportive, turism cultural și de pelerinaj, turism de circulație/transit, turism la sfârșit de săptămână, turism de odihnă și recreere dar și turism de afaceri.

## **2.2. Evoluția zonei**

### **\* Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află integral în intravilanul municipiului Rm. Vâlcea, o extindere considerabilă a intravilanului localității pe strada Păcii, extindere motivată și de o privesc cu totul deosebită asupra localității și a râului Olt.

### **\* Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Amplasamentul studiat se găsește pe strada Păcii, în partea estică a localității, peste râul Olt. Terenul se află la altitudinea de 360 m față de cota Marea Neagră și la aprox. 60 m față de localitatea Călimănești (cota 280). Accesibilitatea la amplasament nu este lesnicioasă, dar nici exagerat de greoaie; strada Păcii are un traseu sinuos, în pantă, iar prospectul este de stradă de categoria a IV-a cu posibilitate de lărgire. La nivelul Străzii păcii există doar energie electrică.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Date preluate din Studiul geotehnic , realizat de SC BEFAC SRL.

În conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare NP074/2014, amplasamentul se află pe un teren mediu, categoria geotehnică moderat.

Clima este temperat continentală de tip subcarpatic, specifică zonei de sud a Carpaților Meridionali, dar mai blândă datorită așezării localității în zona depresionară. Temperaturile medii oscilează între 5 – 6<sup>o</sup> C la 8<sup>o</sup> C. Variațiile de temperatură sunt în funcție de altitudine. Localitatea Călimănești este inclusă în tipul climatic II.

Pentru stabilirea stratificației terenului, a capacității portante, a nivelului pânzei freatice, pe amplasamentul studiat s-au realizat 2(două) foraje, F1 și F2.

Stratificația pentru F1 (+358,60) este:

0,00-0,30 m – Sol vegetal;

0,30 – 1,30 – Argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, mediu activă;

1,30 – 60,0m – Praf nisipos, cafeniu gălbui, plastic vârtos la tare

Stratificația pentru F2 (+358,00) este:

0,00-0,30 m – Sol vegetal;

0,30 – 1,30 – Argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, mediu activă;

1,30 – 60,0m – Praf nisipos, cafeniu gălbui, plastic vârtos la tare

Stratificația:

1. Sol vegetal;

2. Argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, mediu activă;

3. Praf nisipos, cafeniu – gălbui, plastic vârtos la tare;

### **Date privind pânza de apă subterană**

Apa subterană nu a fost întâlnită până la adâncimea investigată. La ploi apa se poate acumula temporar în orizonturile de la suprafață.

### **Date privind seismicitatea zonei**

Conf. Normativ P100/2013 din punct de vedere al zonării , Localitatea Călimănești se încadrează în  $T_c=0,7$  sec,  $a_g=0,20$  g pentru IMR = 225 ani.

Amplasamentul studiat se încadrează în zona de macroseismicitate  $7_1$ , corespunzător gradului VII pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m.

### **Concluzii și recomandări**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se află pe versantul estic al văii râului Olt.

Recomandări pentru fundarea clădirii:

Strat portant: stratul de praf nisipos, cafeniu, plastic vârtos la tare (3);

Adâncimea de fundare  $D_f = -2,00$  m față de cota actuală a terenului;

Elevația va fi consolidată cu două centuri plasate la baza și partea superioară cu ancorarea sâmburilor structurii de centura inferioară;

Împrejmuirea va fi fundată sub adâncimea de îngheț locală ( $D_f$  gard = min. 1,20m);

Terenul se află sub cota drumului, va fi sistematizat și amenajat astfel încât amplasamentul să nu fie inundat la ploi torențiale;

Se va proceda la sistematizarea terenului din jurul clădirii pentru scurgerea apelor dinspre clădire spre exterior;

Se va acorda atenție colectării și scurgerii apelor pluviale de pe suprafața terenului și de pe acoperișul obiectivului proiectat; cele de pe acoperiș vor fi preluate prin jgheaburi și burlane, iar cele de pe suprafața terenului prin sistematizarea corectă a suprafeței terenului, cu dirijarea acestora prin șanț peret către șanțul drumului;

În jurul clădirii se vor realiza trotuare din beton etanșe elevației și cu înclinare către exterior cca. 5%;

Structura de rezistență a obiectivului va fi dimensionată în conformitate cu prevederile Normativului P100/2019;

Nu este recomandabil a planta copaci sau arbuști la distanță mai mică de 6,00 m de clădire;

În graficul de execuție al lucrărilor, la fazele de execuție, se recomandă ca perioadele aferente lucrărilor de fundații să fie alocate perioadelor sărace în precipitații cu asigurarea continuității acestora;

Se va solicita prezența geotehnicianului pentru a viziona săpăturile înaintea turnării betonului în fundații.

### **2.4. Circulația – situația existentă**

Amplasamentul studiat are acces direct la strada Păcii pe latura vest și nord.

Terenul se afla la o cota inferioara drumului (diferenta de minim 2.0 m in apropierea drumului de acces), fiind necesare ziduri de sprijin pe tot conturul construit.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul având categoria de folosință Vie nu mai prezintă nici-o plantă, este complet liber.

Prezintă o mare diferență de nivel între cota de aprox. 362 m spre limita Nordică și respectiv 354 m spre limita Sudică. Există o diferență de nivel considerabilă și față de drumul (str. Păcii) care-l înconjoară spre Nord și Vest, terenul în fața actuală aflându-se integral sub cota drumului.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **Echipare edilitară**

#### **Alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**

Din datele certificatului de urbanism reiese că amplasamentul studiat nu beneficiază de utilități, dar din Avizul favorabil emis de APAVIL, rezultă că la nivelul străzii Păcii există un branșament de alimentare cu apă potabilă, realizată din PE cu dimensiunea de 32 mm.

Nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială în sistem centralizat.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Din datele Certificatului de Urbanism, amplasamentul beneficiază de alimentare cu energie electrică la nivelul străzii Păcii.

## **2.7. Probleme de mediu**

Amplasamentul studiat nu prezintă probleme speciale de mediu; este o zonă colinară, pe un versant orientat sud, cu pantă de cca. 18 % și cu o diferență de altitudine de 8 m între cota superioară (+362) și cota inferioară (+354).

Având în vedere că terenul studiat se află la o cotă mai joasă față de cota drumului, pentru construirea pensiunii turistice și a amenajărilor aferente, vor fi necesare ziduri de sprijin.

Amplasamentul nu este afectat de rețele publice de utilități.

Având în vedere că odată cu construirea obiectivului propus se va rezolva și problema epurării apelor menajere, cât și dirijarea controlată a apelor meteorice.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Fiind o zonă cu potențial turistic puternic, opțiunea de construire Pensiune Turistică este benefică atât pentru investitor, cât și pentru turist.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea ocupării parcelei, edificabil, retrageri față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, POT, CUT propus, accese pietonale și auto, spații verzi.

Trebuie acordată o deosebită importanță recomandărilor geotehnice ale căror concluzii sunt obligatorii în vederea construirea noului obiectiv.

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

Conform PUG în vigoare – zona studiată are restricție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ..

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări referitoare la :

- Funcțiunea dominantă ;
- Modul de utilizare al terenului ;
- Organizarea incintei ;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Regimul juridic.

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

Terenul capătă valențe deosebite odată cu propunerea de construire a noului obiectiv.

Pozitia in cadrul localitatii Calimanesti este una privilegiata, panorama ce se deschide catre Sud, Est si Vest este deosebita. Amplasamentul ales pentru realizarea unei pensiuni turistice este foarte inspirat.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Terenul se află sub cota drumului, va fi sistematizat și amenajat astfel încât amplasamentul să nu fie inundat la ploi torențiale;

Se va proceda la sistematizarea terenului din jurul clădirii pentru scurgerea apelor dinspre clădire spre exterior;

Se va acorda atenție colectării și scurgerii apelor pluviale de pe suprafața terenului și de pe acoperișul obiectivului proiectat; cele de pe acoperiș vor fi preluate prin jgheaburi și burlane, iar cele de pe suprafața terenului prin sistematizarea corectă a suprafeței terenului, cu dirijarea acestora prin șanț periat către șanțul drumului;

În jurul clădirii se vor realiza trotuare din beton etanșe elevației și cu înclinare către exterior cca. 5%;

Accesul de la nivelul drumului la platforma carosabilă din incintă se va face prin intermediul unor rampe cu declivitate mică pentru a nu îngreuna intrarea și ieșirea autoturismelor în și din incintă.



În ceea ce privește prospectul străzii Păcii, este unul necorespunzător, lățimea drumului nu permite un carosabil de 2 fire, pe viitor se propune lărgirea străzii la o lățime de 6,0 m.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI , BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI**

Certificatul de Urbanism nr. 08 din 14.01.2021, emis de Primăria Orașului Călimănești, solicită realizarea unei documentații de urbanism PUZ care să stabilească condițiile de amplasare a obiectivului, regimul de aliniere, distanțe față de limitele parcelei, înălțimea maximă a construcției, POT, CUT, accese, spații verzi, etc.

Se vor asigura accese auto și pietonale conform anexei 4 la HG nr. 525/1996, racordate la drum de utilitate publică, respectarea Codului Civil privind vecinătățile și a normativelor privind asigurarea însoirii.

Propunerile urbanistice tin cont de legislatia in vigoare, documentatia urmand a obtine toate avizele solicitate prin C.U., inclusiv procedura de informare și consultare a publicului.

Accesul auto in proprietate se face direct din str.Pacii, pe latura vestica a terenului. Se ajunge pe o platforma de pe care, prin intermediul unei rampe carosabile se ajunge in partea de nord a terenului, acolo unde va fi rezolvata parcare pt.vizitatori.

Diferenta de teren dintre strada si latura Nordica a terenului permite realizarea unui zid de sprijin care contureaza intreaga parcare.

Accesul principal pietonal spre pensiune se realizeaza adiacent accesului carosabil, tot de pe latura vestica a terenului. Prin intermediul unui pachet de trepte se poate accede la parterul pensiunii sau/si pe terasa deschisa de pe latura sudica, cea care permite cuprinderea vizuala a unei panorame asupra orașului și a raului OLT.

Parterul este destinat zonei de primire/receptie, salonului de zi cu iesire spre terasa, bucatariei, incaperii tehnice/centrala termica, scarii ce duce la etajul 1 si grupurilor sanitare pe sexe. Tot la parter va fi amplasata si o unitate de cazare avand hol, baie proprie si dormitor.

Etajul 1 al pensiunii este destinat integral cazarii, respectiv celor 4 unitati de cazare, fiecare cu baie proprie, dormitor, hol acces si cate un balcon generos. Adiacent holului de nivel se amplaseaza un oficiu necesar depozitarii materialelor de curatenie si lenjeriei.

Subsolul partial al pensiunii propuse este amplasat sub bucataria din parter,si are acces direct din exterior,pe laterala estica a imobilului. Destinatia spatiului din demisol este de Vinoteca.

Sistemul constructiv este clasic: zidarie caramida portanta rigidizata cu samburi si centuri din beton armat, plansee din beton armat peste subsol, parter si peste etaj 1, sarpanta din lemn, invelitoare tigla ceramica configurata tip olane, termoizolatii din polistiren expandat si saltele din vata minerala.

Numarul de unitati de cazare = 5.

Regim de inaltime: Demisol partial +Parter +1 Etaj.

Inaltimea maxima a coamei acoperisului =10.00 m.

Inaltimea max.la cornisa =8.00 m.

Aria construita la sol = 280 mp inclusiv terase exterioare.

Aria construita defasurata = 518,55 mp.

Parcaje – 6 locuri

Distanțele construcției propuse față de limitele terenului sunt:

- 10,0 m față de limita terenului spre Nord.
- 5.00 m față de limita posterioară Est.
- 14.15 m față de limita de vest a proprietății/respectiv fațada principală cu accesul.
- aprox. 15,00 m față de limita sudică a proprietății.

**Indicatorii urbanistici ai investiției propuse pe amplasamentul studiat: S. teren= 1500mp**

| DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE  | SUPRAFAȚĂ TEREN - mp | PROCENT TOTAL TEREN DIN SUPRAF. |
|--|----------------------|---------------------------------|
| L- zonă de locuințe,<br>LSU – subzonă de locuire cu specific sub-urban<br>PENSIUNE TURISTICĂ S+P+1E, PUȚ FORAT, BAZIN<br>VIDANJABIL ETANȘ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN | 280,00 mp            | 20,0 %                          |
| AMENAJĂRI EXTERIOARE (alei pietonale, alei carosabile, inclusiv ziduri de sprijin)   | 410,00 mp            | 26,0 %                          |
| TEREN DESTINAT TERENULUI DE SPORT  | 130,00 mp            | 8,7 %                           |
| SPAȚIU VERDE AMENAJAT  | 680.00               | 45,3 %                          |
| SUPRAFATA TOTALA TEREN   | 1 500.00             | 100,0%                          |

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru rezolvarea alimentării cu apă potabilă, beneficiarul va avea două oportunități:

- Posibilitatea racordării la branșamentul existent la nivelul străzii Păcii, cu acordul deținătorului de branșament;
- Puț forat în proprietate; pentru amplasarea puțului forat s-a ales partea de nord – est a terenului, dar va trebui să se consulte un geotehnician (geolog), având în vedere că din forajele efectuate până la adâncimea de 6,0 m nu s-a interceptat apă.

Pentru preluarea apelor menajere, beneficiarul va trebui să construiască un bazin vidanjabil etanș care să preia întreaga cantitate de apă, provenită de la camerele de închiriat și de la bucătăria pensiunii.

În funcție de amplasarea puțului forat se va decide și amplasamentul bazinului vidanjabil care va trebui să respecte distanțe față de puțul forat (50 m) și față de construcție (10 m).

## **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

La nivelul străzii există rețea electrică LEA de joasă tensiune. Obiectivul propus se va racorda la această rețea situată la limita de proprietate.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

- Rezolvarea corectă a epurării apelor menajere;
- Direcționarea către spațiile verzi a apelor meteorice;
- Realizarea unei platforme pentru colectarea și selectarea corectă a deșeurilor provenite din exploatarea pensiunii turistice;
- Realizarea zidurilor de sprijin în vecinătatea străzii Păcii;
- Plantarea cu arbori a terenului rămas liber, dar la o distanță mai mare de 6 m față de construcție;

#### **Recomandări preluate din studiul geotehnic:**

- Pentru fundarea construcției se va alege stratul portant, strat de praf nisipos, cafeniu, plastic vârtos la tare;
- Lucrările de fundare se recomandă a se efectua în perioadele fără precipitații;
- Adâncimea de fundare va fi la cota -2,00 m față de cota actuală a terenului;
- Elevația va fi consolidată cu două centuri plasate la baza și partea superioară cu ancorarea sâmburilor structurii de centura inferioară;
- Împrejmuirea va fi fundată sub cota de îngheț;
- Sistematizarea terenului astfel încât amplasamentul să nu fie inundat la ploi torențiale;
- Realizarea trotuarelor din beton în jurul clădirii, etanșe elevației, care să aibă înclinația spre exterior 5%;

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunului imobil  
– teren + construcții învecinate.

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivului propus :

- Teren pe care se execută propunerea , rămas în domeniul privat al investitorului;

## **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Studiul urbanistic P.U.Z. se înscrie în prevederile P.U.G. Oraș Călimănești pentru zona studiată :L – Zonă de Locuințe, LSU - Subzona de locuire cu specific sub-urban.

Pe amplasamentul studiat s-au prevăzut :

- Suprafață destinată funcțiunii de Pensiune Turistică;
- Suprafață destinată amplasării circulației carosabile și pietonale;
- Suprafață destinată amplasării construcțiilor edilitare;

- Suprafață destinată terenului de sport;
- Spații verzi amenajate .

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei .

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- Propunerea de mobilare a amplasamentului studiat;
- organizarea acceselor carosabile și pietonale, cât și asigurarea parcării în incintă;
- indici și indicatori urbanistici ( regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.);
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente în zonă, cât și cele propuse în incintă (puț forat, bazin vidanjabil etanș);
- statutul juridic al terenului ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit,  
Pr. Maria Dogăroiu

Verificat,  
Arh. Doina Negoită

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile.

Prescriptiile cuprinse in RLU – permisiuni si restrictii , sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ .

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Puz se stabilesc obiectivele , actiunile , prioritatile , reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenului și conformarea constructiilor propuse pe amplasamentul studiat .

In continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale și pietonale;
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane ;
- indici si indicatori urbanistici ( regim de aliniere , regim de inaltime , POT , CUT, etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- masuri de protectie a mediului ;

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Documentatia de urbanism in faza P.U.Z. este elaborata pe terenul aflat in domeniul privat al SC REBEDIT SRL , in suprafata de 1 500 mp.

### **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**Scopul lucrării: CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ S+P+1E, PUȚ FORAT, BAZIN ETANȘ VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localității, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

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

Pregatirea terenului pentru realizarea viitoarei constructii trebuie sa respecte documentatia tehnica si studiile de teren prevazute in Autorizatia de Construire. De asemenea circulatiile vor trebui sa respecte normele si normativele in vigoare.

Fundarea construcției trebuie să respecte condițiile impuse prin Studiul geotehnic;

Realizarea zidurilor de sprijin va accentua stabilitatea terenului, cât și a drumului ce mărginește terenul pe lateralele nord-vest .

Colectarea dirijată a apelor de pe platforme prin rigole și conduse spre spațiile verzi.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

**Orientarea constructiei** față de punctele cardinale se face in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- Asigurarea insoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise
- Asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea

amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

### **Amplasarea fata de aliniament**

Amplasarea cladirii se va face retras fata de aliniament.

### **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 conditiilor impuse prin prezentul regulament pentru subzona functionala **LSU**;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului

unitatii teritoriale de pompieri.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Accese pietonale**

Vor fi amenajate alei pietonale necesare desfășurării corespunzătoare activității în incintă.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiei este permisa numai daca exista posibilități de racordare la apa, canalizare , energie electrica.

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

Forma și dimensiunea terenului studiat permite amplasarea obiectivului propus prin Certificatul de Urbanism.

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

### **Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate în incintă.

### **Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțime maximă de 1,80 m; gardurile vor putea avea un soclu de piatră de circa 0,60 m, partea superioară putând fi realizată din metal sau lemn.

Împrejmuirea de pe limitele laterale și posterioară pot fi și opace și pot avea înălțimea maximă de 2,00 m.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Propunerea solicitată prin Certificatul de Urbanism se înscrie în reglementările PUG-lui în vigoare, respectiv, **L- Zonă Locuințe**

## **IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **LSU - Subzona de Locuire cu specific sub-urban.**

**PENSIUNE TURISTICĂS+P+1E, PUȚ FORAT, BAZIN VIDANJABIL și ÎMPREJMUIRE TEREN**

#### **Caracterul zonei.**

Zona cu locuințe individuale pe lot, cu aspect suburban sau rural, ce poate evolua către un statut urban civilizat.

#### **Utilizare funcțională**

##### **Utilizări admise.**

Pentru amplasamentul studiat sunt admise funcțiuni compatibile cu zona de locuit:

-Funcțiuni de cazare (pensiune turistică și agroturistică, camping organizat la standarde europene etc.)

##### **Utilizări admise cu condiționări**

-Mic comerț pentru turism, alimentație publică

-Servicii conexe funcțiunii turistice(terenuri de sport etc.)

-Funcțiuni complementare activității turistice, oportune pentru dezvoltarea zonei turistice de interes maxim: centre de wellness, centre de tratament/recuperare, amenajate în clădirile destinate cazării.

Construcții aferente echipării edilitare

Circulații carosabile și pietonale

Împrejmuiri

### **Utilizări interzise.**

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare/ în funcție de condițiile acceptate de publicitate la nivelul Primăriei Oraș Călimănești;
- Activități de depozitare: en-gross; pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice; materiale re folosibile, etc;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- Construcții fără echipare edilitară;
- 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.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Regimul de construire - Izolat.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Regimul de aliniere față de strada Păcii - 6,0 m ; în situația de față amplasarea clădirii față de aliniament este la 14,0 m.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform RLU în vigoare pt. Oraș Călimănești, retragerile construcțiilor față de limitele laterale este de 3,0 m, iar față de limita posterioară este de 5,00 m.

Construcția propusă se încadrează în prescripțiile regulamentului PUG-ului actual, respectiv distanțele față de limitele laterale: 10 m față de limita laterală Nord și aprox. 15 m față de laterala sudică.

Pentru laterala posterioară distanța clădirii până la limita terenului este de 5,0 m.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

În cazul de față, se propune un singur imobil pe parcela studiată, însă, dacă pe viitor se dorește extinderea funcțiunii prin noi construcții, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accesul carosabil, cât și cel pietonal este prevăzut din strada Păcii, laterala vestică.

Din cauza diferenței de nivel între teren și stradă, accesul carosabil prevede o rampă cu declivitate acceptabilă ( $11^{\circ}$ ), iar accesul pietonal va fi prevăzut cu trepte.

#### **Staționarea autovehiculelor.**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În interiorul parcelei sunt amenajate 6 locuri de parcare.



### **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția branșării / racordării la rețele edilitare necesare funcționării corespunzătoare a pensiunii.

- Alimentare cu apă potabilă – realizare puț forat;
- Canalizarea menajeră în sistem local – bazin vidanjabil etanș;
- Telefonie - sisteme moderne de telefonie mobilă;
- Alimentare cu energie electrică
  - racord la rețeaua publică;
  - firidă de branșament și contor măsurare consum;
- Alimentare cu combustibil solid

### **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi**

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate.

În partea sudică a terenului studiat se propune amplasarea unui mini- teren de sport cu dimensiuni 16,0m x 8,0m.

### **Împrejmuire**

Se recomandă spre stradă garduri transparente de 1,80 metri înălțime, cu soclu 0,60 m, iar pe limitele laterale și posterioară gardurile pot fi și opace cu înălțimea de 2,00 metri;

### **Aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura imobilului propus va respecta caracterul architectural general al zonei, înscriindu-se în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile se vor realiza în mai multe ape (4 ape), iar materialele folosite vor fi natural , piatră, lemn, țiglă.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni, nu se permit imitații de material sau folosirea culorilor stridente.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.**

Maxim P+1E cu posibilitatea mansardării în volumul podului în procent de 60% din AC. Înălțimea maximă admisă la coamă va fi de 15 m, iar la cornișă de 12 m.

### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim = 20% cu posibilitatea creșterii până la 30 %, conform Aviz de Oportunitate.;

#### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,3 pentru regim de înălțime P+1E, cu posibilitatea creșterii până la 1 conform Aviz de Oportunitate;

Întocmit,  
Pr. Maria Dogăroiu

Verificat,  
Arh. Doina Negoită