
JUDEȚUL ALBA
COMUNA CRICĂU
Nr.5541/10.12.2025

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Numele autorității sau instituției publice PRIMĂRIA COMUNEI CRICĂU
Astăzi, 10.12.2025,

Primăria comunei Cricău,
anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a unui proiect de act normativ: Proiect de hotărâre nr.118/10.12.2025 privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal referitor la "Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare" beneficiar SALCU GABRIEL.

Paragraf descriptiv - problema identificată, soluția propusă de actul normativ, impactul scontat etc.

Planul Urbanistic Zonal se referă la "Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare" beneficiar SALCU GABRIEL.

În acest sens s-a emis Certificatul de urbanism nr.18 din 15.10.2024, cu valabilitate 24 luni, până la data de 18.10.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind executarea lucrărilor de construcții, republicată, precum și cu prevederile art. 31 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

Ținând cont de prevederile art. 25 din Legea nr. 350/2001 care prevede că:

(1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

(2) Consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- Referatul de aprobare al primarului în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate al compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice;
- Cererea înregistrată la Primăria comunei Cricău sub nr.5332/03.11.2025 a domnului Salcu Gabriel;
- Documentația de urbanism cu nr.5/2025;
- Extras C.F. nr. 74337 Cricău și C.F. nr. 74338 Cricău;
- Certificat de urbanism nr. 18 din 15.10.2024 cu valabilitate 24 luni de la data emiterii;
- Aviz nr.15 din 23.10.2025 emis de Consiliul Județean Alba;
- Plan Urbanistic zonal scara 1:500

-
- Anunțul public referitor la elaborarea unui proiect de act normativ nr.5541/13.11.2025 privind supunerea spre avizare a PUZ "Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare";
 - Procesul – verbal de afișare;
 - Raportul de informare și consultare a publicului nr.6039/10.12.2025 emis de Compartimentul Urbanism;
 - Notificările și acordul vecinilor;
 - Aviz de oportunitate nr.8 din 14.04.2025 emis de Consiliul Județean Alba;
 - Decizia de încadrare nr.4828/12.09.2025 a Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
 - Aviz de Gospodărire a Apelor nr.4329/2703/12.08.2025;
 - Aviz nr.139270 din 04.06.2025 al Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală de Logistică;
 - Aviz nr.414 din 13.08.2025 emis de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba;
 - Adresa nr.782/30.05.2025 a Direcției Județene pentru Cultură Alba;
 - Aviz prealabil favorabil nr.1988/11.04.2025 emis de către Primăria comunei Cricău;
 - Adresa nr.293/11.08.2025 a Direcției de Sănătate Publică a Județului Alba;
 - Aviz nr.1030939 din 08.08.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Unirea" al județului Alba;
 - Aviz nr.139270 din 04.06.2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală de Logistică;
 - Aviz nr.397642/18.06.2025 emis de Serviciul Român de Informații;
 - Avizul Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT/9492 din 07.07.2025;
 - Avizul geotehnic preliminar emis de SC Geo Alba Consult SRL
 - Plan de încadrare în zonă scara 1:2000
 - Proces Verbal de Recepție nr.1836/10.12.2024 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia
 - Plan de situație scara 1:500
 - Plan Urbanistic Zonal scara 1:500

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.cricău.ro - Monitorul Oficial Local, Transparență decizională;
- la sediul instituției - Primăria comunei Cricău
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 12.01.2026

☐ prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul <https://cricău.ro-transparenta-decizionala/> ;

☐ ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: cicauprimaria@yahoo.com;

☐ prin poștă, pe adresa primăria comunei Cricău, Baza Sportivă, str. 1 Decembrie 1918 nr.361B, județul Alba;

□ la sediul instituției, la Registratură, la adresa primăria comunei Cricău, Baza Sportivă, str. 1 Decembrie 1918 nr.361B, județul Alba, între orele 07:30-15:30.

Materialele transmise vor purta mențiunea "Propuneri privind Planului Urbanistic Zonal referitor la "Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare" beneficiar domnul SALCU GABRIEL.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://cricau.ro/rapoarte-transparenta-decizionala/>.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

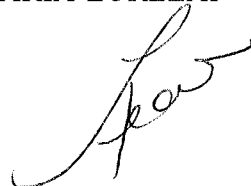
Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 12.01.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0258845101, e-mail: cricauprimaria@yahoo.com, persoană de contact: Aldea Maria-Lorelai, Secretar general al comunei Cricău.

Primar,
Ec.TODERICIU AUREL-FLORIN



Contrasemnează pentru legalitate,
**SECRETAR GENERAL UAT
ALDEA MARIA-LORELAI**



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.118/10.12.2025

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal referitor la
”Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare”
beneficiar SALCU GABRIEL

Luând în dezbateri:

- Referatul de aprobare nr.6040/10.12.2025 al Primarului comunei Cricău în calitate de inițiator;
 - Raportul de specialitate nr.6041/10.12.2025 al Compartimentului Urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice;
 - Cererea înregistrată la Primăria comunei Cricău sub nr.5332/03.11.2025 a domnului Salcu Gabriel;
 - Documentația de urbanism cu nr.5/2025;
 - Extras C.F. nr. 74337 Cricău și C.F. nr. 74338 Cricău;
 - Certificat de urbanism nr. 18 din 15.10.2024 cu valabilitate 24 luni de la data emiterii;
 - Aviz nr.15 din 23.10.2025 emis de Consiliul Județean Alba;
 - Plan Urbanistic zonal scara 1:500
 - Anunțul public referitor la elaborarea unui proiect de act normativ nr.5541/13.11.2025 privind supunerea spre avizare a PUZ ”Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare”;
 - Procesul – verbal de afișare;
 - Raportul de informare și consultare a publicului nr.6039/10.12.2025 emis de Compartimentul Urbanism;
 - Notificările și acordul vecinilor;
 - Aviz de oportunitate nr.8 din 14.04.2025 emis de Consiliul Județean Alba;
 - Decizia de încadrare nr.4828/12.09.2025 a Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
 - Aviz de Gospodărire a Apelor nr.4329/2703/12.08.2025;
 - Aviz nr.139270 din 04.06.2025 al Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală de Logistică;
 - Aviz nr.414 din 13.08.2025 emis de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba;
 - Adresa nr.782/30.05.2025 a Direcției Județene pentru Cultură Alba;
 - Aviz prealabil favorabil nr.1988/11.04.2025 emis de către Primăria comunei Cricău;
 - Adresa nr.293/11.08.2025 a Direcției de Sănătate Publică a Județului Alba;
 - Aviz nr.1030939 din 08.08.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Unirea” al județului Alba;
 - Aviz nr.139270 din 04.06.2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală de Logistică;
 - Aviz nr.397642/18.06.2025 emis de Serviciul Român de Informații;
 - Avizul Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT/9492 din 07.07.2025;
 - Avizul geotehnic preliminar emis de SC Geo Alba Consult SRL
 - Plan de încadrare în zonă scara 1:2000
 - Proces Verbal de Recepție nr.1836/10.12.2024 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia
 - Plan de situație scara 1:500
 - Plan Urbanistic Zonal scara 1:500
- În conformitate cu:

- art. 25, alin. 1, art. 47¹, alin. 2, 56, alin. 4, art. 58-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1056/2018 din 25 mai 2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole;
- art. 2, alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- art. 5, art. 6, art. 37-40 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr.176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- art. 28 și art. 30, alin. 2 din ORDIN Nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- art.129, alin. 2, lit. c, coroborat cu alin. 6, lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
În temeiul art. 139, alin. 3, lit. e și art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește Raportul de informare și consultare a publicului întocmit de Primăria Comunei Cricău nr.6039/10.12.2025 pentru documentația PUZ pentru ”Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare” beneficiar SALCU GABRIEL, Anexa nr.1 la prezenta.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la ”Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare” pe un teren în suprafață totală de 2400 mp, înscrisă în C.F. nr.74337 Cricău și C.F. nr.74338 Cricău, beneficiar domnul SALCU GABRIEL.

Art.3. Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru ”Introducere în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare”, Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta.

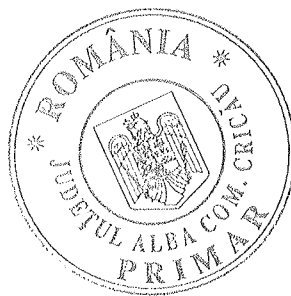
Art.4. Documentația de urbanism aprobată la art. 2 va avea termen de valabilitate 48 de luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Alba, primarului comunei Cricău, Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Cricău, 10 decembrie 2025.

**INIȚIATOR-PRIMAR,
Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN**



**AVIZAT-SECRETAR GENERAL UAT,
ALDEA MARIA-LORELAI**



GHERMAN ALIN STUDIO SRL
Str. Zlatnei, Nr. 83,
Mun. Alba Iulia – 510002, Jud. Alba
CONTACT:
Arh. Alin Gherman: 0727.818.482

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
AMENJARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

SALCU GABRIEL

ADRESA AMPLASAMENT

COMUNA CRICĂU, SAT. CRICĂU, EXTRAVILAN, FN. JUD. ALBA

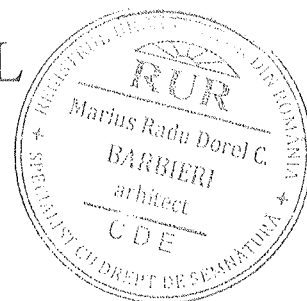
PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

PROIECTANT GENERAL

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

DATA
06.2023



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI AMENJARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE

NR. PROIECT: 05/ 2025

FAZA: PUZ

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: COMUNA CRICĂU, SAT. CRICĂU, EXTRAVILAN, FN. JUD. ALBA

BENEFICIARI: SALCU GABRIEL

adresa de contact: com.Cricău, sat.Cricău, str.Viilor, nr.163, jud Alba

EF PROIECT:

arh. Alin Gherman

URBANISM:

arh. Alin Gherman

arh. Marius Barbieri

PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. Marius Barbieri

DESENAT: arh. Alin Gherman

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Posibilități de mobilare | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 6. Echipare edilitară | plansa 5 |
| 7. Plan circulații | plansa 6 |

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
Str. Zlatnei, nr.83, Alba Iulia, jud. Alba
J1/702/2021
CUI 44259628
Tel: (+40)727 818 482
e-m@il:gherman_alin_gabriel@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI AMENJARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE
CAZARE

NR. PROIECT: 5/2025

BENEFICIAR: SALCU GABRIEL

FAZA: PUZ

PROIECTANT GENERAL: GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC BARBIERI PROIECT SRL

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII: 2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

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 inițiere” PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI AMENJARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE,,

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul comunei, Cricău, localitatea Cricău Fn. Județul Alba,

Conform extraselor de Carte Funciară nr. 74338 S= 600mp, Cf.nr. 74337 S= 1800mp, în suprafață totală de 2400 mp și categoria actuală de folosință „fânață” terenul este proprietatea privată a beneficiarului Salcu Gabriel în cotă de 1/1părți. .

Terenul studiat este format din două parcele identificate prin Cf.nr.74338 S= 600mp, si Cf nr. 74337 S= 1800mp în suprafață totală de 2400mp. Se dorește unificarea celor două parcele și se propune amenjarea unei zone turistice de agrement și introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 2400mp. Amenjare zonei turistice constă în construirea unei unități pentru cazare (Cabană) care va fi poziționată în partea de nord a terenului cu regim de înălțime de S+P.

Deasemnea terenul din interiorul incintei va fi amenjat cu zone verzi care vor fi amenjate în 4

terase pe fiecare terasă va fi amenajată cate o activitate si anume zonă camping, zona cu băncuțe, leagăn pentru relaxare si pe ultima terasă zonă cu piscină.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în extravilanul comunei Cricău, având destinația de teren agricol (fâneată) – prin P.U.Z. se propune încadrarea în intravilan, schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată funcțiuni turistice si de agrement pentru servicii(Cabană turistică), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren agricol (fâneată) în teren constructibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare si conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Prin P.U.Z. se propune o zonă turistică si de agrement notată cu **UTR-T**, și introducerea terenului în suprafață de 2400mp în intravilan.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al comunei Cricău si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificat 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.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al com. Cricău se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul este situat în extravilan și se învecinează cu terenuri agricole (fânețe) în extravilan. Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico-edilitare. Situl este accesibil printr-un drum de exploatare pietruit, ramificat din Str. Axente Sever.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în extravilan, fiind utilizat ca teren agricol (fâneță), conform categoriei de folosință din extrasul CF. funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale astfel propunerea unei zone turistice poziționată la limita de nord a intravilanului existent se va integra cu funcțiunile existente în zonă astfel, extinzând și zona construibilă cu potențialul turistic care va da un plus de valoare zonei prin amplasarea unui punct turistic în zona studiată de care vor putea beneficia atât locuitori zonei cât și potențiali turiști care vor să viziteze zona.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat are potențial de zonă turistică având o pantă care poate fi valorificată prin terasarea amplasamentului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și a extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al comunei Cricău.

Terenul se învecinează:

- la nord: proprietate privată- drum de acces – Cf.nr.74663
- la sud: domeniu public -drum de exploatare – Cf.nr.74660
- la est: proprietate privată – Cf.nr.74336
- la vest: proprietate privată – Cf.nr.74339

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

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din drumul de exploatare situat în partea de sud a terenului.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există doar rețea de alimentare cu energie electrică celelalte utilități rezolvându-se în sistem individual până la extinderea rețelelor în sistem centralizat în zona studiată.

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

Terenul studiat are o oarecare pantă care poate fi valorificată pentru poziționarea obiectivelor propuse și nu prezintă riscuri naturale;

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz

Conform analizei zonei respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi, dar care la momentul actual nu sunt asfaltate și echipate cu utilități.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradala secundara. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

În zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

- Categorie de folosință a terenului studiat: teren agricol (fânață)
- Categorie de folosință a terenurilor din zona: teren agricol (fânață)

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G., în zona predomina construcții de locuințe individuale, de tip rural.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implică la potențial de dezvoltare imobiliară.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate în intravilan sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de comuna Cricău.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se vor amenaja în incintă aceasta fiind și obiectivul zonei turistice și de agrement.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind neamenajate, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată într-un viitor apropiat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, acestea se vor rezolva în sistem individual până la realizarea în sistem centralizat a utilităților.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea obiectivelor propuse.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

- nu este cazul, în zonă nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora .

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- sol vegetal argilos nisipos, negru cafeniu cu răspândire cvasi generală și grosimi de cca 0.80 – 0.90 m.

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv.} = 300 \text{ Kpa}$, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ și lățimea talpii $B = 1,00 \text{ m}$.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,08 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi care curge de la vest la est, drenând toate apele din regiune.

Prezența apei subterane în zona sub formă de panză freatică cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de 4.00-:-6.00 m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conf. P.U.G. al comunei Cricău zona se află situată în extravilanul comunei Cricău fiind încadrat ca zonă agricolă (fâneată).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte agricole.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Terenul studiat are acces prin intermediul unui drum de exploatare de unde se poate accede direct la teren și care la momentul actual este un drum de pământ pietruit având un carosabil variabil necorespunzător traficului. Astfel prin actualul PUZ se propune modernizarea acestuia la un profil carosabil de 9m (7m carosabil și trotuar de 1m stânga/dreapta carosabilului) Profil care va fi preluat și în alte documentații de urbanism ulterioare pentru a se materializa modernizarea drumului de acces în zonă care deservește multe proprietăți.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza prin intermediul trotuarelor

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii zonei, în zonă turistică și de agrement notată cu **UTR-T-** destinată activității de recreere - petrecere a timpului liber în scop turistic, cu servicii de cazare, alimentație publică, organizare petreceri și evenimente, sport, servicii turistice de tip spa, piscină, cu regim de construire discontinuu, având regim de maxim de înălțime S+P+1E(M), propus prin PUZ, cu încadrarea terenului studiat în intravilanul localității.

Prin proiect se preconizează construirea unei unități pentru cazare cu denumirea de Cabană care va fi poziționată în partea de nord a terenului cu regim de înălțime de S+P. Deasemenea terenul din interiorul incintei va fi amenajat cu zone verzi care vor fi amenajate în 4 terase pe fiecare terasă va fi amenajată câte o activitate și anume zonă camping, zona cu băncuțe, leagăn pentru relaxare și pe ultima terasă zonă cu piscină și partea de cazare.

Construcțiile vor avea caracter definitiv. Amplasarea construcțiilor se va face conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetru construibil în planșele desenate, în afara zonelor de protecție.

Utilizări admise -zonei turistice

- se admit construcții cu destinația de cazare de tip pensiune, cabane, hotel, motel, bungalowuri
- construcții cu destinația de alimentație publică - restaurant, bar, cafenea, saloane de petreceri sau evenimente tematice, pavilioane, activități sportive pentru turiști, comerț alimentar și nealimentar, locuințe de serviciu, servicii conexe activității de turism (spa, piscine, cabinete de infrumusețare, estetică, etc), alte activități de agrement
- amenajări exterioare de tip terase, foisoare cu gratar, mobilier urban
- plantatii și amenajări peisagistice

- circulații auto și pietonale, parcuri,
- echipare edilitară

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI se admit construcții destinate comerțului nealimentar cu condiția ca acestea să nu genereze trafic suplimentar și să nu depășească aria desfășurată de 150mp.

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,20
- Regimul maxim de înălțime maxim admis prin P.U.Z.: S+P+1E(M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 10m de la cota terenului sistematizat.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENȚA (%)
Suprafață teren arabil în extravilan	2400	100
TOTAL	2400	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Teren edificabil constructibil	1418	59,08
Interdicte de construire	855	35,62
Teren ce se va ceda pt.dezvolt.stradală	27	1,12
TOTAL	2400	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face în din rețeaua de apă existentă pe drumul de acces prin extinderea acestuia până la obiectiv

Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza în bazin betonat vidanjabil până la realizarea în sistem centralizat a canalizării când beneficiarul se va racorda la aceasta.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă sau combustibil solid. Rețeaua de alimentare cu gaz se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai țevi standardizate și agrementate conform prevederilor legale în vigoare, verificate în ceea ce privește respectarea condițiilor tehnice prevăzute în proiect și corespondența cu normele în vigoare.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona.

3.6.3. Telecomunicații

Rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrica sau sisteme alternative de producere a energiei.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea turistică conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconventională (solara, eoliana), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantări de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

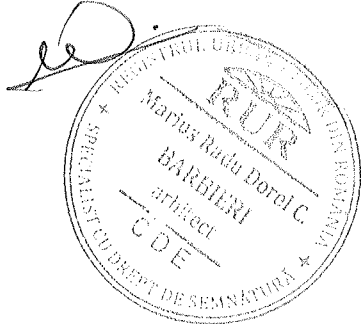
Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

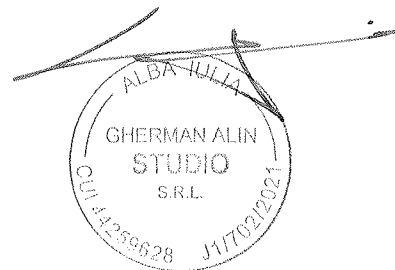
Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata schimbarea schimbarea funcțiuni turistice propuse prin PUG cu funcțiunea de zonă turistică de zonă mixtă notată cu UTR-M

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea în Consiliul Local.

**Proiectant de specialitate,
Arh. Marius Barbieri**



**Intocmit,
Arh. Alin Gherman**



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
AMENJARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

SALCU GABRIEL

ADRESA AMPLASAMENT

COMUNA CRICĂU, SAT. CRICĂU, EXTRAVILAN, FN. JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

PROIECTANT GENERAL

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

DATA

06.2023

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita "PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI AMENJARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE,,

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul comunei, Cricău, localitatea Cricău Fn. Județul Alba,

Conform extraselor de Carte Funciară nr. 74338 S= 600mp, Cf.nr. 74337 S= 1800mp, în suprafață totală de 2400 mp și categoria actuală de folosință „fâneată” terenul este proprietatea privată a beneficiarului Salcu Gabriel în cotă de 1/1părți. .

Terenul studiat este format din două parcele identificate prin Cf.nr.74338 S= 600mp, si Cf nr. 74337 S= 1800mp în suprafață totală de 2400mp. Se dorește unificarea celor două parcele și se propune amenajarea unei zone turistice de agrement și introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 2400mp. Amenjare zonei turistice constă în construirea unei unități pentru cazare (Cabană) care va fi poziționată în partea de nord a terenului cu regim de înălțime de S+P.

Deasemnea terenul din interiorul incintei va fi amenjat cu zone verzi care vor fi amenjate în 4 terase pe fiecare terasă va fi amenajată cate o activitate si anume zonă camping, zona cu băncuțe, leagăn pentru relaxare si pe ultima terasă zonă cu piscină.

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de

elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;

- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România - Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectura construcției și locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009 - Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat UTR T**, pe care urmează a fi amplasate obiectivele turistice în regim de construire izolat cu regim de înălțime S+P+1E(M).

zona domeniului public alocat circulațiilor, reprezentat de străzile de acces în zonă.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.3 Suprafețe impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla în zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor. Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare

de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

Reparatii la imprejuriri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate; - reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei; - zugraveli si vopsitorii interioare; - zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie; - reparatii si modificari la instalatiile interioare; - montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati; - reparatii si inlocuiri de pardoseli; - reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte. Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea clădirilor trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de drumul de acces, retragerea va fi de minim 10.0m;

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- fata de drumul de acces, clădirile se vor amplasa retrase cu minim 10.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere către strada.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din “arabil” în „drum”.

7.1 Accese carosabile

Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime și 4,20m înălțime.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în prima etapă în sistem individual iar în etapa a doua în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare atunci când se vor realiza în sistem centralizat acestea vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

9.1. Parcelarea

- Este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I.
- Terenul este format din două parcele care se propun spre alipire, conform planșei de Reglementări urbanistice. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 10.00 m, pentru regim de înălțime S+P+1E(M).

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 10.00m.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejurimi și spații verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Parcajele se vor realiza în interiorul incintei un număr de 8 parcaje pentru zona turistică care va putea fi suplimentat dacă va fi nevoie.

10.2. Spații plantate.

În interiorul incintei va fi asigurat un procent de 54% din totalul terenului pentru amenajarea spațiilor verzi de relaxare și agrement. Zona verde va fi amenajată în terase.

10.3. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergentelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea $H_{\max} = 1.80 \text{ m}$, înălțime din care o parte soclul opac de $h_{\max} = 0.60 \text{ m}$** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu **$H_{\max} = 2.20 \text{ m}$** .

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului.

Se va amenaja un spațiu pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

UTR -T – Zonă turistică aferentă - destinată activității de recreere - petrecere a timpului liber în scop turistic în regim de discontinuu, cu regim de maxim de înălțime $S+P+1E(M)$,

Continutul Regulamentului

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

1. Generalități - Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spațiul public

2- Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii zonei, în zonă turistică și de agrement notată cu **UTR-T-** destinată activității de recreere - petrecere a timpului liber în scop turistic, cu servicii de cazare, alimentație publică, organizare petreceri și evenimente, sport, servicii turistice de tip spa, piscină, cu regim de construire discontinuu, având regim de maxim de înălțime S+P+1E(M), propus prin PUZ, cu încadrarea terenului studiat în intravilanul localității.

Prin proiect se preconizează construirea unei unități pentru cazare cu denumirea de Cabană care va fi poziționată în partea de nord a terenului cu regim de înălțime de S+P. Deasemenea terenul din interiorul incintei va fi amenajat cu zone verzi care vor fi amenajate în 4 terase pe fiecare terasă va fi amenajată câte o activitate și anume zonă camping, zona cu băncuțe, leagăn pentru relaxare și pe ultima terasă zonă cu piscină.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona turistică și de recreere care se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni destinate turismului și agrementului, diverse categorii de activități comerciale, o pondere importantă în cadrul acestora având-o spațiile plantate.

UTR T – zonă turistică și de agrement

1. Generalitati – Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G. ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Articolul 1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- se admit construcții cu destinația de cazare de tip pensiune, cabane, hotel, motel, bungalowuri
- construcții cu destinația de alimentație publică - restaurant, bar, cafenea, saloane de petreceri sau evenimente tematice, pavilioane, activități sportive pentru turiști, comerț alimentar și nealimentar, locuințe de serviciu, servicii conexe activității de turism (spa, piscine, cabinete de infrumusețare, estetică, etc), alte activități de agrement
- amenajări exterioare de tip terase, foisoare cu gratar, mobilier urban
- plantatii și amenajări peisagistice
- circulații auto și pietonale, parcuri,
- echipare edilitară
-

Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:

se admit construcții destinate comerțului nealimentar cu condiția ca acestea să nu genereze trafic

suplimentar si sa nu depaseasca aria desfasurata de 150mp.

Articolul 3 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Secțiunea 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul la strada;
- terenul este format din două parcele care se propun spre alipire rezultând o singură parcelă cu deschiderea la stradă de 19,5m

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 10.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la drumul de acces

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile vor fi retrase față de limitele laterale cu 3m iar față de limita posterioară a parcelei retragerea va fi 5m.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulație publică:

Accesul în incintă se va realiza direct din drumul de acces adiacent lotului prin intermediul unei aleii carosabile în interiorul incintei care va conduce la construcțiile propuse.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiționari:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Parcajele se vor realiza în interiorul incintei un număr de 8 parcaje pentru zona turistică care va putea fi suplimentat dacă va fi nevoie.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 10.00 m, pentru regim de înălțime S+P+1E(M).

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 10.00m.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale •

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine

unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în prima etapă în sistem individual iar în etapa a doua în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.
- Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Articolul 13 Spații libere și plantate

În interiorul incintei va fi asigurat un procent de 54% din totalul terenului pentru amenajarea spațiilor verzi de relaxare și agrement. Zona verde va fi amenajată în terase.

Articolul 14 Împrejmuiri

Vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea $H_{\max} = 1.80 \text{ m}$, înălțime din care o parte soclul opac de $h_{\max} = 0.60 \text{ m}$** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu **$H_{\max} = 2.20 \text{ m}$** .

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

Secțiunea 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,20

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

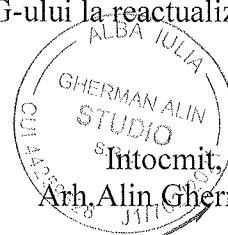
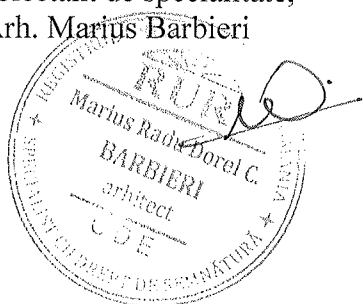
Planșele care cuprind delimitarea și repartizarea unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

- UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. T
CARACTER PREDOMINANT – ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT

Prezentul Regulament Local de Urbanism, și va fi preluat în cadrul PUG-ului la reactualizarea acestuia

Proiectant de specialitate,

Arh. Marius Barbieri



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 18 din 15.10.2024

În scopul: Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **Salcu Gabriel** cu domiciliul în județul **Alba**, comuna **Cricău**, satul **Cricău**, sectorul-, cod poștal 517265, strada **Viilor**, nr. **163**, bl... sc..., et..., ap..., telefon/fax: 0727818482, e-mail:....., înregistrată la nr. **5058**, din **11.10.2024**,

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **Alba**, comuna **Cricău**, satul **Cricău**, sectorul ..., cod poștal....., strada **extravilan**, nr. bl., sc., et. ..., ap. sau identificat prin^(*) **planuri de încadrare în zonă, extrase de planuri cadastrale, extras CF nr. 74338 Cricău cu nr. cad. 74338, nr. parcelă 627/9, CF 74337 Cricău, nr. cad. 74337, nr. parcelă 627/10.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **5/1175/1999 faza PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului local al **comunei Cricău nr. 72/29.08.2023**,

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- identificare imobil: planuri de încadrare în zonă, extrase de planuri cadastrale, extras CF nr. 74338 Cricău cu nr. cad. 74338, nr. parcelă 627/9, CF 74337 Cricău, nr. cad. 74337, nr. parcelă 627/10.
- imobil: conform CF 74338 Cricău – teren, categoria de folosință – fâneată în suprafață totală de 600 mp; conform CF 74337 Cricău – teren, categoria de folosință - fâneată în suprafață de 1800 mp;
- amplasament: extravilan satul Cricău, comuna Cricău;
- drept de proprietate/administrare: conform CF 74338 Cricău – Salcu Gabriel, în cota de 1/1 părți; conform CF 74337 Cricău – Salcu Gabriel, în cota de 1/1 părți;
- servituti/sarcini: conform extraselor de CF – nu sunt;
- terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora;

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: teren agricol - fâneată în suprafață de 600 mp și 1800 mp ;
- destinația conform PUG si RLU aprobate ale comunei Cricău: terenuri cu destinație agricolă în extravilan;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul;

3. REGIMUL TEHNIC

- imobil: teren agricol în suprafață totală de 2400 mp, au acces dintr-un drum de exploatare;
- asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special;
- lucrări propuse a se executa: **Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare;**
- rețele existente în zona: energie electrică.

4. REGIMUL DE MODIFICARE A PUG SI RLU AFERENT

- inițierea elaborării PUZ se va face după actualizarea datelor de carte funciară
- pentru introducerea în intravilan și reglementarea unei zone de agrement, este necesară schimbarea funcțiunii zonei în care se află imobilele și soluționarea reglementărilor urbanistice prin elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ). Documentația va fi întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000 și Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și semnată de profesioniști calificați în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, înscrși în Registrul Urbanistilor din Romania, cu drept de semnatură. Se va asigura informarea și consultarea publicului interesat conform Legii nr. 350/2001 actualizate și a Ordinului nr. 2701/2010 ;
- toate reglementările de natură urbanistică (funcțiunea zonei, retragerea față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese etc.), se vor soluționa prin planul urbanistic zonal (PUZ);

Avize PUZ: aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de Arhitectul-șef și aprobat de Președintele Consiliului Județean Alba, aviz privind clasa de calitate a terenului, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, avize MAI, MapN, SRI, aviz AN Apele Romane – Administrația Bazinală de Apă Mureș, aviz Direcția pentru Cultură Alba, aviz APM Alba, plan topografic vizat de O.C.P.I., avizul O.C.P.I. și Procesul Verbal de recepție a lucrării, aviz deținători de rețele posibil afectate de lucrări, aviz administrator drum de acces, studiu geotehnic, dovada informării și consultării publicului interesat, conform prevederilor Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aviz prealabil aprobării PUZ de către Consiliul local, aviz Arhitect Șef al județului Alba.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

„Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și amenajare zonă de agrement și construire unitate de cazare”

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agenția pentru Protecția Mediului Alba (Alba Iulia, str. Lalelelor nr. 7B, cod poștal 510217) ;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2exemplare originale):**

☐ **D.T.A.C.**

☐ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

- **documentația tehnică (faza DTAC + DTOE), se va elabora după avizarea și aprobarea PUZ și va respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, Anexa 1, precum și a Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu viza verficatorilor de proiect atestați și precizarea opțiunii proiectantului – arhitect- referitoare la destinația taxei de timbru de arhitectură (OAR/UAR).**

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) **Avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu (conf.HG 571/2016)

☐ protecția civilă (conf .HG 862/2016)

☐ sănătatea populației

d.3) **Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

d.4) **Studii de specialitate:**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

g) **documente de plată ale următoarelor taxe (copie) :**

- taxa emiteri autorizație de construire ;
- taxa timbru de arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ec. TODERICIU AUREL-FLORIN



SECRETAR GENERAL UAT,
ALDEA MARIA-LORELAI

RESPONSABIL URBANISM,
CRÎȘAN MARIA

Achitat taxa 15,5 lei, conform Chitanței nr. 1010003798 din 10.10.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

RESPONSABIL URBANISM,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.