

Nr. PROIECT URBANISM: 01/2025

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTAREA TERENULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII:

CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA

FAZA DE PROIECTARE: AO - STUDIU PRIVIND PROPUNEREA DE
DEZVOLTARE URBANA - ~~STUDIU DE OPORTUNITATE~~

SPECIALITATEA: URBANISM

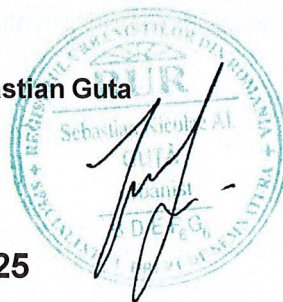
BENEFICIAR: PRIMARIA ORAS HOREZU

PROIECTANT: S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L

Intocmit: Urb. Sebastian Guta

DATA: Mai 2025

Revizie: 01



BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de capat

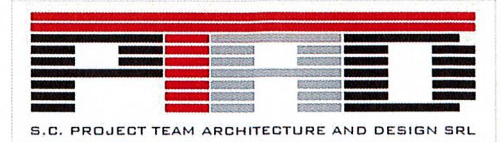
Borderou

Memoriu de Urbanism:

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectivul lucrarii
 - 1.3. Surse de documentare
2. Analiza situatiei existente
 - 2.1. Pozitia in localitate
 - 2.2. Analiza vecinatatilor
 - 2.3. Date referitoare la proprietate
 - 2.4. Categoria de folosinta a terenurilor
 - 2.5. Date referitoare la dotari (relatia terenului cu infrastructura existenta)
 - 2.6. Analiza existent privind configuratia spatial volumetrica a zonei, precum si tipurile de functiuni existente pentru terenurile invecinate si interferentele functional- configurative
3. Prezentarea investitiei -propunerea de dezvoltare urbanistica
 - 3.1. Operatiuni propuse
 - 3.2. Indicatori propusi
 - 3.3. Modul de integrare a investitiei / operatiuni propuse in zona
 - 3.4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
5. Concluzii

PIESE DESENATE:

1. **U01_ Încadrare în teritoriu**..... scara 1: 20000
2. **U02_ Încadrare în P.U.G.**..... scara 1: 10000
3. **U03_ Plan cu situația existentă**..... scara 1: 1000
4. **U04_ Plan Zonificare funcțională propusă**.....scara 1: 1000
5. **U05_ Posibilitate de mobilare**.....scara 1: 1000
6. **U06_ Documentar foto**



PROIECTARE S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L
Plan Urbanistic Zonal
**CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL
VALCEA**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA**

Faza: **AO - STUDIU PRIVIND PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANA**

Amplasament: **CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA**

Beneficiar/ Investitor: **PRIMARIA ORAS HOREZU,**

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Horezu, 245800, Jud. Valcea

Proiectant general: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Proiectant urbanism: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **urb. Sebastian GUTA**

Nr. proiect urbanism: **01/2025**

Data elaborării: **Aprilie 2025**

1.02 Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la analiza zonelor de studiu situate în **HOREZU, ZONA TREAPT, JUDEȚUL VALCEA**, în zona de intravilan, conform PUG conform extras de carte funciară, identificat prin numărul cadastral 39114 (850.519 mp), număr de Carte funciara 39114, având ca scop determinarea oportunității realizării investiției: **CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA.**

Limita de studiu, propusă prin documentatie de urbanism, la care se raportează terenul ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la nord** strada Stadionului, **la est** drumul comunal 139, **la sud** limita teritoriului admistrativ a UAT Maldaresti, iar **la vest** proprietate private a municipalitate – nr. cadastral 39114 (850.519 mp).

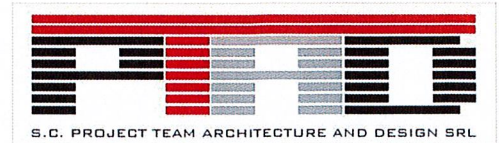
Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de constructibilitate și reglementare urbanistică este suprafața de 145497,74mp, iar propus pentru studiu este de 228766,37 mp.

1.03 Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.



Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Masterplanului:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul urbanistic general al orasului aprobat prin H.C.L.nr. 22/2010
- Extrasul de plan cadastral
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 39114
- Ridicarea topografica a terenului
- Vizita în teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.01 Pozitie in localitate

Terenul care este propus a fi reglementat prin prezenta documentatie, este situat in intravilanul orasului Horezu, conform PUG Horezu, in zona adiacenta drumului comunal DC 139 si a strazii Stadionului.

Horezu este un oraș situat în partea de sud-vest a României, în județul Vâlcea. Drumuri

de acces și invecinări:

Horezu este situat în apropierea intersecției dintre două drumuri naționale importante:

- DN7 (E81): Acest drum național leagă orașul Horezu de Râmnicu Vâlcea, capitala județului, situată la aproximativ 60 km nord-est.
- DN67 (E574): Acest drum național conectează Horezu cu Târgu Jiu, un oraș important din județul Gorj, situat la aproximativ 100 km vest.
- DN67D: Este un drum național secundar care trece prin orașul Horezu și îl leagă de municipiul Târgu Jiu și orașul Bumbesci-Jiu, continuând apoi spre Drobeta- Turnu Severin.
- DJ664B: Este un drum județean care traversează orașul și îl conectează cu satele și comunele din împrejurimi.

2.02 Analiza vecinatatilor

Terenul studiat are o forma trapezoidala.

Vecinatati:

- Nord - Strada Stadionului
- Sud – limita teritoriu administrative UAT Maldaresti;
- Est – DC 139;
- Vest – terenuri in proprietate private a municipalitatii conform CF 39114, libere de constructii;

2.03 Date referitoare la proprietate

Terenul care genereaza prezentului proiect e se afla in proprietatea Primariei oras Horezu, in baza CF 39114 - 850.519 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 228766,37 mp, iar propus pentru reglementare 145497,74mp, situata in extravilanul Orasului Horezu conform extrasului de carte funciara si in intravilanul Orasului Horezu conform PUG, avand categoria de folosinta curti constructii, pasune. Terenul este identificat prin numarul cadastral 39114, inscris in Cartea funciara a Orasului Horezu la numarul 39114.

Conform extrasului de Carte Funciara pentru informare si a Extrasului de Plan cadastral, terenul care este studiat prin prezenta documentatie, in suprafata totala de 228766,37 mp, iar propus pentru reglementare 145497,74mp, are categoria de folosinta curti constructii, pasune.

2.04 Date referitoare la dotari (relatia terenului cu infrastructura existenta)

Accesul in zona este asigurat prin strada Stadionului aflat la nordul proprietatii si DC 139 aflat la estul terenului studiat.

Terenul este liber de constructii si nu are utilitati pe teren.

In apropiere se gaseste o retea electrica de medie tensiune si un post de transformare.

2.05 Analiza existent privind configuratia spatial-volumetrica a zonei, precum si tipurile de functiuni existente pentru terenurile invecinate si interferentele functional-configurative

Conform PUG si RLU al Orasului Horezu aprobate prin HCL nr. 22 din 2010, zona analizata este situata in intravilan. Zona din imediata apropiere nu este construita, terenurile fiind in proprietate privata, libere de construire.

2.06 Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

Relieful localității este: dealuri și munți, localitatea fiind amplasată în depresiunea cu același nume (Horezu), la poalele Măgurii Slătioara.

Rețeaua hidrografică

Terenuri aflate permanent sub apă

- Râul Luncavăț, ce străbate partea de sud a orașului venind din Vaideeni și trecând mai departe în comuna Măldărești. În Horezu intră cu un debit mediu multianual de 1,01 mc/s;

Clima

Clima este continental moderată, cu ierni blânde și veri răcoroase, cu vânturi relativ slabe.

Principalele elemente ale climei sunt:

- temperatura medie anuală este de 10 °C
- precipitații medii anuale sunt de 900 mm.

2.07 Activitati economice

Profilul economic al zonei

Zonă cu profil economic complex, cu zone mixte care cuprind locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme, mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult (cf. PUG Horezu).

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Proiectul propus dezvoltă o serie de oportunități cu privire la asigurarea unor noi locuri de muncă precum și prin prestarea de servicii se vor aduce la bugetul local o serie de taxe și impozite care vor contribui la dezvoltarea orașului.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

Investiția propusă reprezintă o investiție a primăriei orașului Horezu, astfel, toate costurile legate de aprobarea documentației și de realizarea construcțiilor și instalațiilor în interiorul terenului vor fi suportate de către beneficiar.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.01 Operațiuni propuse

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu legislația în vigoare, RGU-PUG; și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor,) să reglementeze zona studiată și să stabilească reglementarea terenului în vederea construirii CARTIER REZIDENTIAL TREAP. Totodată, aceasta va avea și loturi pentru tinerii până în 35 ani în baza legii 15 din 2003. Se vor crea locuri de parcare și accesul la parcelele nou propuse în intravilan și reglementarea circulațiilor interioare.

Astfel, pentru terenul studiat este în suprafață de 228766,37 mp, iar propus pentru reglementare 145497,74 mp care urmează să fie scos din categoria de pasune și introdus în categoria de folosință curți construcții, se propune ca zonă funcțională UTR02:

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:

UTR nr. 02 – Zona Treaptă a orașului Horezu – Subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, unități agricole

3.02 Indicatorii propusi

UTR nr. 02 - Restul orasului Horezu:

- unitatea este dominată de construcții cu locuințe și funcțiuni complementare,
- pentru locuințe cu P... P+2E inclusiv POT = 35%,
- locuințe cu P... P+3E inclusiv nu se vor autoriza.
- construcțiile pentru industrie, depozitare și pentru agricultură nu se normează;
acestea se vor autoriza numai în cazuri excepționale și dacă sunt compatibile cu funcțiunea de locuințe,
- la celelalte construcții se va ține cont de prevederile specifice din Anexa 02,
- procentul de ocupare a terenului este maximal și cu condiția de a se asigura și necesarul minim de locuri de parcare.

Prin prezentul studiu urbanistic se propun următorii indicatori urbanistici:

1. pentru locuințe cu P...P+1+M inclus POT = 35%, CUT = 1.0
2. pentru funcțiuni complementare locuirii cu P...P+1 inclus POT=35%, CUT = 1.0.

Numarul de loturi/ parcele:

- loturi pentru case - 237 parcele
- unitati comerciale – 3 loturi
- gradinita – 1 lot
- cresa – 1 lot
- restaurant/ cantina/ alimentatie publica -1lot
- 4 scuaruri publice.
- 7 strazi propuse.

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse pentru terenul nou introdus în intravilan:

- retrageri minime față de limitele laterale – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Echiparea edilitara este obligatorie pentru aprobarea documentatie de urbanism:

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei existente în interiorul ansamblului, care va alimenta întreaga zonă.

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Evacuarea apelor menajere, se va realiza prin realizarea extinderii rețelei existente.

Apele pluviale se vor imagazina într-un bazin subteran și vor fi folosite la udarea spațiului verde sau la suplimentarea apei necesare instalației antiincendiu.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, pe medie tensiune, iar în incintă se propune un post de transformare.

Analiza zonei va trata și numărul locurilor de parcare, și adaptarea amplasării lor în corespondență cu noile funcțiuni.

4. CONCLUZII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) faza AO - studiu privind propunerea de dezvoltare urbană – studiu de oportunitate va reprezenta instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt și mediu pentru:

- natura funcțiilor admise/admise cu condiții/interzise,
- procentul maxim de ocupare a terenului (POTmax) – 35%
- coeficientului maxim de utilizare ale terenului (CUTmax), - 1.0
- regimului maxim de înălțime al clădirilor, a amplasării pe lot,
- configurării arterelor de circulație auto și pietonale din zonă și organizarea tramei stradale
- a restricțiilor și retragerilor impuse de condiționările terenului,
- retragerea clădirilor față de aliniament
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- circulația terenurilor și statutul juridic.

P.U.Z. - faza AO - studiu privind propunerea de dezvoltare – studiu de oportunitate urmărește și se bazează pe legislația specifică din varii domenii conexe, precum urbanism, arhitectură, protecția patrimoniului, inginerie, drept asupra proprietății, protecția mediului, sănătate publică ș.a.

Planul Urbanistic Zonal - are ca obiective principale:

- Identificarea elementelor valoroase de patrimoniu construit și natural și stabilirea regulilor de protecție ale acestora;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice din zonă și propuneri de prevenire și minimizare a efectelor posibile;
- Stabilirea unui set de reguli locale (prin RLU) de construire, implicit de dezvoltare urbanistică a zonei, bazat pe legislația în vigoare, pe specificul zonei și pe nivelul actual de dezvoltare al acesteia;
- Stabilirea, în acord cu legislația în vigoare, cu opțiunile populației și ale autorităților administrației publice locale a unei direcții de dezvoltare a zonei.
- Propunerea va cuprinde și loturi pentru tinerii până în 35 ani în baza legii 15 din 2003.

Intocmit:

Urb. Sebastian Guta



Nr. PROIECT URBANISM: 01 /2025

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII:**

**CARTIER REZIDENTIAL TREAPT – HOREZU,
JUDETUL VALCEA**

FAZA DE PROIECTARE: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

BENEFICIAR: **PRIMARIA ORAS HOREZU**

PROIECTANT: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Intocmit: **Urb. Sebastian Guta**

DATA: **Martie 2026**

Revizie: **03**



TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor **construcțiilor și amenajărilor**, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) **construcțiile și amenajările cu** caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului general de urbanism, aplicându-le diferențiat în funcție de condițiile specifice fiecărei localități sau zone ale acesteia;
- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor **până** la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților urbane și rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (modificată și republicată în 1997), de Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (cu modificări ulterioare) și de articolul 36 al prezentului regulament.

Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/01/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT (MDLPL), Ministerul Apărării, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Toate documentațiile în baza cărora se vor elibera autorizații de construire și alte documentatii tehnice prezentate administrației publice în vederea avizării sau autorizării vor trebui să respecte și prevederile Regulamentului general de urbanism.

Responsabilitatea verificării revine Compartimentului de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul administrației publice (indiferent de grad de organizare) și/sau unei Comisii tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului (alta decât comisia de urbanism formată din consilieri).

Amintim rolul celor 2 comisii (care de multe ori au aceeași denumire)

- Comisia de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul consiliului local sau județean (formată numai din consilieri) stabilește politica în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, propune aprobarea acesteia în consiliu, propune modul de finanțare a acestei politici etc. Această comisie lucrează în ajutorul Consiliului local sau județean (ca organ deliberativ)
- Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului (formată din specialiști în domeniu, care pot fi și din alte unități administrativ-teritoriale și pot fi plătiți sau neplătiți), analizează și avizează documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, documentațiile în baza cărora se emit acte de autoritate publică în domeniu și alte documentații de specialitate. Această comisie este formată și lucrează în ajutorul executivului.

La data întocmirii prezentei documentații nu se mai face autorizare directă, localitatea având plan urbanistic general și regulament local de urbanism aprobate.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45 m.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii., condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: condiții dificile de fundare; dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului; obiective cu destinații semnificative pentru municipiu sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii; modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT. POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de Consiliul Local conform legii.

4.4. Prin prezentul regulament se stabilește ca Planurile Urbanistice de Detaliu care se referă la terenuri amplasate în cadrul unor parcelări existente situate în zonele de locuințe L1 / L2 – locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri -, sau cele care se referă la o singură parcelă / incintă situată în zona A – zona de activități productive – și prin care se precizează numai edificabilul (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), fără a depăși celelalte prevederi ale Regulamentului PUG, nu vor fi supuse aprobării Consiliului Local, autorizația de construire fiind emisă pe baza avizului Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism care vor face mențiunea respectivă.

4.5. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

5.0 Descrierea intervențiilor propuse

Intervențiile propuse se conturează sub forma unei strategii de *infill* menit să corecteze silueta urbană existentă și totodată să mărească calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului și conturarea unor noi zone destinate dotărilor complementare locuirii (unități educaționale, zone mixte comerț-servicii).

Propunerile din tema de proiectare se încadrează în politicile de regenerare urbană a orașului Horezu.

Prin propunere se reglementează accesibilitățile din punct de vedere al circulației carosabile și a celei pietonale.

Prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice locuirii propuse se va asigura un nivel ridicat al calității cadrului construit.

Imobilul ce face obiectul documentației PUZ cu numărul cadastral 39114 (850.519 mp) se afla la sud de strada Stadionului, la vest de drumul comunal 139, la nord de limita teritoriului administrativ a UAT Maldarești și la est de proprietatea privată a municipalității. Categoria de folosință a terenului este curți construcții

FOND CONSTRUIT ȘI SILUETA URBANĂ

*Stabilirea unor moduri de construire echitabile pentru parcelele needificate în prezent

*Corectarea siluetei urbane existente, prin trecerea graduală către un regim de înălțime ridicat

*Corectarea ritmului existent prin asigurarea unor spații verzi/de loisir adiacente locuințelor colective.

*Stabilirea unui set de reguli ce tratează construcțiile din punct de vedere al cromaticii și al finisajelor folosite, în vederea asigurării unei imagini unitare a sitului – dezvoltarea unui regulament de estetică urbană menit să reglementeze:

0. Modul de finisare al fațadelor construcțiilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare, amenajare
1. Modul de finisare al fațadelor construcțiilor ce urmează a fi edificate
2. Materialele și culorile permise în finisarea fațadelor
3. Tipul de goluri permise
4. Alte detalii existente la nivelul fațadelor
5. Tipul de tratate al împrejuririlor
6. Alte detalii ce țin de signalistică

CIRCULAȚII

Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcarilor existentă, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există

SPATII VERZI

Valorificarea spațiilor verzi existente și integrarea acestora într-un ansamblu coerent la nivelul zonei de studiu, ansamblu conectat la sistemul de spații verzi al orașului Horezu.

Suplimentarea spațiilor verzi din zonă prin realizarea zonelor de tip:

1. Pocket parks
2. Scuar-uri urbane
3. Grădini urbane etc.

Asigurarea vegetației de aliniament la nivelul majorității străzilor existente în cadrul arealului studiat, în vederea asigurării zonelor umbrite la nivelul zonelor pietonale

Propunerea unui mod de construire ce încurajează amenajarea grădinilor individuale în cadrul parcelelor.

5.1. Studii de fundamentare

În vederea determinării deficiențelor principale ale zonei, necesităților de dezvoltare și pentru a stabili posibilitățile de intervenție pentru noi investiții au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Corelare PUG
- Studiu de fundamentare privind utilitățile publice, echiparea tehnico edilitară
- Studii circulație

5.2 Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

PUG-ul oras Horezu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Horezu nr. 22/28.04.2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.38/30.04.2020, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință.

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și a unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

TITLUL II - REGULAMENT DE URBANISM EXISTENT

- **UTR nr. 02** – Zona Treapt a orașului Horezu – Subzona mixta care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, unități agricole.

Pentru toate UTR-urile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zonă).

Utilizări admise

Unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren

Utilizări admise cu condiționări

Conform PUZ cu următoarele condiționări:

Activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUUMC

Extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare

Utilizări interzise

Conform PUZ cu următoarele condiționări:

Se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale.

Se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industrial.

UTR nr. 02 - Restul orasului Horezu:

- unitatea este dominată de construcții cu locuințe și funcțiuni complementare,
- pentru locuințe cu P... P+2E inclusiv POT = 35%,
- locuințe cu P... P+3E inclusiv nu se vor autoriza.
- construcțiile pentru industrie, depozitare și pentru agricultură nu se normează; acestea se vor autoriza numai în cazuri excepționale și dacă sunt compatibile cu funcțiunea de locuințe,
- la celelalte construcții se va ține cont de prevederile specifice din Anexa 02,
- procentul de ocupare a terenului este maximal și cu condiția de a se asigura și necesarul minim de locuri de parcare.

Prin prezentul studiu urbanistic se propun următorii indicatori urbanistici:

1. pentru locuințe cu P...P+1+M inclus POT = 38%, CUT = 1.0
2. pentru funcțiuni complementare locuirii cu P...P+1 inclus POT=38%, CUT = 1.0.

Indicatori urbanistic maximi aprobați:

Regimul de înălțime maxim conform PUZ cu următoarele condiționări: - înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă; - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în înconjurătoare; - înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 10.0m; - înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Numarul de loturi/ parcele:

- loturi pentru case - 246 parcele
- unitati comerciale – 3 loturi
- 7 scuaruri publice.
- 7 strazi

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse pentru terenul nou introdus în intravilan:

- retrageri minime față de limitele laterale – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUȘ

- **UTR nr. 02** – Zona Treaptă a orașului Horezu – Subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, unități agricole.

Art. 1 Utilizări admise:

-locuințe colective

-funcțiuni comerciale la parter: comerț cu amănuntul (alimentar/nealimentar), depozitare produse fără nocivitate,

-ateliere (creație artistică, meșteșuguri – croitorie, ateliere de creație și design interior/vestimentar; puncte de primire reparații uz casnic, frizerie coafor, manichiură pedichiură, ceasornicărie, spălătorie haine cu flux redus) – ce completează zona locuințelor colective

-căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane

-spații plantate

-locuri de joacă pentru copii

-spații pentru sport

-construcții pentru echiparea tehnică -eventual piscină descoperită

-construcții pentru echipare tehnică (bransamente, guri vizitare)

-parcare/garare birouri pentru exercitarea de profesii libere (arhitectură, avocatură, medicină)

-împrejmuiri (delimitarea zonei doar cu gard viu)

Art.2 Utilizări admise cu condiționări:

-se admite utilizarea spațiilor de la subsolul și parterul clădirilor de locuire pentru funcțiuni de alimentație publică în suprafață de maxim 150m cu condiția ca spațiul să fie antifonat corespunzător pentru a nu produce disconfort locatarilor și asigurării locurilor de parcare necesare desfășurării activității și a programului de funcționare cu acordul locatarilor direct afectați, servicii și echipamente sociale (after school, grădiniță, loc de joacă pentru copii, puncte de încălzire utilități/impozite, centre de informare etc.) cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II

- și alimentație publică– cafenele/fast-food/pizzerie/cofetărie de zi la nivel de cartier în spații de 100mp (fiecare) atunci când parterul este mai înalt de 3.5m pentru a fi putea fi izolat corespunzător pentru a nu stânjeni locatarii

Art. 3 Utilizări interzise:

-se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (service auto)

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

-construcții provizorii de orice natură

-depozitare en gros

-depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

-depozități de materiale re folosibile

-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (acestea putând fi colectate numai în recipiente adecvate aprobate de către Uniunea Europeană)

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente prin scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora etc.

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele cu o dimensiune minimă de 300m având lățimea de 15m și adâncimea de 20m și au acces de minim 5m din alee la un drum public.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage minim 5 m din aliniament în cazul străzilor de categoria III.

Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă tipologia zonei o permite.

Clădirile vor fi dispuse izolat cu o distanță de minim jumătate din înălțime dar numai puțin de 3m

Se vor construi doar construcții cu fațade pe toate laturile cu vedere dintr-o arteră de circulație publică

Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 3m.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parclă va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar numai puțin de 4 m

Art. 8 Circulații și accese

Caracteristica parcelei principale permite minim 2 accese auto de 5m și 1 pietonal din alee de circulație publică ce vor putea asigura accesul la parcajele necesare întregului ansamblu

Se va asigura accesul utilităților pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Se vor amenaja spații de parcare/garare preponderent subteran astfel încât să nu se obstrucționeze spațiile publice

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este $P+1E+M$

H maxim cornișă = 7m

Se pot realiza subsoluri cu funcțiunea de parcare și parțial alimentație publică în limita a maxim 300m dacă studiile de specialitate (studiul geotehnic) permit acest lucru

Pot fi executate etajele retrase pentru a respecta distanțele minime dintre clădiri

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică

Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre cu materiale de calitate superioară

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi bransate la rețele edilitare publice

Bransamentele pentru electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat

Se va asigura captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se va asigura amenajarea unor spații plantate de minim 10% din suprafața totală a terenului

Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp

Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.

Se vor putea realiza amenajări peisagistice prin plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.

Art. 14 Împrejmuiri

Se pot executa împrejmuiri din gard viu parțiale cu înălțimea maximă de 1.80-2m în socluri din beton tip jardinieră.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare

POT MAXIM = 38%

ART. 16 Coeficientul maxim de utilizare

CUT MAXIM = 1.0

Subsolurile și demisolurile cu funcțiuni de parcare nu se iau în calcul POT și CUT

Modul de utilizare al solului în interiorul funcțiunii UTR L1**FUNȚIUNE PROPUȘĂ – CARTIER REZIDENTIAL TREAPT**

Bilant teritorial general		
Categorie Functiune	Suprafata (ha)	Procent %
Locuire individuala	10.52	72.30
Comert si servicii	0.35	2.41

Spatiu verde	0.94	6.46		
Circulatii pietonale	0.92	6.32		
Circulatii carosabile	1.82	12.51		
Suprafata totala	14.55	100		
Bilant teritorial per lot				
	Suprafata totala (m2)	Suprafata spatiu verde (m2)	Suprafata construita (m2)	Suprafata circulatii/parcare (m2)
Locuire individuala	400	120	152	128
Comert si servicii	1400	420	532	448
Procent(%)	100	30	38	32

În interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de RETRAGERI față de limitele de proprietate a loturilor, astfel:

- pe latura de acces la domeniul public: o retragere minimă de 5 m față de limita de proprietate
- pe limita posterioara: o retragere minimă de 5m față de limita de proprietate
- pe limitele posterioare: o retragere minimă de 3 m față de limita de proprietate

Se vor accepta retrageri mai mici sau poziționarea pe limita de proprietate a construcțiilor tehnice sau utilitare, cu respectarea codului civil și a condițiilor din avizele emise pentru autorizarea acestor construcții.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecția față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Intocmit:

Urb. Sebastian Guta

