

	ROMÂNIA COMUNA ARIEȘENI, JUDEȚUL ALBA PRIMAR	
	Comuna Arieșeni, sat. Arieșeni nr.19, jud. Alba Adresa e-mail : arieseni@ab.e-adm.ro Telefon: 0358402989	

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 59/08.09.2022
privind aprobarea PUZ pentru „Înființare zonă turistică și de agrement și parcelare teren”, beneficiar Neag Aronel

Primarul comunei Arieșeni, județul Alba

Luând în dezbateri:

- Proiectul de hotărâre nr.59/08.09.2022 Privind aprobarea PUZ pentru „Înființare zonă turistică și de agrement și parcelare teren”, beneficiar Neag Aronel
- Referatul de aprobare al Primarului comunei Arieșeni înregistrat sub nr. 5970/08.09.2022
- proiect nr.48/2021: PUZ pentru „Înființare zonă turistică și de agrement și parcelare teren”, beneficiar Neag Aronel
- HCL nr. 25/2011 privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Comuna Arieșeni, jud. Alba ;
- Avizul nr. 14/24.08.2022 a Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriale și Urbanism din cadrul CJ Alba.
- HCL Arieșeni nr. 15/03.03.2022 privind acordarea avizului favorabil
- prevederile art.23, alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul nr. 38/30.06.2022 a Sistemului de Gospodărire a Apelor Alba;
- decizia de încadrare nr. 12609/04.08/2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Alba;
- avizul nr. 55/21.03.2022 a Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva- Administrația Parcului Natural Apuseni;

În temeiul dispozițiilor articolului 136 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRÂȘTE

Art.1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal : PUZ „Înființare zonă turistică și de agrement și parcelare teren”, beneficiar Neag Aronel, conform proiect nr.48/2021 întocmit de SC BARBIERI SRL
Anexa la prezenta hotărâre;

Art.2 Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este până la aprobarea unor reglementări urbanistice modificatoare.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul Comunei Arieșeni și Compartimentul de specialitate din subordine ;

Art.4 Prezenta hotărâre poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Prezenta hotărâre precum și anexele acesteia se comunică la: Instituția Prefectului – Județul Alba, Consiliul Județean Alba - Direcția Amenajare Teritoriu și Urbanism, Primarul comunei Arieșeni, dl Neag Aronel, afișare.

Primar,
Gheorghe PANTEA

avizează pentru legalitate
pt. secretar general,
inspector asistent
Ionel-Viorel BELEI

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT
ȘI PARCELARE TEREN

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

NEAG ARONEL

ADRESA AMPLASAMENT

COMUNA ARIESENII, SAT COBLEȘ, FN. JUD ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian, nr. 17A, Jud. Alba

DATA
12.2021



S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT
ȘI PARCELARE TEREN

NR. PROIECT: 48 /2021

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: COMUNA ARIEȘENI, SAT COBLEȘ, FN. JUD ALBA

BENEFICIAR: NEAG ARONEL
cu domiciliul in com. Arieșeni, sat Arieșeni, nr.26A, jud.Alba

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

ing. RAMONA SÎNC

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: ING. RAMONA SÎNC



BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE CULTURĂ
- AVIZ APELE ROMÂNE
- AVIZ OCPI
- AVIZ PREALABIL PUZ
- AVIZE : SRI, MAI, MAPN

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

-
- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 02: INCADRARE IN PUG SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIA EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT
ȘI PARCELARE TEREN

BENEFICIAR: NEAG ARONEL

cu domiciliul în com. Arieșeni, sat Arieșeni, nr.26A, jud.Alba

Elaborator proiect: S.C. "Barbieri Proiect" S. R. L., cu sediul în Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005

AMPLASAMENT: COMUNA ARIEȘENI, SAT COBLEȘ, FN. JUD ALBA

Nr. proiect: 48 /2021

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : decembrie 2021

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT ȘI PARCELARE TEREN și amenajarea terenului în suprafață de 23.721mp.

Terenul este format din două parcele cf.nr.70606 s= 21707mp și cf.nr. 70630 s= 2014mp situate deoparte și de alta a drumului local de unde se poate accede la ambele parcele, conform extraselor.

Pe parcursul obținerii avizelor a intervenit o modificare la extrasul funciar nr.70606, și să se parcelat în două parcele cu cf.nr.70630 s= 2014mp și cf.41753 s=885mp. Această modificare s-a făcut la solicitarea direcției Apele Române deoarece pe terenul studiat trece râul Gobleș și astfel a trebuit făcută această modificare de delimitare a râului Gobleș.

Terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Neag Aronel și Neag Cornelia dobândit prin hotărâre judecătorească cota actuală de 1/1.

Conform PUG terenul studiat este amplasat, parțial, în intravilan în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și extravilan în zonă cu destinație agricolă.

Terenul se află situat în zona Parcul Natural Apuseni, parțial în zona de dezvoltare durabilă. Beneficiarul dorește înființarea unei zone turistice și de agrement, astfel se propune parcelarea terenului care este în suprafață de 21.707mp în 5 parcele cu suprafața de 1000mp iar în partea de nord încă două parcele de 550mp și 567mp. Această parcelare a terenului se propune așa deoarece terenul are o pantă considerabilă și nu poate fi valorificat în întregime. Astfel terenul care este neconstruibil este utilizat ca spațiu verde și zonă de agrement. Pe această parcelă se propune un drum de acces de 6m carosabil și 1m trotuar în partea dinspre loturi pentru a putea avea acces la toate loturile create.

A doua parcela de teren care este în suprafață de 2014mp și este situată în partea de sud va rămâne în extravilan deoarece nu se află în zona de dezvoltare durabilă conform aviz ANAP.

Prin P.U.Z. se solicită schimbarea destinației terenului devenind din punct de vedere

functional teren construibil stabilindu-se un singur **UTR -L.** zona destinata funcțiunilor turistice si de agrement si funcțiuni compatibile cu aceasta, precum si introducerea parțială în intravilan a terenului studiat.

Zona studiată are un potențial ridicat în ceea ce privește dezvoltarea amenajărilor turistice și de agrement datorită peisajului montan în care este situat și faptului că în zonă mai sunt obiective cu această destinație .

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru " ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT ȘI PARCELARE TEREN , devenind din punct de vedere functional **zona turistică notata cu UTR - T** (aferenta funcțiuni turistice și de agrement), pentru care Consiliul Județean Alba a emis **Avizul de Oportunitate**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren fâneață în teren construibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal " PUZ - ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT ȘI PARCELARE TEREN" s-au studiat urmatoarele documentatii

- Plan Urbanistic General al comunei Arieșeni si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuinte individuale
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evolutia zonei

Conform PUG terenul studiat este amplasat, parțial, în intravilan în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și extravilan în zonă cu destinație agricolă.

Zona studiată are un potențial ridicat în ceea ce privește dezvoltarea amenajărilor turistice și de agrement datorită peisajului montan în care este situat și faptului în zona mai sunt obiective cu aceasta destinație .

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Având în vedere că terenul se află situat într-o zonă cu funcțiunea de locuire, si se dorește schimbarea zonei functionale in zona turistica (T) si înființarea unei zone turistice si de agrement

care să cuprindă amenajări specifice turismului nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare deoarece această funcțiune se încadrează perfect în zona montană unde se află situat imobilul.

Potential de dezvoltare

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social, dimpotiva aduce un plus de dezvoltare a zonei rurale, valorificând astfel potențialul turistic al zonei.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat din prezentul Plan Urbanistic Zonal este situat în extravilanul/intravilanul satului Cobleș și are deschidere la două drumuri: drumul comunal DC.131 și din drumul local ce desparte cele două parcele.

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

Relația terenului cu localitatea Cobleș se realizează majoritar prin intermediul drumului comunal DC.131 și prin intermediul drumului local de unde se accede direct în incinta imobilului prin intermediul unui drum care se propune pe teren proprietate privată care comunică cu parcelele create.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, terenul are acces doar la rețeaua de energie electrică din zonă celelalte utilități se vor rezolva în sistem individual până la realizarea rețelelor de apă și canalizare în sistem centralizat.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: proprietate privată – Matei Ionel, drum local
- la sud: domeniu public - drum local, pădure
- la est: domeniul public – pădure și drum comunal DC.31
- la vest: – proprietăți private - Matei Ionel și Valea Goji

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona studiată prezintă un teren cu o pantă de cca.10%

Conform normativului NP 074/2014 *“Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”*, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 90-100 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind *„Proiectarea fundațiilor de suprafață”*. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m

- presiunea convențională este de : P_{conv} de baza = 350kPa;

- Conform reglementării tehnice *“Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri”* indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

NU ESTE CAZUL

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Traficul se desfașoara majoritar prin intermediul drumul comunal DC.131 care face legătura între localitățile din împrejurimi precum realizare accesului la amplasamentul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

- pe teren nu există la momentul actual construcții

Relationari intre functiuni.

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de zona turistică și de agrement care să completeze funcțiunea de locuire deja existentă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construita deoarece casele sunt dispersate fiind o zonă montana ,construcțiile din imediata apropiere sunt preponderent individuale, izolate pe parcelă, iar funcțiunile din zonă sunt în principal cabane si case de vacanță.

Aspecte calitative ale fondului construit

- in ceea ce priveste teritoriul construibil, zona unde este amplasat terenul nostru are un potențial turistic ridicat fiind amplasat într-o zonă de munte, caracteristică realizarii caselor de vacanță este favorizat si de existenta cai de acces în zona care este un factor important în zonele de munte.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

- zona este accesibila din punct de vedere al cailor de acces prin intermediul comunal DC.131, iar din punct de vedere ediltar unele utilități trebuie asigurate in sistem individual de către beneficiar utilități cum ar fi apa si canalizarea de care zona nu dispune încă de sistem centralizat al acestora.

Asigurarea cu spatii verzi.

- Spatiile verzi se vor amenaja in interiorul incintei si vor fi întreținute de catre beneficiar.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

- nu exista riscuri naturale in zona studiata si nici in zonele vecine care sa afecteze teritoriul

Principalele disfunctionalitati

- principalele disfuncționalități în zonă sunt lipsa rețelelor edilitare de apă și canalizare care daca ar exista ar dezvolta si mai mult zona in ceea ce privește ritmul de construire și populare al zonei.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Zona studiata nu beneficiază de echipare edilitara in sistem centralizat, exista doar tețea de energie electrică în zona, astfel celelalte rețele edilitare apa, canalizare, căldura, vor fi asigurate in sistem individual.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfacatoare, deoarece in zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in trecut, in principal de teren fâneață.

Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidentiaza

conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

NU ESTE CAZUL

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiat nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obtiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

Documentatia va fi supusa consultarii populatiei conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populatia poate sa-si exprime eventualele observatii/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Administratia locală consideră oportună realizarea obiectivului propus deoarece în zona adiacentă mai sunt obiective cu caracter turistic si astfel se completeaza această functiune care va întregi caracterul turistic al zonei care este in continuă dezvoltare.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Proiectantul apreciaza oportună realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea zonei din punct de vedere turistic prin atragerea turistilor în zonă.

Obiectivele privind această zonă sunt conturate într-o strategie de dezvoltare a unei zone preponderent turistică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul studiat are o panta considerabila dar nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita imbunatatiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG terenul studiat este amplasat, parțial, în intravilan în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și extravilan în zonă cu destinație agricolă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune amenajarea spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie integrate armonios in functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se realizează din Drumul comunal DC.31, prin intermediul unui drum local de acces care face legătura cu terenul studiat. În interiorul incintei se vor amenaja parcaje, alei pietonale/carosabile care vor comunica cu obiectivele ce vor fi amplasate pe teren, precum și zone verzi.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul a zonei turistice de agrement și a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. schimbarea destinației terenului din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare **în zona turistică notată cu UTR - T** (aferenta funcțiuni turistice și de agrement).

Tema de proiectare propune înființarea unei zone turistice de agrement și parcelare teren.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice-zonificare astfel:

- la nord: proprietate privată – Matei Ionel, drum local – 3m
- la sud: domeniu public - drum local, pădure– 3 m
- la est: domeniul public – pădure și drum comunal DC - 3 m
- la vest: – proprietăți private - Matei Ionel și Valea Gobleș– 3 m

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+1+M, Hmax coama = 9 m.

5. Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- pensiuni turistice
- locuire
- instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- funcțiuni culturale, învățământ
- sănătate -dispensare, clinici etc.
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- mici activități productive nepoluante
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi -zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parking-uri

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren faneata	23721	100	-	-
Teren constructibil edificabil	-	-	6117	25.78
Retragere fata de limitele de proprietate	-	-	1894,37	7.98
Teren pentru realizarea drumului de acces in interiorul parcelei	-	-	2182,78	9.2
Zona verde amenajata in incinta	-	-	13.527,51	57.02
TOTAL	23721	100	23721	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu energie electrică, prin extinderea rețelei aflate in proximitatea amplasamentului iar alimentarea cu apa si canalizare se vor rezolva în sistem individual de către beneficiar. Apa din prin captarea unui izvor care va fi echipat cu pompa sumersibila care să asigure debitul si presiunea necesară iar canalizarea se va rezolva prin intermediul unui bazin betonat vidanjabil.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin captarea unui izvor care va fi echipat cu pompa sumersibila care să asigure debitul si presiunea necesară.

Reteaua de canalizare :

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre un bazin betonat vidanjabil. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in rigole de scurgere exterioara.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distributie existenta in zonă.

Asigurarea agentului termic:

1. Alimentarea cu căldura se va realiza prin intermediul unei centrale termice care va funcționa pe combustibil solid (lemn)

Gestionarea deseurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj). In vederea ridicării si colectării deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei zone de locuinte intr-o zona destinata turismului adaptată mediului rural. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh.Marius Barbieri**



**Întocmit,
Ing. Ramona Sînc**



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ÎNFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT
ȘI PARCELARE TEREN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

NEAG ARONEL

ADRESA AMPLASAMENT

COMUNA ARIESENII, SAT COBLEȘ, FN. JUD ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian, nr. 17A, Jud. Alba

DATA
12.2021



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului

3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
!!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al comunei Arieșeni și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafața de 23.721 mp, situată în comuna Arieșeni sat Cobleș, jud. Alba conform C.F.nr.70630 S=2014 mp și C.f.nr.70606, S=21.707 mp, terenul are o suprafață totală de 23.721 mp

Pe parcursul obținerii avizelor a intervenit o modificare la extrasul funciar nr.70606, și sa parcelat în două parcele cu cf.nr.70630 s= 2014 mp și cf.41753 s=885 mp. Această modificare s-a făcut la solicitarea direcției Apele Române deoarece pe terenul studiat trece râul Gobleș și astfel a trebuit făcută această modificare de delimitare a râului Gobleș.

Terenul este proprietatea privată a beneficiarului Neag Aronel și soția Neag Cornelia, înăbulare, drept de proprietate, cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1 părți, și are categoria actuală de folosință „fânează” fiind amplasat, parțial, în intravilan în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare conform PUG al comunei Arieșeni.

Prezenta documentație are ca scop schimbarea zonei funcționale din zona de locuințe în **UTR -T.** zona destinată funcțiunilor turistice și de agrement și funcțiuni compatibile cu aceasta, precum și introducerea în intravilan a terenului studiat situat în extravilan.

Terenul se află situat în zona Parcul Natural Apuseni, parțial în zona de dezvoltare durabilă. Beneficiarul dorește înființarea unei zone turistice și de agrement, astfel se propune parcelarea terenului care este în suprafață de 21.707 mp în 5 parcele cu suprafața de 1000 mp iar în partea de nord încă

două parcele de 550mp și 567mp. Această parcelare a terenului se propune așa deoarece terenul are o pantă considerabilă și nu poate fi valorificat în întregime. Astfel terenul care este neconstruibil este utilizat ca spațiu verde și zonă de agrement. Pe această parcelă se propune un drum de acces de 6m carosabil și 1m trotuar în partea dinspre loturi pentru a putea avea acces la toate loturile create.

A doua parcelă de teren care este în suprafață de 2014mp și este situată în partea de sud va rămâne în extravilan deoarece nu se află în zona de dezvoltare durabilă conform aviz ANAP.

- Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat în următoarele situații:
- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se află în intravilanul/extravilanul localității Cobleș, iar construcțiile din zonă au destinația de locuințe dar cele mai întâlnite în zonă sunt cabanele.

4.3 Suprafețe împădurite

În împrejurimi se află suprafețe împădurite specifice zonei montane

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

În imediata apropiere a amplasamentului, se găsesc la momentul actual doar rețele publice de electricitate, celelalte rețele se vor rezolva deocamdată în sistem individual.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiune propusă cea turistică este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Lucrarile de utilitate publica sunt cele legate de realizarea noilor constructii si a infrastructuri necesare(bransamente retele edilitare, circulatii, parcaje, imprejmui)etc.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Nu este cazul

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Nu este cazul

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Nu este cazul

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va respecta planşa de Reglementari urbanistice -zonificare astfel:

- constructiile vor fi retrase fata de limitele laterale cu 3m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanţa minima între cladiri va fi egala cu jumătatea înălţimii construcţiei celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,0m. Amplasarea cladirilor va tine cont de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si de Normativul NP118/1998 privind siguranta la foc a constructiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile si pietonale, realizate din drumul de acces la lot, conform plansei nr. 2 de Reglementari Urbanistice-zonificare. In interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investitie, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deseurilor.

7.2 Accese pietonale

- se va realiza acces pietonal/carosabil în interiorul incintei care va comunica cu toate constructiile propuse

7.3 Staţionarea autovehiculelor

Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; In cazul în care nu se pot asigura în limitele

parcele locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona studiată nu beneficiază de echipare edilitară în sistem centralizat, există doar tețea de energie electrică în zona, astfel celelalte rețele edilitare apă, canalizare, caldura, vor fi asigurate în sistem individual.

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit normelor impuse de autoritatea locală

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format din două parcele :

- parcela 1 - $s=2014\text{mp}$
- parcela 2 - $s= 21.707\text{mp}$.

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară
- terenul va fi parcat în 7 loturi cu suprafața cuprinsă între 550m- 1000 mp

9.2. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea construcțiilor va fi de $P+1+M$ $H_{\max} = 9\text{m}$.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale astfel:

- conformarea construcției (forma acoperișului și pantele acestuia, scările exterioare, decroșurile – este interzisă utilizarea turnulețelor)
- materialele de construcții utilizate pentru finisajele exterioare (folosirea adecvată și evitarea diversității excesive a acestora)

culorile ansamblului și ale detaliilor (armonizarea cu zona înconjurătoare, evitarea deprecierii peisajului natural prin evitarea folosirii unor culori stridente)

- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor (raportul plin gol corelat cu funcțiunea construcției)

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

10.1. Parcaje.

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

10.2. Spații verzi plantate.

Se va asigura un spațiu plantat de minim 40%;

- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

10.3. Împrejmuirile

- Spațiile destinate turismului, agrementului, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- sau pot fi realizate împrejmuiri pe laturile învecinate cu alte loturi cu o înălțime de max. 2,50m.

III. ZONIFICARE FUNCționalALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui **UTR - T- zona turistică** (aferentă funcțiunii turistice și de agrement).

În cadrul acestei zone se încurajează dezvoltarea activităților turistice (pensiuni, vile), serviciilor și comerțului și alte activități destinate recreerii și agrementului. Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea a unor zone turistice, ca răspuns la cererea preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități în raport cu caracterul zonei.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

• UTR T – zona turistică .

Zona turistică și de recreere se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni destinate turismului și agrementului, diverse categorii de activități comerciale, o pondere importantă în cadrul acesteia având-o spațiile plantate. Zona este constituită din structuri turistice de primire (de tip bungalow), de servire a mesei, de agrement turistic și de sport

A. UTILIZAREA FUNCționalALĂ

Utilizări admise:

- locuințe de vacanță, vile
- Structura de primire turistică de
- complexe de turism
- patiserii organizate în unități amenajate în spații special destinate, cuprinse în structurile de primire turistice sau independente, în cadrul zonei turistice și de recreere;
- dotări specifice agrementului turistic (terenuri de sport, piscine, etc.)
- parcaje
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

Utilizari admise cu conditionari:

- Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite. Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o
- distanta mai mica de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al comunei Arieseni, amplasamentul studiat se încadrează în zona de locuințe și funcțiuni compatibile este formată din case și curții izolate, împrăștiate în zona montană.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională UTR.T - zona turistică destinată dotărilor turistice și de agrement, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

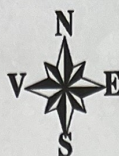
Sef proiect
arh.Marius Barbieri



Întocmit
ing.Ramona Sînc



PUZ-INFINTARE ZONĂ TURISTICĂ SI DE AGTRMENT
SI PARCELARE TEREN
Comuna, Arieșeni, sat Cobleș, jud Alba



LEGENDĂ:
LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită intravilan existent

FUNCȚIUNI:

- Pășune
- Pădure

CIRCULAȚIE:

- Drumul de acces la lot pictat
- Drum Comunal DC.131

CADRU NATURAL:

- Zonă verde adiacentă căilor de circulație
- Valea Gobleș

ECHIPARE EDILITARĂ:

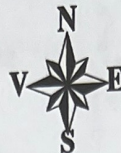
- Rețea de energie electrică existentă

Bilanț teritorial- EXISTENT (mp)	
Teren faneată	S= 23.721
TOTAL	S=23.721

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
barbieri PROIECT 101/567/2005	Titlu proiect:		PUZ-INFINTARE ZONĂ TURISTICĂ SI DE AGTRMENT SI PARCELARE TEREN	
	Beneficiar:		NEAG ARONEL	
	Amplasament:		Comuna Arieșeni, sat Cobleș, jud. Alba	
	Den. planșă:		SITUATIA EXISTENTA	
	Sef proiect:		arh. Marius BARBIERI	
	Proiectat:		arh. Marius BARBIERI	
Desenat:		ing. Ramona Sinc		Nr. pr.: 48 Data: 12.2021 Fața: AVIZ OPORTUNITATE Scara: 1:1000 Planșă: 2 format A3

PUZ-INFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ SI DE AGTREMENT SI PARCELARE TEREN

Comuna, Arieșeni, sat Cobleș, jud Alba



BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren fâneată	23.721	100	-	-
Teren edificabil(construibil)	-	-	3900	16,44
Retragere fata de limitele parcelei	-	-	2249	7,48
Teren aferent realizării străzii propuse pe teren propriu privată	-	-	2182,78	9,20
Zonă verde amenajată în incintă	-	-	15389.16	64,87
Total	23.721	100	23.721	100

Indici tehnici - propus prin PUZ

P.O.T.max 40%

C.U.T.max 1.2 - pentru înălțimi - P+1+M
h.max.cornișă -9m



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere fata de limitele parcelei
- Limită intravilan existent
- Limită teren propus spre introducere în intravilan

FUNCTIONI:

- Pășune
- Pădure

REGLEMENTĂRI:

UTR-T-Zonă turistică aferentă funcțiilor turistice și de agrement cu regim de înălțime P+1+M

- Teren construibil
- Zona verde amenajată în incintă
- Retragere fata de limitele parcelei

CIRCULAȚIE:

- Drum Comun DC.131
- Drum creat pe teren proprietate privata profil carosabil 7m (6m+trouar 1m)
- Drumul local pietruit
- Valea Gobleș
- Zona de protecție aferentă văii 5m

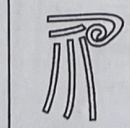
CADRU NATURAL:

- Zonă verde adiacentă căilor de circulație



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARH. SEF *Vasile Maria*
Comar

barbieri



PROIECT
101/567/2005

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri	Titlu proiect:	PUZ-INFIINȚARE ZONĂ TURISTICĂ SI DE AGTREMENT SI PARCELARE TEREN		
	Beneficiar:	NEAG ARONEL		
	Amplasament:	Comuna Arieșeni, sat Cobleș, jud. Alba		
	Den. planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
	Desenat:	ing. Ramona Sinc		

Nr. pr:48

Data:

12.2021

Faza:

PUZ

Scara:

1:1000

Plansa:2

format A3