

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
Calimanesti, str. Mircea cel Batran, nr.2 , jud. Valcea
CUI 26584949, e-mail radulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,
Cont Raiffeisen-banK.Ro 09RZBR 00000 600 181 79680

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASARE VILA TURISTICA 3 stele D+P+1E

Mun. Rm. Valcea , str Aleeea Castanelor. Nr.34

VOLUMUL (Piese scrise si desenate)

-URBANISM

--REGLEMENTARI

Beneficiar

PARASCHIV DORU OCTAVIAN

Strada Dealul Malului, nr. 80, Mun. Rm.- Valcea

Proiectant general

BIROU INDEPENDENT DE ARHITECTURA

R• DULESCU DORIN CUI 26584949

Calimanesti, str Mircea cel Batran, nr.2,

e-mail radulescudorin@yahoo.com, mobil 0745 87 07 84

Iulie 2022

Exemplar nr.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
 Calimanesti, str. Mircea cel Batran, nr.2 , jud. Valcea
 CUI 26584949, e-mail radulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,
 Cont Raiffeisen-banK.Ro 09RZBR 00000 600 181 79680

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASARE VILA TURISTICA 3 stele D+P+1E

Mun. Rm. Valcea , str Aleeea Castanelor, nr.34.

VOLUMUL (Piese scrise si desenate)

-URBANISM

--REGLEMENTARI

Beneficiar

PARASCHIV DORU OCTAVIAN

Strada Dealul Malului, nr. 80, Mun. Rm.- Valcea

Proiectant general

**BIROU INDEPENDENT DE ARHITECTURA
 RADULESCU DORIN CUI 26584949**

Calimanesti, str Mircea cel Batran, nr.2,
 jud. Valcea
 e-mail radulescudorin@yahoo.com, mobil 0745 87 07 84

Sef proiect

Arh. Dorin Radulescu

Proiectant-urbanism

- -----
Arh. Dorin Radulescu.....

Proiectant retele exterioare

inginer Popescu Marian.....

Iulie 2022

Borderou general al PUZ

URBANISM

PIESE SCRISE

Volumul 1.MEMORIU DE PREZENTARE

- 1-Pagina de titlu
- 2-Pagina de garda –insemne proiectant,titlu,semnături
- 3-Borderou general
- 4-Memoriu de prezentare –memoriul tehnic

Continut

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii , măsuri

Volumul 2 REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

PLANSA 1-	Situatia existenta	sc.1:500
PLANSA 2-	Reglementari urbanistice-Zonificare functionala	sc 1:500
PLANSA 3-	Reglementari- echipare edilitara	sc.1:500
PLANSA 4-	Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:500
PLANSA 5-	Posibilitati de mobilare urbanistica	sc.1:500
PLANSA 6-	Ridicare topografica	sc 1:500

Întocmit arh. Dorin Radulescu

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
 Calimanesti, str. Mircea cel Batran, nr.2 , jud. Valcea
 CUI 26584949, e-mail radulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,
 Cont Raiffeisen-banK.Ro 09RZBR 00000 600 181 79680

Volumul 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASARE VILA TURISTICA 3 stele D+P+1E

Mun. Rm. Vâlcea , str Aleeea Castanelor,nr.34.

VOLUMUL (Piese scrise si desenate)

-URBANISM

--REGLEMENTARI

Beneficiar

PARASCHIV DORU OCTAVIAN

Strada Dealul Malului, nr. 80, Mun. Rm.- Valcea

 Proiectant general

BIROU INDEPENDENT DE ARHITECTURA

RADULESCU DORIN CUI 26584949

Calimanesti, str Mircea cel Batran, nr.2, Rm.-Valcea,
 str Splaiul Independentei, nr.8, bl.9, sc.A, ap.21, jud. Valcea,
 e-mail radulescudorin@yahoo.com, mobil 0745 87 07 84

Sef proiect

Arh. Dorin Radulescu

Proiectant retele exterioare

Inginer Popescu Marian

1.2 Obiectul documentatiei PUZ

a) Solicitari ale temei program

Paraschiv Doru Octavian, a achizitionat în zona Dealul Capela , strada Aleea Castanilor o parcela de teren amplasata pe drumul balastat , cu acces din Aleea Castanilor, catre Est de alte doua parcele cu acces din acelasi drum, amplasat la Nord.

Parcela are acces carosabil din aceasta strada in curs de modernizare , balastata , care asigura accesul din strada Castanilor , la parcelele constituite ca frontul de la Nord, cu desfasurare V-E . La frontul de la Sud ,sunt in curs de executie inca doua imobile , cu aceeasi destinatie –Ville turistice cu regim de inaltime D+P+1E.

Terenul care genereaza PUZ are o suprafata de 870mp si este proprietatea beneficiarului..

Investitorul doreste:

- realizarea a unui imobil , cu regim de inaltime D+P+1E , cu functiunea VILLA turistica 3 stele
- la demisol va fi realizata un garaj pentru unul sau doua autoturisme iar la parter si netajul 1 spatii pentru cazare servicii –preparare hrana, sufragerie etc.

Prin Certificat de Urbanism nr1749/40064 din 19 11 2020 , eliberat de primaria mun Rm.-Valcea se impune elaborarea unei documentatii PUZ, pe baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Scopul elaborarii acestei documentatii PUZ este de a detalia reglementarile din PUG al mun Rm.-Valcea si a propune realizarea unei cai de acces la loturile configurate prin operatiunile imobiliare .

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform PUG al mun R.-Valcea aprobat , zona studiata se constituie ca zona de interes major pentru mun. Vâlcea, prin realizarea unei tesaturi urbane complexe, alcătuita din functiuni compatibile , dispuse in zona Deal Capela ,strada Aleea Castanilor, functiuni cf RLU –subzona V2. obiective de interes turistic, caracteristice zonelor de agrement, turism, servicii in turism.

Zona studiata cuprinde deja doua imobile pentru cazare tip VILLA cu regim de inaltime P+1E..

1.3 Surse documentare

a) Documente urbanistice si de fundamentare elaborate anterior:

- P.U.G. al municipiului Rm.Valcea aprobat .
- Studiul de oportunitate pe care a stat la baza Avizului de Oportunitate

b) Proiecte de investitii elaborate pentru domenii care privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Pe baza unor proiecte de investitii particulare si publice au fost realizate în zona infrastructura edilitara: retele gaze , apa-si canal, alimentari cu energie electrica , cai de comunicatii majore si secundare, mobilari ale fronturilor principale sau în profunzime cu constructii pentru locuinte si comert –servicii in turism-cazare, al publica.
- Este in curs de realizare o investitie majora in turism: Hotel , pe amplasamentul fostului Motel Capela, amplasat la cca 200m sud de zona studiata

2-STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

a)-Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative, potential de dezvoltare..

- Parcela de teren care a generat PUZ face parte din zona de dezvoltare urbana denumita generic Dealul Capela , zona in curs de amenajare ca zona complexa de agrement si spatii verzi , cu dotari specifice turismului si agrementului.
- Pe parcelele vecine la Vest, catre strada Aleea Castanilor sunt in curs de realizare doua VILLA 3 Stele cu un regim de inaltime D+P+1E.
- Zona supusa studiului constituie amplasament pentru a inca un imobil de cazare tip VILLA 3 stele , regimul maxim de inaltime fiind de D+P+1E.

2.2.Încadrarea în localitate

a)- Pozitia fata de intravilanul localitatii

Parcela studiată prin PUZ face parte din zona Deal Capela – strada Aleea Castanilor , fiind inclusă în intravilanul mun Rm.- Valcea datorită potențialului natural care poate fi valorificat pentru agrement –turism.

b) *Relatia cu localitatea , accesibilitate, cooperarea în domeniul edilitar .*

Parcela studiată are acces carosabil și pietonal din strada Aleea Castanilor, printr-un drum balastat privat, amplasat la Nord, în curs de realizare , care permite legătura dintre strada Aleea Castanilor , pe direcția V-E , cu zona Stația Libertății , deserving un număr de loturi construibile ,la frontul de sud.

Obiectivele de investiții propuse a se realiza vor fi racordate direct la rețelele existente pe strada Aleea Castanilor , prin extinderea rețelei .

2.3.Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

-Amplasarea obiectivului se realizează prin scoaterea din circuitul forestier a terenului și păstrarea unei suprafețe de minim 25% din vegetație pe parcele construite.

2.4Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea circulației, necesități de realizare de artere noi de circulație

În momentul de față accesul este asigurat prin carosabilul nemodernizat , balastat ,cu o lățime de 9,00m , proprietate privată ,care face legătura , către Vest ,cu strada Aleea Castanilor.

În interiorul incintei , pe latura de la Est a parcelei va fi rezolvată o platformă de acces pietonal și auto și o rampă de acces la garajele de la demisol, amplasată central. .Vor fi realizate și trei locuri de parcare supratere. Suprafețele platformelor pietonale și carosabile vor fi realizate din elemente din beton care permit înverșinarea , 60% din suprafața acestora fiind luată în calcul ca suprafață verde, fiind inclusă în suprafața zonei verzi, generale.

2.5.Ocuparea terenurilor

a) *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată ,relaționari între funcțiuni.*

-Pe teren nu este edificată nici o construcție

b) *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit , aspecte calitative ale fondului construit*

-Nu este cazul

c) *Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine*

-Nu este cazul

d) *Asigurarea cu spații verzi a zonei*

Prin RLU existent ,În zona se asigură o suprafață verde – spații verzi , de minim 25% din suprafața amplasamentelor, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, și se vor folosi pavele ecologice la realizarea suprafețelor pentru parcare.

Sunt prevăzute, de asemenea , spații de joacă pentru copii.

e) *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

-Nu este cazul.

f) *Principalele disfuncționalități*

Din punct de vedere al realizării funcțiunilor propuse pe parcela studiată și a realizării conlucrării acestora , nu se evidențiază nici o disfuncțiune majoră.

O disfuncțiune care trebuie subliniată este legată de modernizarea carosabilului de la Nord, proprietate particulară – realizarea prospectului legal al unei străzi de cat.a IIIa .

2.6. Echipare edilitara

Pe carosabilul strazii Aleea Castanilor si pe drumul carosabil de acces la loturi exista retele edilitare , racordate la cele existente pe strada Carol I si b.dul Calea lui Traian :

- retea de apa
- retea de canalizare
- retea de termoficare.
- retea de gaze prin extinderea retelei existente.
- retea electrica –.

2.7.Probleme de mediu

Problemele de mediu au fost tratate în cadrul analizelor de evaluare a impactului pentru aprobarea PUG al mun. Rm. Valcea care impune masurile ce trebuie luate în vederea protejării zonei forestiere .

Documentatia PUZ ,de fata, **trateaza punctual amplasarea unui imobil –constructie în corelare cu mediul construit existent si functiunile vecine existente.**

La nivel de PUZ al acestor functiuni nu se mai impune o analiza speciala a impactului asupra mediului zona fiind constituita ca zona cu folosinta exclusiva pentru curti constructii . Vor fi realizate operatiuni de scoatere din circuitul forestier , conform Codului Forestier.

2.8. Optiuni ale populatiei

Populatia din zona beneficiaza de dezvoltarea urbanistica necesara unei imbunatatiri a serviciilor în turism si agrement , valorificandu-se la un nivel superior terenurile, si cadrul natural .

3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezentul PUZ are la bază reglementarile enuntate în Studiul de Oportunitate , reglementari care detaliaza , pentru parcela studiata , reglementarile PUG al mun. Rm. Valcea , aprobat, în special în punctele referitoare de regimul de inaltime , functiune ,de rezolvarea circulatiei carosabile în interiorul parcelei si a accesibilitatii acesteia .

Indicatorii urbanistici propusi a fi realizati se încadreaza în indicatorii impusi prin cele doua documentatii urbanistice amintite.

În Studiul de Oportunitate s-a propus realizarea unui imobil cu inaltimea de D+P+1E , cu indicatori urbanistici care se încadreaza în prescriptiile RLU al PUG .

3.2 Prevederi P.U.G.

Conform PUG zona se afla în UTR H4- V2 –V2c- subzona functionala –agrement spatii verzi, turism.

3.3Valorificarea cadrului natural

Nu se pune problema agresiunii cadrului natural existent-categoria de folosinta a terenului fiind cea de curti constructii – teren supus amenajării urbanistice pentru functiuni de agrement –turism, prin scoatere din circuitul forestier, cf. Codului Forestier.

Valorificarea cadrului natural a fost analizata în cadrul documentatiei urbanistice PUG al mun. Rm. Valcea.

3.4 Modernizarea circulatiei

- Parcela este deservita de drumul nemodernizat, balastat ,proprietate privata , care face legatura, catre Vest , cu strada Aleea Castanilor.

La ora actuala , carosabilul nu este modernizat (este balastat) fara prospect definit , cu latimea de 9,00m .Se va continua refacerea prospectului carosabil care sa corespunda unui drum cf. Normelor tehnice, pentru acces la imobilele existente la fronturile de la Nord .

-Circulatia va raspunde necesitatilor de acces specifice:

-acces la platformele de pacare auto

-accesul masinilor de interventii de urgenta ,pompieri si salvare.

-accesul autoutilitarelor pentru colectarea gunoiului si interventii la retelele etilitare.

3.5 Zonificarea functionala ,reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

a)Prezentarea principalelor functiuni propuse ale zonei,categoria de interventie urbanistica ,în spiritul valorificarii potentialului existent si a inlaturarii disfunctionalitatilor

A-Principala functiune propusa în parcela este reprezentata de :

1-un imobil cazare tip VILLA , cu regim de înaltime D+P+1E .

-Funcțiunea secundara :circulatia, reprezentata de:

1-Carosabilul de acces principal -strada Aleea Catanilor, prin intermediul drumului in curs de modernizare , de la Nord. Se va asigura accesul la platforma carosabila pentru parcare care va fi realizata la Est , si la rampa de acces la parcare de la demisol.

Accesul la parcare de la demisolul imobilului se va realiza printr-o rampa cu panta de maxim 12%.(eventual si pe la Est , rampa în curtea de la cota -2,80m , a demisolului

- platforma pentru asigurarea parcarii autoturismelor , realizate din pavele ecologice , care permit innierbarea a 60% din suprafata lor.

.- Platforma pavata de la Est va asigura si accesul pietonal la imobil.

-Funcțiunea spatii verzi si de joaca , reprezentata de suprafete înnierbate, plantate în suprafata de 60% , de suprafetelor carosabile realizate din pavele ecologice. Cf. RLU al PUG –Valcea , la patru locuri de parcare va fi plantat arbore.

Spatiile verzi vor fi demensionate în functie de numarul de locuitori din zona , minim 2,00mp /locuitor. Prin Bilantul Teritorial a fost prevazuta o suprafata de cca. 555mp spatiu verde , la care se adauga 60% din suprafata carosabila-pietonala , realizata din PAVELE ECOLOGICE INNIERBATE.

-Spatiul de joaca va fi amplasat la extremitatea de la Sud a parcelei.

D-Funcțiunea platforme gospodaresti .

rezolvata prin amplasarea unui numar corespunzator de pubele în imediata apropiere a cailor de acces rutier .

b) Bilant teritorial

BILAN• TERITORIAL PROPUS	mp	
SUPRAFA•• PUZ (incinta amplasare vila turistica + drum acces)	870 840	100,00%
din care zone functionale:		
CONSTRUC• II	170,00	19,50
CIRCULA• II CAROSABILE + PIETONALE	145,00	16,70
SPA• II VERZI (spatiu plantat existent)	555,00	63,80
P.O.T. PROPUS - mpAc/ mp teren	30,00%	
C.U.T. PROPUS- mpAd/ mp teren	0,35mp	

c) Indicatori urbanistici realizati prin PUZ

POT =19,50%

CUT = 0,35

Indicatori urbanistici maximi propusi

POT=30%

CUT=0,35

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

a) Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta la strada Aleea Castanilor.

-Va fi prevazuta iluminarea incintei studiate.

Alimentarea cu apa potabila

-Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racordarea obiectivelor de investitii , cu conducte din polietilena de inalta rezistenta , la reseaua de apa potabila existenta pe strada Aleea Castanilor .

c) Canalizarea

- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea obiectivelor la reseaua de canalizare existenta la strada Aleea Castanilor.

-Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin racordarea retelelor de colectare (guri de scurgere, rigole) din incinta la canalizatia pluviala existenta la strada Aleea Castanilor.

d) Alimentarea cu caldura

- Incalzirea imobilelor se va realiza prin montarea în spatiile de locuit a unor Centrale Termice individuale, functionand cu gaz metan.

e) Alimentarea cu gaze

-se va realiza prin extinderea retelei existente în zona.

e) Gospodaria comuna

- Depozitarea rezidurilor menajere se va face în pubele amplasate în spatii special amenajate in apropierea circului de circulatie rutiera.

-De asemenea vor fi amenajate puncte de colectarea a resturilor menajere in spatiile de la demisolul constructiilor

- Colectarea se va face periodic cu autoutilitarele societatii de salubritate .

3.7 Protectia mediului

- Implementarea pe parcela a functiunilor mentionate la capitolul 3.5 punct a) nu impune masuri speciale pentru protectia mediului.
 - Functiunile nu constituie surse de poluare ,prin constructie sau pe timpul existentei acestora.
 - Masurile de prevenire a poluarii sunt cele normale pentru astfel de obiective:
 - Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de calalizare ce se va realiza in incinta si care va fi racordata la rețeaua de canalizare stradala.
 - Resturile menajere vor fi colectate in pubele si colectate periodic .
 - Dupa terminarea lucrarilor de constructii terenul va fi reabilitat prin lucrari de nivelare si refolosire a terenului fertil, îndepartat in timpul executarii lucrarilor de sistematizare verticala, a sapaturilor la fundatii si a suprafetelor necesare circulatiilor carosabile , parcarilor, etc.
 - Spatiile verzi vor fi inniebate si plantate .
 - Deseurile de materiale de constructie vor fi colectate si depozitate în locuri autorizate.
- In timpul executiei vor fi luate masurile urmatoare:*
- se va imprejmui incinta santierului cu panouri opace , metalice.*
 - se va stropi periodic cu apa suprafata terenului impotriva poluarii aerului cu praf.*
 - pamantul rezultat din sapaturi va fi transportat cu utilaje performante ,de mare capacitate , nepoluante si depozitate in depozite autorizate de administratia locala.*
 - terenul fertil va fi depozitat pe suprafete cu teren degradat pentru recuperare .*
 - deseurile rezultate din executie –moloz ,caramizi, cimenturi, mortare betoane vor fi transportate si depozitate in zone autorizate.*
 - prin OE vor fi prevazute sursele de apa, alimentare cu energie, zonele de depozitare materiale, amplasarea WC ecologic.*
 - alimentarea auto cu combustibil se va face la baza auto pentru evitarea poluarii terenului in caz de scurgeri accidentale.*

3.8 Obiective de utilitate publica

- Constructorul va realiza prin efort financiar propriu accesul carosabil la suprafata de parcare de la Est si extinderea rețelilor edilitare din strada Aleea Castanilor.

4 CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

- Studiul de fata se constituie ca norma legala care va avea ca efect finalizarea mobilarii fronturilor strazii Aleea Castanelor.

Categoriile de interventii propuse si Regulamentul Local de Urbanism determina realizarea în conditii legale si de eficienta a obiectivelor propuse pe parcela studiata.

- Prioritati de interventie –realizarea carosabilului de acces strada Aleea Castanilor si a rețelilor de racord.

5 ANEXE

Nu este cazul.

Intocmit , sef proiect
Arh. Dorin Radulescu

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
 Calimanesti, str. Mircea cel Batran, nr.2 , jud. Valcea
 CUI 26584949, e-mail radulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,
 Cont Raiffeisen-banK.Ro 09RZBR 00000 600 181 79680

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT

PLANULUI URBANISTIC DE ZONA

I) DISPOZITII GENERALE

1) Rolul RLU

Regulamentul Local de urbanism este documentatia aferenta PUZ care explica si detaliaza continutul acestui plan sub forma de prescriptii si recomandari.

Prezenta documentatie se întocmeste conform Reglementarilor tehnice „, Ghid Privind metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal,, GM 010 2000 aprobat prin Ordin Nr.176/N/16 august 2000.

Prescriptiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau urmatoarele:

2) Baza legala a elaborarii RLU

- HGR nr.525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare.
- ORDINUL MLAPT nr.21/N/2000
- ORDINUL MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr.350/2001 cu toate modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare
- Codul civil , Partea I. Nr 505 din 15/07/2011
- Legea 33/1996
- Reglementari cuprinse în PUG mun. Rm.-Valcea.

3) Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei subzone din zona mai mare reglementata de PUG al Mun. Rm. Valcea si cuprinde prevederi necesare atingerii obiectivelor sale.

Planul Urbanistic Zonal prezent se refera la o parcela în suprafata de 870mp , teren de forma poligonala , cu dimensiunea cea mai mare orientata N-S.

Parcela permite amplasarea unui obiectiv de investitii care sa mobilizeze frontul la drum de acces in curs de modernizare , catg aIIIa, frontul de la Sud, racordat la Aleea Castanelor, la extremitatea de la Vest , în conformitate cu prescriptiile PUG al municipiului Rm.-Valcea . .

Scopul antocmirii acestei documentatii este acela de a crea un regulament local care sa detalieze prescriptiile RLU al PUG al mun. Rm.-Valcea, pentru amplasarea unui obiectiv de investitii cu scop de cazare tip VILLA 3 stele .

Sunt tratate categoriile generale de probleme:

- reguli privind modul de ocupare a terenului
- zonificarea functionala
- organizarea urbanistica spatiala cu caracteristicile constructiei propuse,
- rezolvarea infrastructurii edilitare
- indicatori urbanistici, regim de aliniere, regim de inaltime,masuri de protectie a mediului.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

4) Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

La executarea obiectivelor de investitii se vor urmari urmatoarele aspecte:

- realizarea de operatiuni de trecere a terenului din fondul forestier in categoria curti – constructii, respectandu-se prevederile Codului Forestier.
- pastrarea arborilor valorosi cu scopul integrarii naturale a elementelor de mediu in mediul construit
- evitarea degradarii si poluarii terenului de pe parcela construita
- gestionarea corecta a materialelor de constructie –punere în opera si depozitare pe timpul executiei, monitorizarea modului de functionare a utilajelor, refacerea stratului de teren fertil si regenerarea acestuia prin relocare.
- gestionarea corecta a deseurilor rezultate in timpul executiei si a functionarii investitiei.

In timpul executiei vor fi luate masurile urmatoare:

- se va imprejmuia incinta santierului cu panouri opace , metalice.*
- se va stropi periodic cu apa suprafata terenului impotriva poluarii aerului cu praf.*
- pamantul rezultat din sapaturi va fi transportat cu utilaje performante ,de mare capacitate , nepoluante si depozitate in depozite autorizate de administratia locala.*
- terenul fertil va fi depozitat pe suprafete cu teren degradat pentru recuperare .*
- deseurile rezultate din executie –moloz ,caramizi, cimenturi, mortare betoane vor fi transportate si depozitate in zone autorizate.*
- prin OE vor fi prevazute sursele de apa, alimentare cu energie, zonele de depozitare materiale, amplasarea WC ecologic.*
- alimentarea auto cu combustibil se va face la baza auto pentru evitarea poluarii terenului in caz de scurgeri accidentale.*

=

5) Reguli cu privire la siguranta constructiilor-

Siguranta constructiilor propuse a se realiza va fi asigurata prin documentatiile tehnice de executie elaborate de catre specialisti ,atat pentru constructii cat si pentru infrastructura.

Aceste documentatii vor fi elaborate cu respectarea cadrului legal care reglementeaza intocmirea lor iar executia se va face cu persoane calificate legal.

Vor fi respectate regulile de control a executiei si de receptie la faza finala a lucrarilor.

Amplasarea în teren si rezolvarea functionala se va face ,de asemenea,conform normelor tehnice si normelor de protectie a sanatatii populatiei , în vigoare.

Este obligatorie dimensionarea, amplasarea si realizarea corecta a acceselor carosabile si a platformelor pentru parcare a autoturismelor .

Vor fi asigurate locurile de parcare necesare unei bune functionarii a dotarii turistice.

Beneficiarul este obligat sa respecte normele legale privind realizarea confortului si sigurantei în exploatare a constructiilor de catre beneficiari.

6) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a-Constructia D+P+1E, se va amplasa la o distanta de 9,50m de limita de prop de la drumul de acces de la Nord .

-Amplasarea constructiilor fata de aliniament

-la 9,50m fata de aliniament

- la Nord- minim 9,50m fata de limita de proprietate,
- La Est- minim 10,00m fata de limita de proprietate
- La Vest- minim 2,00m fata de limita de proprietate
- La Sud –minim 4,00m fata de limita de proprietate

7) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa daca :

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute, dimensionate conform destinatiei constructiilor cu permiterea accesului mijloacelor de interventii si a autoutilitarelor.
- sa asigure accese pietonale corespunzatoare
- gabaritul aleii carosabile propuse în incinta va fi dimensionat si amplasat asa fel încat sa asigure un trafic fluent, acces la platformele de parcare auto si la constructii , în caz de urgenta.

Accesul pe parcela se va realiza pe latura de la Nord , prin carosabil –carosabil în curs de realizare (modernizare) ,racordata la strada Aleea Castanelor.

Accesul ca si aleele carosabile interioare vor asigura trecerea în siguranta, nestanjenita a tuturor tipurilor de autovehicule :pentru aprovizionare, interventii de urgenta, utilitare, autoturisme personale.

2-Rampa de acces la parcarile de la demisol se va amplasa pe fatada de la Est)

Accesul la parcare de la demisolul imobilului se va realiza printr-o rampa cu panta de maxim 15%.

- platforma auto si pietonala va fi realizata din pavele ecologice , care permit inierbarea a 60% din suprafata lor.
- vor fi asigurate minim 2 locuri de parcare .

.- Pe latura de la Est va fi amenajata o platforma generala pentru acces pietonal si carosabil la imobil.

8) Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea constructiilor se va face numai cu conditia realizarii accesului la retelele edilitare necesare unei bune functionari a obiectivelor de investitii.

Pentru aceasta constructiile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canal si de gaze existente la strada Aleea Castanelor si în executie pe carosabilul de la Nord.

Pentru alimentarea cu energie electrica se va realiza un racord la reseaua existenta.

Pentru securizarea incintei si asigurarea unei deplasari pietonale în siguranta se va asigura **iluminarea incintei** prin montarea unor stalpi de lumina ornamentali si lampi fluorecente.

9) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor de constructie

-Exista o singura parcela care va fi construita, parcela care face obiectul studiului de fata , privind amplasarea unor constructii care sa intregeasca frontul construit la carosabilul de la Nord si la strada Aleea Castanilor.

Dimensionarea si forma parcelei sunt rezultatul unei operatiuni de achizitionare care sa permita amplasarea obiectivului urbanistic urmarit prin PUZ -respectiv realizarea unui imobil VILLA 3 stele , pentru scop turistic cu regim de inaltime D+P+1E , front la carosabilul cat. aIIIa de la Nord.

10) Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi , parcaje si imprejuriri.

a)-Spatiile verzi vor fi constituite din:

-Funcțiunea spații verzi și de joacă, reprezentată de suprafețe înierbate, plantate în suprafața de 60%, a suprafețelor carosabile realizate din pavele ecologice. Cf. RLU al PUG –Valcea, la patru locuri de parcare va fi plantat un arbore.

Spatiile verzi vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori din zonă, minim 2,00mp /locuitor.

-Prin **Bilant** a fost prevăzută o suprafață de cca. 555mp spațiu verde, la care se adaugă 60% din suprafața carosabilă, realizată din PAVELE ECOLOGICE ÎNIERBATE.

-Spatiul de joacă va fi la extremitatea de la N-E și Sud a parcelei.

Suprafața minimă a spațiilor verzi va fi calculată conform normei de minim **2mp/locuitor**.

Prin Planșa- **Propunerea de mobilare**, din PUZ, a fost propusă să se realizeze o suprafață minimă de cca 555mp **spațiu verde** la care se mai adaugă 60% din suprafața platformelor pentru parcare autoturisme, realizată din pavele ECOLOGICE ÎNIERBATE.

b) -Pentru parcare autoturismelor se prevăd suprafețe care să permită parcare a unui număr de autoturisme calculat conform HG 525/1996, Anexa 5, pentru spațiile comerciale și locuințe.

c)-împrejmuirea la stradă va fi asigurată de garduri decorative, cu h .max 2m, iar între proprietăți va fi realizată din panouri de plasă decorativă, dublată de gard viu, plantat, sau garduri opace din panouri lemn sau zidărie, cu soclu din B cu înălțimea de maxim 2,50m.

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11) Unitati si subunitati functionale

Confor R.L.U. al P.U.G. al mun. Rm. Valcea zona studiată în PUZ face parte din Zona V2 spații verzi pentru agrement, subzona V2 –zona dealului împădurit Capela –zona de agrement - cuprinzând spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție și păduri.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile conform R.L.U. al P.U.G. al mun. Rm.-Valcea sunt:

11) Unitati si subunitati functionale

Conform R.L.U. al P.U.G. al mun. Rm. Valcea zona studiată în PUZ face parte din UTR H4 zona V2-subzona V2a

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile conform R.L.U. al P.U.G. al mun. Rm.-Valcea sunt:

V spații verzi și de agrement –subzona V2-deal Capela

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Subzona V2—spații verzi pentru agrement

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

-Dotari sportive –Sali de sport, stadioane, stranduri in aer liber , popicarii , sala antrenamente , cladiri pentru administratie ,dotari destinate activitatilor cultural –educative, Terenuri de sport , Alimentatie publica, FUNCTIUNI DE TURISM cu caracter intraurban-MOTEL- **VILLA , cabane , pensiuni agroturistice.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

-Zona restrictionata pana la intocmirea unui PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

Orice interventii care cotravin legilor si normelor in vigoare.

-se interzic schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate,

-localizarea tonetelor si tarabelor prin afectarea spatiilor verzi(decuparea abuziva)

-taierile de arbori fara autorizatie

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

-Exista o singura parcela care va fi construita, parcela care face obiectul studiului de fata , privind amplasarea unor constructii care sa intregeasca frontul construit la drum acces de la Nord.

Dimensionarea si forma parcelei sunt rezultatul unei operatiuni de achiziti- care sa permita amplasarea obiectivului urbanistic urmarit prin PUZ -respectiv realizarea unui imobil cu caracter turistic tip VILLA cu regim de inaltime D+P+1E front la strada de la Nord .

Parcela are o forma de trapez .

Suprafata parcelei este de 870 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

a-Constructia este amplasata perpendicular pe axul strazii –distanta fata de limita de proprietate Nord –(la strada) este de minim 9,50m -

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

-Amplasarea fata de limita de la Vest a proprietatii va fi de minim 2,00m

-Amplasarea fata de limita de la Sud a proprietatii va fi de minim 4,00m.

-Amplasarea fata de limita de la Est a proprietatii va fi de minim 10,00m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

-Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

Accesul pe parcela se realizeaza prin carosabilul de cat alIIa de la Nord, racordat la strada Alea Castanelor..

Accesul ca si aleele carosabile interioare vor asigura trecerea în siguranta ,nestanjenita, a tuturor tipurilor de autovehicule pentru aprovizionare, interventii de urgenta, utilitare, autoturisme personale.

Accesul la parcare de la demisolul imobilului se va realiza printr-o rampa cu panta de maxim 15%.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

-Pentru parcare autoturismelor se prevad suprafete care sa permita parcare a unui numar de autoturisme calculat conform HG 525/1996, Anexa 5 ..

-Va fi prevazut un garaj la demisol pentru minim 2 autoturisme

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR.

-Regimul de inaltime propus a se realiza pe parcela studiata este de maxim D+P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Funcțiunea dominantă a zonei studiate fiind agrement turism, aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat exprimării arhitecturale specifice ale acestei funcțiuni.

În general materialele de finisare exterioară, pentru zonele opace, vor fi realizate din tencuieli decorative, în culori armonizate, fără a fi ostentative.

La socluri se pot folosi placaje din piatra naturală, materiale ceramice, sau tencuieli decorative.

Acoperirea se poate realiza în sistem terasă sau sistem șarpantă cu învelitori din țiglă sau înlocuitori. Panta apelor acopersurilor va fi realizată la minimumul cerut de materialul de învelitoare folosit.

-INTERDICȚII

Sunt interzise intervențiile la fațade care modifică arhitectura inițială, exemplu:

-Sunt permise numai lucrările de modificare a arhitecturii generale a construcției, care să aibă la bază un studiu volumetric general al acesteia, având acordul tuturor proprietarilor.

Pentru modificările aduse se va solicita, obligatoriu, acceptul proiectantului de arhitectură inițial, care are drepturi de autor asupra obiectului pentru care se solicita modificarea.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

V2 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

-, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile pavate și din spațiile plantate cu gazon;

-se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

-cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

-Autorizarea construcțiilor se va face numai cu condiția realizării accesului la rețelele edilitare necesare unei bune funcționări a obiectivelor de investiții.

-Pentru această construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare de apă, canal și gaze existente la strada Alea Castanelor.

-Pentru alimentarea cu energie electrică se va realiza un racord la rețeaua existentă.

-Pentru securizarea incintei și asigurarea unei deplasări pietonale în siguranță se va asigura iluminarea incintei prin montarea unor stalpi de lumină ornamentală și lampi fluorescente.

ARTICOLUL 13 - GOSPODARIE COMUNALA

Deseurile menajere si cele rezultate din activitatea comerciala si de servicii se vor colecta în containere si pubele omologate.

Amplasarea acestora se va face la o distanta de cel putin 10 de ferestrele apartamentelor, pe platforme dalate , cu acces direct la carosabilul auto.

Containerele si pubele destinate colectarii deseurilor menajere pot fi amplasate si la demisolul imobilelor ,cu conditia accesului lejer la carosabilul auto.

ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V2 Spatiile verzi vor fi constituite din:

- suprafetele divizate de traseele aleelor pietonale si spatiilor destinate circulatiei rutiere.

-suprafetele compacte , amenajate pentru odihna cat si ca terenuri de joaca pentru copii .

-60% din suprafata destinata spatiilor de parcare , finisate cu pavele carosabile ecologice – cu goluri pentru umplere cu teren fertil care creaza posibilitatea innierbarii.

Spatiile verzi vor fi realizate prin innierbare si plantare de arbori si arbusti ornamentali

*Prin PUZ a fost propus a se realiza o suprafata totala de cca.555mp **spatiu verde** la care se mai adauga (60% din suprafata carosabilului realizata din pavele **EOLOGICE INNIEBATE**.*

Spatiul de joaca pentru copii va fi amplasat la extremitatea de la N-E a parcelei .

ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI.

L--Imprejmuirea la stada va fi asigurata de garduri decorative, cu h .max 2,20m, dublate de garduri vii iar între proprietati va fi realizata din panouri de plasa decorativa, cu socluri din B (h=60cm) dublata de gard viu , plantat, sau de garduri opace din panouri lemn sau zidarie , (cu soclu din B).

Inaltimea va fi de minim 2,00m.

SEC• IUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

maxim propus prin pUZ

POT=30,00%

Cu posibilitatea acoperirii restului terenului , in proportie de de 75% , cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8m)

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Indicator maxim propus

CUT=0,35mpAdc /mpteren

Întocmit ,sef proiect

Arhitect Dorin Radulescu

Iulie 2022