



ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROTEASA , JUDEȚUL OLT

Dobroteasa , str. Principala nr. 95,cod 237145 Tel,0249469005 Fax.: 0249469010

e-mail: contabil@primariadobroteasa.ro

HOTARARE

Cu privire la – aprobarea Planului Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE SALA DEGUSTARE SI UNITATE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, generat de imobilul identificat prin CF nr.52963, nr.cadastral 52963, în suprafață totală de 3.000 mp, initiator SC DOMAINE VINARTE SRL;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROTEASA, JUDEȚUL OLT

Intrunit in sedinta extraordinara de lucru in data de 07.07.2023;

Examinand:

- **Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre intocmit de domnul Craciunescu Ion , primarul comunei Dobroteasa, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE SALA DEGUSTARE SI UNITATE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, amplasarea urmând a se face pe imobilul identificat prin CF nr.52963, nr.cadastral 52963, în suprafață totală de 3.000 mp, inregistrat la nr. 987/14.06.2023;**
- **Raportul de specialitate intocmit de domnul Gherghinaru Liviu, responsabil cu urbanismul, inregistrat la nr. 994/15.06.2023 prin care propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE SALA DEGUSTARE SI UNITATE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, generat de imobilul in suprafata de 3000 mp situat in comuna Dobroteasa in T 34, P 39/1/1,**
- **Solicitarea SC DOMAINE VINARTE SRL, prin reprezentant imputernicit Inginer Treanta Ion , inregistrata la nr. 1128 / 27.06.2023**

Avand in vedere: - prevederile art. 23, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- **Art. art.5, art.25, alin.(1), art. 47 si art.56, alin.(6) și (7) și ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;**
- **Faptul ca informarea si consultarea publicului s-a efectuat in conformitate cu prevederile art.5, alin.1 si art.12 din Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism,**

- In conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local Dobroteasa nr. 29/30.06.2023 privind Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului;
- Avizul de oportunitate al Arhitectului Sef din cadrul Consiliului Judetean Olt nr. 15 /08.06.2023;
- Avizul pentru Planul urbanistic zonal pentru „SALA DEGUSTARE SI UNITATE CAZARE-CRAMA BOLOVANU, comuna Dobroteasa T 34, P 39/1/1,m judetul Olt nr. 15/08.06.2023;
- Raport de informare si consultare a publicului nr. 2236/05.12.2022 intocmit pentru documentatia de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE SALA DEGUSTARE SI UNITATE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”,
- Constatandu-se indeplinirea procedurii prevazute de Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;
- Decizia etapei de incadrare nr. 2180/06.04.2023 emisa de APM Olt;
- Autorizatia de mediu nr. 62/07.06.2021, preluncita conform Deciziei nr. 310/31.05.2023 pana la data de 06.06.2024, emisa de APM Olt;
- Adresa D.S.P. Olt nr. 117/01.03.2023;
- Punctul de vedere de specialitate nr. 3640194/07.03.2023 emis de I.S.U. – Olt;
- Avizul favorabil nr. 9448/16.03.2023 al SC CEZ Distributie Oltenia;
- Autorizatia nr. 14/06.02.2023 emisa de Administratia Bazinala de Apa Olt;
- Avizul tehnic ANIF al Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – filiala Olt nr. 49/04.05.2023;
- Decizia Directiei pentru Agricultura Judeteană Olt nr. 89/17.05.2023;
- Adresa Directiei Judetene pentru Cultura Olt nr. 445/19.05.2023;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata 2010;
- Prevederile art. 140, ale art. 196, alin. (1), lit.a), ale art. 197 si ale art. 243, alin. (1), lit. a) si lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129,alin.2,lit.c),art.,alin.6,lit.c ,art.139,alin.3) și art.196,alin.1,lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE :

Art.1. – Se aproba Planul Urbanistic Zonal pentru „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE SALA DEGUSTARE SI UNITATE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, generat de imobilul identificat prin CF nr.52963, nr.cadastral 52963, în suprafată totală de 3.000 mp, T 34, P 39/1/1proprietate privata a SC DOMAINE VINARTE SRL, conform anexelor nr. 1, 2 si 3, parti componente ale documentatiei de urbanism, reprezentand Avizul Arhitectului Sef, Planul de reglementari urbanistice(Memoriu tehnic) si Regulamentul Local de Urbanism.

Art. 2. – Se aproba Raportul de informarea si consultarea publicului.

Art. 3. – Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si nu da dreptul la construire pana la obtinerea autorizatiei de construire.

Art. 4. – Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptarii prezentei.

Art. 5. – Anexele 1 – 3 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 6. – Persoana responsabila cu urbanismul va raspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotarare in Planul Urbanistic General.

Art. 7. – Prezenta hotarare va fi facuta publica prin afisare si postare pe site-ul institutiei si se comunica:

**Primarului comunei Dobroteasa, judetul Olt;
Persoanei responsabile cu urbanismul;
Institutiei Prefectului – Judetul Olt;
S.C. DOMAINE VINARTE SRL.**

**PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER**



**CONTRASEMNEAZA
Secretar general**

Anghel Florinel



Nr. 31 .

Adoptata la Dobroteasa astazi 07.07.2023.

Consilieri in functie = 9 consilieri;

Consilieri prezenti = 9 consilieri.

Voturi „pentru” = 9 voturi.

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Treanță Ion, reprezentant al **S.C. DOMAINE VINARTE SRL**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul, **municipiul/orașul/comuna București**, satul, sectorul 2, cod poștal, str. Dragoș Vodă, nr.54, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr.6690 din 25.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.15 din 08.06.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾

"SALĂ DEGUSTARE ȘI UNITATE CAZARE – CRAMĂ BOLOVANU, comuna DOBROTEASA T 34, P39/1/1 JUDEȚUL OLT"

NR. CADASTRAL 52963, EXTRAVILAN COMUNA DOBROTEASA, JUDEȚUL OLT

Inițiator: **S.C. DOMAINE VINARTE SRL**

Proiectant: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arhitect Ionescu Aurel Lazăr

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- teren este situat în extravilanul comunei Dobroteasa, categoria de folosință – agricolă. Suprafața totală a terenului studiat care a generat P.U.Z. este de 7.200 mp conform cărții funciare nr.52963 - UAT Dobroteasa
- vecinătățile și delimitările zonei sunt:
 - La nord: drum servitute
 - La sud: drum de servitute având în partea de sud proprietăți private – nr. cadastrale 52978 și 52962
 - La est: proprietăți private – nr. cadastrale 52052 și 52962
 - La vest: proprietate privată Domaine Vinarte - nr. cadastral 51257

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Planului Urbanistic General – comunei Dobroteasa, imobilele sunt situate în următoarele zonele functionale:

Terenul care a generat PUZ cf. 52963:

EX – Zona situata in extravilan

EXG – Zona destinata agriculturii

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ cf. 52969:

POT max =30% pentru sedii de firmă tip locuință fermier;

POT max. = 60 % pentru ferma zootehnică și alte incinte de producție

CUT max = 4mc/mp teren

H max. = P+2

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

Se propun următoarele zone functionale:

Pentru terenul care a generat PUZ:

A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE pentru SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”.

Funcțiune – ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

A – Zona pentru unitati agricole – se vor pastra reglementarile conform RLU si PUG al comunei Dobroteasa.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE pentru SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Sala de degustare
- Unitati de cazare cu dotarile aferente care se inadreseaza in S+P+1E+M
- Spatii de depozitare si anexe personal
- Servicii conexe exploatarei viticole
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.
- Parcari atovehicule aferente investitiei
- Racord utilitati

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort, ateliere de reparatii autoturisme, crescatorii animale, activitati poluante de orice natura, etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 200 mp pentru locuințe insiruite, 250mp pentru locuințe cuplate și 300mp pentru locuințe individuale. Un front minim la stradă de 8,00 metri pentru locuințe insiruite, 12 metri pentru locuințe cuplate sau locuințe individuale.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere minim 5,00m și maxim 15,00m de la aliniamentul reglementat de PUZ.
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindow-uri.
- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcaje, elemente publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului). Fata de planul fațadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurati la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare pliviala și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/ 2014, cu modificările și completările ulterioare.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre

constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

Toate acestea vor fi corelate cu respectarea OMS nr. 119/2014.

CIRCULATII SI ACCESE:

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului. Prin intermediul a doua drumuri de servitute se asigura accesul catre DN678B.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- se asigura numarul minim obligatoriu de locuri de parcare

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de S+P+1E+M , maxim +15,00 m, H maxim cornisa +12,00m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate si specificul functiunii pe care o gazduieste.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala; Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta arbori; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

IMPREJMUIREA

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara)

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI **Indicatori urbanistici, subzona A 1**

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim = 1

- Rh max = S+P+1E+M
- H max cornisa = +12.00 m
- H max coama = +15.00m

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **30.05.2023** se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- să se respecte condițiile impuse prin avizele obținute;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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.29 din 02.11.2021, cu prelungire până la data de 02.11.2023, emis de Primăria Comunei Dobroteasa.

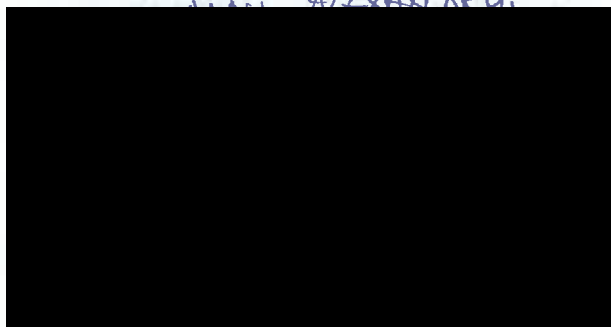
ARHITECT ȘEF,
Cristina-Creola GHIDĂNAC



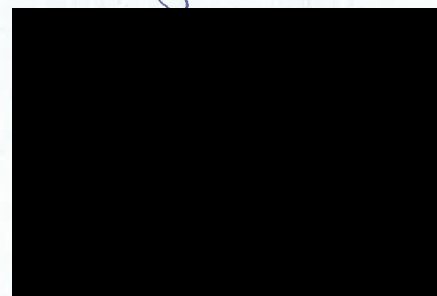
N.C../2ex

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ALEXANDRU



Secretar general



ANEXA nr. 2
la HCL nr. 31/07.07.2020

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU"

- BENEFICIAR : S.C. DOMAINE VINARTE S.R.L.
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 353
- DATA ELABORARII : 2022

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului, Ion Treanta, reprezentant al S.C. DOMAINE VINARTE S.R.L., in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ si RLU AFERENT REALIZARII INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU", in comuna Dobroteasa, jud. Olt, nr. cad. 52963, si analizeaza o zona mai mare – vecinatatea viitoarei investitii pentru stabilirea caracterului zonei, posibilitatea si modul de integrare a investitiei propuse. Zona studiata insumeaza aproximativ 10.852,72 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafata de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp SI DE A FI INTRODUSI IN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, situat în partea de nord a comunei Dobroteasa, in apropiere de drumul judetean (DJ) 678, accesul se face din acest drum judetean prin intermediul a doua drumuri de servitute, astfel investitia propusa nu va crea dificultati circulatiei locale. Parcela care a generat PUZ are nr. cad. 52963, si este direct invecinata cu investitia de baza, conexa a beneficiarului Domaine Vinarte si reprezinta Crama, astfel investitia nou propusa este conexa functional si va completa ansamblul destinat viticulturii cu o sala de degustare si unitati de cazare.

Terenul care a generat prezenta documentatie se afla in extravilanul comunei Dobroteasa si este proprietatea beneficiarului: S.C. DOMAINE VINARTE SRL avand categoria de folosinta – vie, EX – Zona situata in extravilan, EXG – zona destinata agriculturii.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – drum de servitute
- sud – drum de servitute care are mai in sud proprietati privata – nr.cad. 52978 si 52962 – terenuri extravilane, 22m pana la drumul de servitute.
- est – proprietati private extravilane – nr. cad. 52052, si 52962. Liber de constructii.
- vest – proprietate privata a aceluasi beneficiar Domaine Vinarte (Crama) – nr.cad. 51257.

Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință vii, nu prezintă construcții și nu este grevat de sarcini, nu se află în zona protejată și nu se află în lista monumentelor istorice. Pe parcelele studiate (zona mai mare) există construcții aferente investiției vecine și anume Crama Bolovanu, care aparține aceluiași beneficiar SC DOMAINE VINARTE SRL.

Astfel, având în vedere zona analizată, terenul care a generat PUZ și cerințele beneficiarului SE DORESTE realizarea investiției SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU.

Tema - program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 52963 din EX – Zona situată în extravilan, EXG – zona destinată agriculturii în regim economic propus A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE. Terenul ce a generat PUZ-ul de față are o suprafață de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp SI DE A FI INTRODUSI IN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”.

Pentru zona de studiu se menține regimul economic existent al parcelelor aflate în zona A – ZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE și EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN , PENTRU ACESTE PARCELE INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona, mai ales proximitatea imediata cu Crama Bolovanu a aceluiași beneficiar SC DOMAINE VINARTE SRL, serviciile fiind conexe și necesare pentru completarea ansablului dedicat producției și promovării culturii viticole.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată pentru obținerea unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se vor stabili următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

De asemenea, lucrarea răspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
schimbarea de destinație a funcțiunii existente pentru nr. cad. 52963 din EX – Zona situată în extravilan, EXG – zona destinată agriculturii în regim economic propus subzona nou creată A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE.

Pentru zona de studiu se menține regimul economic existent al parcelelor aflate în zona A – ZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE și EX – ZONA SITUATA IN

EXTRAVILAN, PENTRU ACESTE PARCELE INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General al comunei Dobroteasa

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV: Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de nord a extravilanului comunei Dobroteasa, în proximitatea extremitatii de nord a intravilanului comunei, având acces de Dumul Judetean 678B prin intermediul a doua drumuri de servitute. Fiind o zona viticola, investitia propusa vine în completare a investitiei existente Crama Bolovanu, aflate sub egida aceluiasi beneficiar Domaine Vinarte. Astfel, evolutia este organica si conform specificului viticol al zonei, investitia propusa venind în completarea Cramei Bolovanu si propune o sala de degustare si unitati de cazare.

Localitatea Dobroteasa se afla amplasata geografic pe partea stanga a Oltului la aproximativ 55 km distanta de Slatina, la intersectia marilor drumuri dintre trei orase importante, respectiv: Ramnicul Valcea, Pitesti, Slatina, cam la echidistanta de aceste puncte. De la Dobroteasa pana la Pitesti sunt 60 km, pana la Slatina 55 km si pana la Ramnicul Valcea 50. În componenta comunei de astazi intra patru sate: Campu Mare, Murgesti, Dobroteasa si Vulpesti.

Datorita faptului ca activitatea economica de baza din comuna este agricultura, se pune accent pe modernizarea si eficientizarea acesteia, prin utilizarea unor tehnologii avansate, infiintarea unor micro-ferme si promovarea formelor asociative de exploatare a pamantului si atragerea unor fonduri europene în acest sens.

Se dezvolta activitatea în domeniul industriei agro-alimentare prin atragerea de investitori si realizarea unor fabrici pentru prelucrarea superioara a produselor agricole. Prin dezvoltarea obiectivelor de utilitate publica si de noi unitati de productie se vor crea noi locuri de munca pentru locuitorii comunei.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE:

Având în vedere principiile de dezvoltare ale comunei în particular si zonei în general, mentionate mai sus, a fost îndetificata oportunitatea dezvoltarii pe laturile destinate viticulturii, care s-au materializat prin investitia existenta Crama Bolovanu. Astfel, în acelasi scop, al dezvoltarii nu doar productiei de vin ci si promovarii acestuia se propune investitia care a generat acest PUZ, investitie conexa celei existente si anume sala de degustare si unitati de cazare ale Cramei Bolovanu, astfel se urmareste promovarea turismului viticol si se promoveaza evolutia zonei prin specificitatea viticola, crearea de locuri de munca si promovarea serviciilor specifice.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafata care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situata în extravilanul comunei Dobroteasa, în partea de nord si este tangenta la parcela din intravilanul localitatii care reprezinta o investitie conexa a beneficiarului Domaine Vinarte si reprezinta crama.

Zona studiată este în relație cu comuna prin intermediul DN 678B.

Suprafata care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Comuna Dobroteasa este strabatuta de la nord-est spre sud-vest de paraul Cungrea Mare pe o distanta de 7 km si se leaga cu locuitorii din intreaga istorie a lor. Prima terasa se formeaza imbogatind lunca Oltului pe care se aseaza satele Batia si Campu Mare constituind partea cea mai fertila din agricultura Dobrotesei. A doua terasa cuprinde partea de est a satului Campu Mare si a paraului Cungrea Mare pe stanga lui unde se afla catunele Plugaresti, Vilaiesti si Sinesti. A treia terasa formeaza platoul Harca care se afla în dreapta Murgestiului, iar a patra

terasa ceva mai sus adaposteste satul Vulpesti. Micile vai care se formeaza de-a lungul Cungei sunt pline de izvoare si impodobesc panorama cu paduri de salcam, mai sus cu stejar, iar mai jos pe Cungea cu arbori de esenta moale. Aceste paduri constituie eternitatea frumusetii naturale si pastreaza echilibrul ecologic si de soliditate a pamanturilor podzolice de aici, foarte bune pentru cultura cerealelor.

a) date climatice

Din punct de vedere climatic, zona prezinta urmatoarele constante ale climei:

- Temperatura medie anuala a aerului este de 10,3 grade Celsius;
- Media lunara cea mai coborata se inregistreaza in luna ianuarie -3 grade Celsius;
- Temperatura medie lunara a aerului cea mai ridicata revine lunii iulie +22 grade Celsius
- Cantitatea medie anuala a precipitatiilor atmosferice este de 620mm.

Vanturile dominante sunt Crivatul si Austrul.

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al intensitatii cutremurelor - scara MSK (SR-11100-93) , teritoriul com. Dobroteasa apartine zonei de intensitate seismica 7.1 - cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colt TC (conform normativ P100-92) evidentiaza faptul ca teritoriul com. Dobroteasa apartine zonei in care perioada de colt TC are valoarea 1.0 secunde.

Hazardele legate de avarierea constructiilor hidrotehnice pot sa afecteze lucrarile de indiguire si barajele pentru acumulari de apa . Cedarea partiala sau distrugerea digurilor si a barajelor este produsa de viituri puternice si este urmata de inundatii cu efecte catastrofale.

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din judetul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) si adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate si delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Comuna Dobroteasa, conform legii 575/2001 nu face parte din localitatile afectate de hazarduri naturale din categoria alunecarilor de teren, dar acestea sunt posibile datorita reliefului comunei.

2.4. CIRCULATIA

Principala artera de circulatie ce strabate comuna este drumul national secundar DN 67B, ce are structura de rezistenta dintr-un strat de beton peste care s-au turnat mixturi asfaltice.

Drumul national DN 67B intra pe teritoriul comunei Dobroteasa la hotarul cu com. Vulturesti la km 129+250 (stanga si dreapta). Limita teritoriului administrativ coincide cu limita intravilanului satului Batia. DN 67B iese de pe teritoriul administrativ al comunei Dobroteasa, la km 138+850 (partea stanga) si km 138+900 (partea dreapta). Drumul national intra în intravilanul comunei, în satul Batia la km 129+250 si iese din intravilanul comunei în satul Dobroteasa la km 136+588.

Drumul judetean DJ 678 strabate comuna pe 2.19km, are imbracamintea din beton asfaltic.

Drumul judetean DJ 678B are imbracaminte din beton asfaltic.

Drumul judetean DJ678B face legatura cu DN67B din satul Dobroteasa cu satul Vitomiresti si are o lungime totala pe teritoriul comunei de 2.9km.

Circa 37% din reseaua de strazi rurale are frontul ingust, avand o latime de pana la 4m ce duce la o circulatie ingreunata pe acestea.

Accesul spre investitia propusa se afla în proximitatea DN 678B prin intermediul a doua drumuri de servitute conform plansei INCADRARE IN ZONA SI INCADRARE IN PUG.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela care a generat prezenta documentatie se află în extravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiata nu exista nicio constructie. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, rarefiate în general parcelele invecinate sunt destinate în general funcțiunii agricole.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente în vecinatate sunt finisate la exterior cu materiale clasice, prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Parcela studiata are suprafata plana. Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Alimentare cu apa

În comuna Dobroteasa exista o retea de alimentare cu apa cu urmatoarele caracteristici : Sursa de apa este asigurata de 3 foraje la o adancime de 220m si un debit de 3l/s fiecare, o conducta de aductiune cu diametrul de 110mm cu o lungime de 250m, gospodaria de apa este compusa dintr-o statie de pompare, o statie de clorinare si un rezervor de acumulare de 450mc. În prezent, alimentarea cu apa pentru o parte din locuitorii comunei se realizeaza din puturi individuale.

Canalizare

Nu exista retea de canalizare care sa deserveasca comuna Dobroteasa.

Alimentare cu energie electrica

Satele componente ale com. Dobroteasa sunt electrificate integral, gospodariile populatiei fiind alimentate cu energie electrica de la reseaua existenta. Alimentarea cu energie electrica se face printr-o retea electrica aeriana de joasa tensiune (0,4KV) ce este deservita de 9 posturi de transformare:

- în satul Dobroteasa – 4 posturi de transformare
- în satul Vulpeni – 1 post de transformare
- în satul Campu-Mare – 2 posturi de transformare
- în satul Batia – 2 Posturi de transformare

Telefonie

Comuna este conectata la reseaua de telefonie fixa TELEKOM , de asemenea , pe raza comunei sunt active retelele de telefonie mobila nationala. _Partial, Telekom a montat si instalatie de fibra optica.

Alimentare cu gaze naturale

Nu exista retea de gaze naturale care sa deserveasca comuna Dobroteasa.

Prin avizele obtinute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa sau solutii alternative propuse.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Istoria comunei Dobroteasa este o nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiata nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și iar potențial turistic este valorificat prin investitia propusa.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formeaza zona studiata sunt proprietate privată.

Primăria Comunei Dobroteasa ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este și proprietarul parcelei. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine construibil pentru **PENTRU SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU".**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Supportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în partea de nord a comunei Dobroteasa, parcela care a generat PUZ este situată în extravilanul comunei, iar parcela tangenta și ca proximitate și ca investiție este încadrată în intravilanul comunei și este încadrată în zona de studiu al prezentei documentații.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Dobroteasa terenurile se încadrează în următoarea zonă funcțională:

Terenul care a generat PUZ cf. 52963:

EX – Zona situată în extravilan

EXG – Zona destinată agriculturii

Indicii privind utilizarea terenului, sunt:

POT maxim = 30 % pentru sedii de ferma tip „locuința fermierului”

POT maxim = 60% pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

CUT maxim pentru înălțimi P+2

CUT maxim 4mc/mp teren

Terenurile care se afla în zona de studiu PUZ cf. 52969:

A – Zona pentru unități agricole

Indicii privind utilizarea terenului sunt:

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 1,0

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport și căi de comunicație.

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe

terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strazile adiacente terenului – strazile de servitute pe latura de nord și sud care au acces la DN 678B.

În planșa de CONCEPT – PLAN DE SITUAȚIE PROPUSĂ se observă abordarea la nivel de circulații în zona studiată.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.4.1. Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenurile care au generat PUZ – SE PROPUNE CREAREA UNEI SUBZONE A ZONEI „A”:

A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE ȘI ALTE SERVICII CONEXE pentru SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL ȘI INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI “SALA DE DEGUSTARE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”. Terenul ce a generat PUZ-ul de față are o suprafață de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp și DE A FI INTRODUSI ÎN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI „SALA DE DEGUSTARE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”,

Funcțiune – ACTIVITĂȚI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE ȘI ALTE SERVICII CONEXE

Pentru terenurile care se află în zona de studiu PUZ – SE MENTIN PRESCRIPTIILE EXISTENTE:

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

Funcțiune admisă: Ferme agrozootehnice; exploatații legumicole, pomicole, etc. – livezi, sere, solarii, etc. Anexe gospodărești de exploatații și agricole.

3.4.2. Bilant teritorial

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru A 1 este:

- Steren = 7.200,00 mp
- Spropusa pentru a fi scoasă din intravilanul localității = 3.000,00 mp
- Sconstruită propusă = 933,14 mp
- Sdesfasurată propusă = 933,14 mp

- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus: 30,00%
- CUT max propus : 1,00
- Regim maxim de înălțime: S+P+1E+M
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+12,00m

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

SE MENTIN PRESCRIPTIILE EXISTENTE conform PUG Comuna Dobroteasa.

3.4.3. Retrageri fata de aliniament

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U15; U16 – DETALIU DE MOBILARE SI PLAN DE SITUATIE PROPUSE pentru zona Li3-3 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 5,00m si maxim 15,00m.

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

Picatura stearșinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii se pot observa in PLAN DE SITUATIE PROPOS

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

SE MENTIN PRESCRIPTIILE EXISTENTE conform PUG Comuna Dobroteasa.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Conform studiului de retele tehnico-edilitare pe amplasamentul viitoarei investitii se va asigura echipare edilitară prin racordul la infrastructura existenta (electricitate) cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create si se va propune solutii alternative pentru infrastructura care nu exista.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Subliniem importanta spatiului verde amenajat in cadrul parcelei, de minim 30% din suprafata totala a acesteia, si plantarea vegetatiei inalte pe limitele parcelei in vederea crearii unor bariere de vegetatie care sa diminueze poluarea si alte aspecte negative de natura functionala si estetica.

Se va amplasa o platforma gospodaresca, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul care a generat PUZ este situat in extravilanul Comunei Dobroteasa in partea de nord fiind in proprietate privata.

Suprafata totala a terenului care a generat PUZ este de 7.200,00 mp

Suprafata totala a terenurilor studiate in cadrul PUZ este de 10.852,72 mp.

3.8. Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restrictiile in dezvoltarea teritoriala vor tine seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum si a celor care se vor construi in viitor (zonele de planificare la urgenta stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursa de risc).

Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona A 1 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.

Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenurilor care au generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta si joasa tensiune, statii peo sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona istorica si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru evolutia economica dar si peisajera a zonei, prin completarea si dezvoltarea investitiei existente.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica – nu este cazul.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar.

5. CONCLUZII

SE DORESTE realizarea investitiei SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE - CRAMA BOLOVANU.

Tema - program a documentatiei este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 52963 din EX - Zona situata in extravilan, EXG - zona destinata agriculturii in regim economic propus A 1 - SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE. Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafata de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp SI DE A FI INTRODUSI IN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE - CRAMA BOLOVANU”,

Pentru zona de studiu se mentine regimul economic existent al parcelelor aflate in zona A - ZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE si EX - ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN , PENTRU ACESTE PARCELE INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona, mai ales proximitatea imediata cu Crama Bolovanu a aceluasi beneficiar SC DOMAINE VINARTE SRL, serviciile fiind conexe si necesare pentru completarea ansablului dedicat productiei si promovarii culturii viticole.

Totodata, solutia propusa prin PUZ vizeaza stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna si conforma zonei functionale in care se afla.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al comunei Dobroteasa.
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei

PRESEDINTE DE SEDINTA

Sec

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU"**

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ si RLU PENTRU SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU"
- BENEFICIAR : S.C. DOMAINE VINARTE S.R.L.
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 353
- DATA ELABORARII : 2022

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1)Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2)Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3)Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1)La baza elaborării prezentului Regulamentul Local de Urbanism stau, în principal:
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:
Planul Urbanistic General al Comunei Dobroteasa

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.
Prezentul PUZ se realizează la solicitarea beneficiarului, Ion Treanta, reprezentant al S.C. DOMAINE VINARTE S.R.L., în vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ și RLU AFERENT REALIZĂRII INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU"**, în comuna Dobroteasa, jud. Olt, nr. cad. 52963, și analizează o zonă mai mare – vecinătatea viitoarei investiții pentru stabilirea caracterului zonei, posibilitatea și modul de integrare a investiției propuse. Zona studiată însumează aproximativ 10.852,72 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul de față are o suprafață de 7.200,00 mp, situat în partea de nord a comunei Dobroteasa, în apropiere de drumul județean (DJ) 678, accesul se face din acest drum județean prin intermediul a două drumuri de servitute, astfel investiția propusă nu va crea dificultăți circulației locale. Parcela care a generat PUZ are nr. cad. 52963, și este direct învecinată cu investiția de bază, conexă a beneficiarului Domane Vinarte și reprezintă Crama, astfel investiția nouă propusă este conexă funcțional și va completa ansamblul destinat viticulturii cu o sală de degustare și unități de cazare.

Terenul care a generat prezenta documentație se află în extravilanul comunei Dobroteasa și este proprietatea beneficiarului: S.C. DOMAINE VINARTE SRL având categoria de folosință – vie, EX – Zona situată în extravilan, EXG – zona destinată agriculturii.

Conform Planului Urbanistic General – comunei Dobroteasa, imobilele sunt situate în următoarele zonele funcționale:

Terenul care a generat PUZ cf. 52963:

EX – Zona situată în extravilan

EXG – Zona destinată agriculturii

Terenurile care se află în zona de studiu PUZ cf. 52969:

A – Zona pentru unități agricole

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este în suprafața totală de 7.200,00 mp.

Se propune reglementarea zone studiate, a terenului care a generat PUZ nr. cad 52963 pentru care se propun reglementări urbanistice iar pentru celelalte din zona studiată prevederi rămân neschimbate față de RLU aferent PUG al comunei Dobroteasa.

Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenul care a generat PUZ:

- ✓ **A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE DESTINATE PRODUCȚIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE ȘI ALTE SERVICII CONEXE pentru SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL ȘI INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU".**

Funcțiune – ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

- ✓ **A – Zona pentru unitati agricole – se vor pastra reglementarile conform RLU si PUG al comunei Dobroteasa.**

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE pentru SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
UTILIZĂRI ADMISE**

- Sala de degustare
- Unitati de cazare cu dotarile aferente care se inadreseaza în S+P+1E+M
- Spatii de depozitare si anexe personal
- Servicii conexe exploatarei viticole
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.
- Parcari atovehicule aferente investitiei
- Racord utilitati

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort, ateliere de reparatii autoturisme, crescatorii animale, activitati poluante de orice natura, etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 200 mp pentru locuințe insiruite, 250mp pentru locuințe cuplate și 300mp pentru locuințe individuale. Un front minim la stradă de 8,00 metri pentru locuințe insiruite, 12 metri pentru locuințe cuplate sau locuințe individuale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere minim 5,00m și maxim 15,00m de la aliniamentul reglementat de PUZ.
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.
- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcaje, elemente publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streșină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

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

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare pliviala și montării parapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sanatații nr. 119/ 2014, cu modificările și completările ulterioare.

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

- între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate,

in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

Toate acestea vor fi corelate cu respectarea OMS nr. 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

Circulația rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului. Prin intermediul a doua drumuri de servitute se asigura accesul catre DN678B.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- se asigura numarul minim obligatoriu de locuri de parcare

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de S+P+1E+M , maxim +15,00 m, H maxim cornisa +12,00m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate si specificul functiunii pe care o gazduieste.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala; Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta arbori; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona A 1

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim = 1
- Rh max = S+P+1E+M
- H max cornisa = +12.00 m
- H max coama = +15.00m

Se vor respecta distanțele de siguranță conform NP 004-03, NP 037-1999, NP 037/1/199.

De asemenea, se vor respecta distanțele conform Tabel 4.5 din NP004-03, Tabel 3 și Tabel 4 din NP037-1999, Anexa 2B și Anexa 2C din NP037/1/199.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona pentru zona studiată și anume A și cele din Ex.

Se păstrează reglementările din RLU aferent PUG comunei Dobroteasa

Intocmit,

Ionescu Aurel-Lazar

stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

PRESEDINTE JE SEDINTA

IANU ALEXANDRU,

Secretar general
ANGHEL FLORINEL,