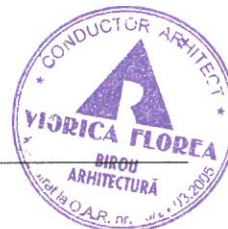


B.I.A. Florea Viorica

BIROU DE PROIECTARE

IBAN Ro 45 BRDE 280 SV 526 256 92 800 – BRD, Piatra Neamt / CIF: 210 56 489

B-dul Traian, nr.23, bl. A6, sc. B, etaj 1. ap. 21, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Tel: 0732004094 / E-mail: biaviorica@yahoo.com



**PLAN URBANISTIC ZONAL
„INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE DE PENSIUNE AGROTURISTICA”
punct „Flutur”, com. Tazlau, jud. Neamt
Proiect nr . 99/2018**

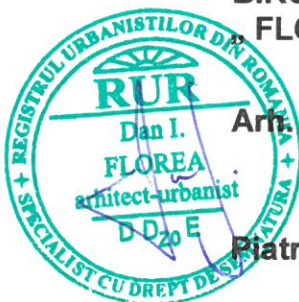
BENEFICIAR: COSTACHE CONSTANTIN
Sat Tazlau , com. Tazlau, jud. Neamt,
str. Coborisului, nr.8

AMPLASAMENT: punct „Flutur”, com. Tazlau, jud. Neamt

PROIECTANT PUZ +RLU aferent

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
FLOREA VIORICA”- Piatra Neamt**

Sef proiect



Arh. FLOREA DAN

Piatra Neamt - 2019



B.I.A. Florea Viorica
BIROU DE PROIECTARE
IBAN Ro 45 BRDE 280 SV 526 256 92 800 – BRD, Piatra Neamt / CIF: 210 56 489

B-dul Traian, nr.23, bl. A6, sc. B, etaj 1. ap. 21, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Tel: 0732004094 / E-mail: biaviorica@yahoo.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE DE PENSIUNE AGROTURISTICA
punct „Flutur”, com. Tazlau, jud. Neamt
Proiect nr . 99/2018**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM
- A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| 1 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA | SC. 1:5000 |
| 2 - PLAN DE INCADRARE IN PUG, com. Tazlau | SC. 1:5000 |
| 3 - SITUATIA EXISTENTA SI
ANALIZA GEOTEHNICA | SC. 1: 500 |
| 4 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC. 1: 500 |
| 5 - REGLEMENTARI DRUMURI SI
ECHIPARE EDILITARE | SC. 1: 500 |
| 6 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | SC. 1: 500 |
| 7 - Ridicare topografica avizata OCPI | SC. 1: 500 |

C. ANEXE

- Certificat de urbanism;
- Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
- aviz – directia de sanatate publica jud. Neamt;
- aviz – DELGAZ grid, alimentare cu energie electrica;
- aviz – Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale (conform OUG nr 34/2013)
- aviz – O.C.P.I.Neamt (aviz de incepere lucrari si proces verbal de receptie plan topografic suport P.U.Z.)
- aviz de oportunitate conform Ord.233/2016
- aviz – Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a judetului Neamt pentru P.U.Z.
- specialist atestat RUR
- studiu geotehnic
- acte de proprietate asupra terenului

A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

„INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE DE PENSIUNE AGROTURISTICA”, punct „Flutur”, com. Tazlau, jud. Neamt

A.1.1. OBIECTIVE

Turismul reprezinta un factor de seama in procesul dezvoltarii economice. Pornind de la aceste considerente, precum si de la faptul ca Romania dispune de un bogat si variat cadru natural, de numeroase resurse turistice primare si secundare, turismului ii revine un rol important in dezvoltarea economica a tarii, un accent deosebit impunandu-se pentru extinderea turismului international romanesc.

In ultimile decenii ale secolului al XX-lea , curba de popularitate a turismului rural a crescut, de la an la an, urmarind indeaproape implementarea confortului in mediul ambiental (functionalitatile spatiului, apa, electricitatea, instalatiile sanitare, dotarile tehnice si electrotehnice) cu toate dificultatile intampinate de acestea, dintre care costurile si inlocuirile nu sunt de neglijat.

Pensiunile agroturistice sunt pensiuni turistice care pot asigura servicii de cazare si masa cu specificatia ca este asigurata o parte din alimentatia turistilor din alimentatia proprie.

Stresul citadin indeamna tot mai mult pe locuitorii marilor orase sa evadeze pentru a regasi, fie si pentru cateva zile, frumusetea si maretia naturii, linistea patriarhala a unor locuri mai ferite de trepidanta civilizatie urbana.

Organizarea interioara a pensiunilor trebuie astfel realizata incat sa asigure conditii corespunzatoare nivelului de confort al unitatii respective.

Din punct de vedere arhitectural, o pensiune nu este cu nimic mai deosebita de o locuinta. Capacitatea de cazare tine de raportul de numarul camerelor de oaspeti si capacitatea pe care o poate avea bucataria unei locuinte

Activitatile desfasurate in cadrul pensiunilor turistice si a fermelor agroturistice (cazare, alimentatie, agrement, divertisment) constituie un tot unitar, fiind parti componente ale produsului turistic.

Realizarea PUG comuna Tazlau, a trasat principiile generale de dezvoltare ale comunei. In limitele acestor principii, in functie de evolutia locala a fondului imobiliar (puneri in posesie, retrocedări, vânzări-cumpărări a terenurilor) ca si a intereselor proprietarilor, prin PUZ-uri sa se poată face modificări si precizări in legătura cu funcțiunile si modul de utilizare al terenului.

In această situație se afla terenul ce face obiectul acestui PUZ din extravilan comuna Tazlau, punct „Flutur”, județul Neamț.

Terenul situat in extravilan nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal. Deasemenea functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza in extravilanul comunelor, conform prevederilor art. 60, alin. (4), din Ordinul MDRL nr. 839 / 2009.

Pentru introducerea in intravilan a terenului sus mentionat , avand in vedere prevederile art 32.alin (1), lit. c) si alin. (2), din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art. 23 ,alin.(2), din Legea 50/1991 - republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a elaborat prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism , aferent.

1. **Scopul lucrării:** « Introducere teren in intravilan pentru realizare obiectiv, construire pensiune agroturistica ».

2. **Amplasamentul imobilului:**

Suprafața de teren analizată si reglementată de PUZ se afla in partea de nord a satului Tazlau, punct „Flutur”, jud. Neamt si beneficiaza de acces la DJ 156A Tazlau-Roznov, printr-un drum de exploatare.

Terenul propus pentru introducerea in intravilanul comunei, (în suprafața de 12 400 mp) face parte din suprafața totala de 27 985mp, proprietari: Costache Constantin si Radu Ionela Alexandra si va avea urmatorii vecini:

- la nord: - proprietate Ceangu Vasile, NC 50047;
- la est: - drum exploatare;
- la sud: - proprietate Mosneagu Mircea;
- la vest: - rest proprietate Costache Constantin;

3. **Situatia juridica a imobilului:**

Terenul in suprafața de 12 400 mp, este situat in extravilanul comunei Tazlau - punct „Flutur”, face parte din suprafața totala de 27 985 mp teren proprietatea Costache Constantin si Radu Ionela-Alexandra, conform Contract de vanzare-cumparare nr. 599/10.05.2018, punct 2 si Extras de Carte Funciara nr.51063 / 2018 si are urmatoarele vecinatati: N - Ceangu Vasile, NC 50047,E – drum exploatare, S – Mosneagu Mircea, V - drum exploatare, Ceangu Vasile.

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice, face parte din situl : „Natura 2000 - Piatra Soimului-Scorteni-Girleni” si are acces la drum exploatare situat in partea de est a proprietatii.

A.1.2. INCADRAREA IN TERITORIU, IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE SI ELEMENTE GENERALE DE MEDIU – CADRU NATURAL

A.1.2.1. Încadrarea in teritoriu

Suprafața analizată si reglementată de PUZ se afla amplasată in partea de nord a satului Tazlau, punct „Flutur”, jud. Neamt si beneficiaza de acces la DJ 156A Tazlau-Roznov, printr-un drum de exploatare.

Terenul în suprafața de 12 400 mp, este delimitat de:

- la nord: - proprietate Ceangu Vasile, NC 50047;
- la est: - drum exploatare;
- la sud: - proprietate Mosneagu Mircea;
- la vest: - rest proprietate Costache Constantin;

A.1.2.2. Încadrarea in PUG

Conform P.U.G.- R.L.U al comunei, imobilul se situeaza in extravilanul comunei Tazlau, punct „Flutur”, jud. Neamt.
Categoria de folosinta a terenului: **fanete**.

A.1.2.3. Elemente generale de mediu – cadru natural:

Conform memoriului general al P.U.G.-ului comunei Tazlau, jud. Neamt.

A.1.3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

A.1.3.1. Analiza situației existente – funcțiuni

Terenul care a generat documentația analizată de PUZ- 99/2018 are o suprafață de 13 300 mp (din care 12 400 mp-teren proprietate) și este încadrat (cf. PUG Tazlau) ca teren - fanete .

A.1.3.2. Analiza situației existente – circulații

Circulațiile importante ale zonei sunt reprezentate de :

- drumul comunal DJ 156A Tazlau-Roznov, ce face legătura între Tazlau și Roznov .
- drumul de exploatare de pe latura de est a terenului.

A.1.3.3. Analiza situației existente – Regimul juridic al terenului

Suprafața ce face obiectul prezentei documentații de S = 12 400 mp, este teren privat , proprietatea persoanelor fizice:

Costache Constantin și Radu Ionela-Alexandra

A.1.3.4. Analiza situației existente - Studiu geotehnic

La comanda beneficiarului a fost elaborat de către SC GEOPROJECT SA un studiu geotehnic. Pe amplasamentul studiat a fost executat un foraj geotehnic F1 , până la adâncimea maximă de 6,00 m, conform planului de situație.

Rezultatele acestor foraje au fost corelate cu cele ale altor lucrări de teren și analize de laborator geotehnic, executate în zona pentru alte obiective.

Stratificatia terenului pe amplasament este următoarea:

FORAJ GEOTEHNIC 1 - F1:

- de la suprafața 0,40 m - pământ vegetal;
- În adâncime urmează o argilă prafoasă, nisipoasă maronie, cu pete ruginii, consistentă până la adâncimea de 0,90 m (un strat de 50cm);
- până la adâncimea de 6,00 m , urmează un strat de 5,10m de Argilă prafoasă maronie, cu pete cenușii, consistentă spre vartoașă

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost interceptat la data executării forajului geotehnic , fiind situat la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN.

Terenul , în zona amplasamentului cercetat este practic plan și nu este afectat de fenomene fizico-geologice actuale, ce i-ar putea periclita stabilitatea.

Adâncimea de îngheț maximă în zona amplasamentului, conform STAS 6054/77 și a observațiilor locale, este de (-)110 cm de la cota terenului natural.

Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2(10 puncte), cu risc geotehnic moderat.

Sistemul de fundare recomandat:

Dupa modul de transmitere a incarcarilor la teren, natura terenului de fundare si nivelul apei subterane, se recomanda *fundatii de suprafata directe/partial incastrate*¹ (NP 112-2014, I.1, (2)).

¹ - *fundatii de suprafata directe: $D \leq 3,00m$ sau $D_e/B \leq 1,5$;*

- *fundatii de suprafata partial incastrate: $D > 3,00m$ sau $1,5 < D_e/B \leq 1,5$,*

unde: D - adancimea de fundare, D_e - adancimea de incastrare echivalenta si B - latura mica a fundatiei rectangulare sau diametrul bazei fundatiei circulare.

Prevederile normativului de aplica la proiectarea urmatoarelor tipuri de fundatii de suprafata:

- fundatii izolate;
- fundatii continue, dispuse dupa una, doua sau mai multe directii;
- radiere generale.

A.1.3.5. Analiza situat iei existente - Componente spa ial configurative

Func iunea ini ială a suprafe ei analizate de PUZ- a fost de teren - fanete. Zona analizata de PUZ este caracterizata de orientarea deosebita a sitului fata de:

- punctele cardinale;
- cursul de apa din vecinatate;
- elementele majore de vegeta ie.

A.1.3.6. Analiza situat iei existente - Re ele edilitare

Zona nu este echipata edilitar. Consultarea de inătorilor de re ele edilitare din zona - a generat un răspuns preliminar care precizează faptul ca in zona nu exista echipamente tehnico-edilitare, urmând ca evaluarea echipării edilitare a zonei să poată fi făcută după ob inerea tuturor avizelor de la de inătorii de re ele ai comunei sau sa se propuna echipare edilitara in sistem local necesare unei bune functionari.

A.1.4. REGLEMENTARI

A.1.4.1. Reglementari - Zonificare func ională

Documenta ia PUZ-- detaliază și modifica din punct de vedere func ional o serie de prevederi din PUG comuna Tazlau, asigurand reglementari complete ale zonei, care va avea **func iunea de unitati agroturistice** si va cuprinde in bilantul teritorial al subzonelor functionale : anexe gospodaresti, cai de comunicatie, spatii verzi si de protectie, constructii tehnico-edilitare, drumuri, alei pietonale, parcare si platforme betonate .

a) Categoriile functionale si eventuale servituti:

Se propune realizarea unei pensiuni agroturistice, amenajari pentru functiuni turistice(cazare, alimentatie, agrement,divertisment) , anexe gospodaresti si utilitati.

Pensiunea cu regim de inaltime D+ P+1E+M va avea opt camere de doua persoane cu bai proprii, receptie, restaurant cu pensiune completa, grupuri sanitare pe sexe, pentru clienti si personal, bucatarie, crama la demisol, terasa acoperita, spatii anexe.

Amenajările functionale pentru turisti vor fi:

- cabina –poarta;
- spatii mestesugari (2 cladiri cu regim de inaltime parter) pentru activitati ca: olarit, tesut, impletituri, sculpturi in lemn, incondeiat oua, etc.
- casute cazare bungalow-uri, foisor cu gratar, ciubere (jacuzzi) si plaja cu sezlonguri;
- loc de joaca pentru copii;
- manej si grajduri pentru cai si ponei;
- poiata, cotete pentru pasari si animale de curte;
- fanare;
- gradina de zarzavat cu sera si solarii;
- accese carosabile si pietonale in incinta, parcare,
- imprejmuirea incintei;
- spatii verzi amenajate.

b) Structura constructiva:

Infrastructura:

- fundații din beton si elevatii din beton armat;

Suprastructura:

- zidarie portanta cu samburi si centuri din beton armat, partial cadre din b.a.(stalpi si grinzi);
 - pereți interiori de compartimentare a spațiilor - zidarie autoportanta zidarie autoportanta sau pereti subtiri zidarie caramida sau lemn;
 - structura si inchideri din lemn pentru: spatii mestesugari, casute cazare bungalow-uri, foisor, poiata, cotete;
 - tamplaria exterioară din lemn + geam termopan .
 - acoperirea - invelitoare din tigla ceramica sau dranita;
 - placarea soclurilor si a peretilor-partial cu piatra naturala.
- Constructiile se vor incadra in specificul arhitectural local.

A.1.4.2. Reglementari - Modul de utilizare al terenului Indicatori urbanistici obligatorii (limite maxime si minime):

Zonificarea funcțională va genera moduri diferite de utilizare a terenului (POT, CUT, H.max).

- suprafata de teren 12 400 mp;
- regim de inaltime maxim: D+P+1E+M;
- POT =30%, CUT = 0,35 ;
- Aliniament fata de limita de proprietate = 21,50m;
- Limitele laterale fata de limita de proprietate conform Codului Civil.

A.1.4.3. Reglementari - Circulații

Accesul in incinta (atat carosabil cat si pietonal) se va face prin intermediul drumului de exploatare, adiacent proprietatii , din drumul judetean DJ 156A Tazlau-Roznov.

Zonele de circulatii din incinta sunt:

- acces auto de serviciu care asigura si accesul la terenul care ramane in extravilan;
- alei pietonale semicarosabile pentru interventii;
- alei pietonale de legatura intre obiective si de plimbare;
- parcarii 56 locuri;
- platforme betonate pentru furaje, resturi menajere, ambalaje,etc. ;

Accesele auto si parcarile vor fi asfaltate .

Aleile pietonale si semicarosabile vor fi pavate cu piatra naturala.

Dimensionarea circulațiilor pietonale si carosabile , precum si a parcarilor se va face conform HGR 525/1996.

A.1.4.4. Reglementari - Regim juridic al terenului

Suprafața de 12 400 mp - proprietatea privata a beneficiarului nu va face obiectul unor modificări in regimul de proprietate.

A.1.4.5. Reglementari - Echipare tehnico-edilitara

Obiectivele vor fi dotate cu utilitățile in sistem local necesare unei bune functionari:

- **alimentare cu energie electrică**, atat pentru functionarea utilajelor, aparaturii cat si pentru iluminatul spatiilor interioare si al incintei:
 - panouri solare si generator pe combustibil lichid;
- **incalzirea spatiilor si prepararea hranei** :
 - sobe pe combustibil solid si butelii cu butan-gaz;
- **alimentarea cu apa rece**:
 - put forat cu hidrofor si bazin rezerva apa pentru incendii;
- **evacuarea apelor uzate**:
 - fosa septica ecologica;
- **apele pluviale de pe sarpante** vor fi dirijate si evacuate prin:
 - sistemul de jgheaburi si burlane si sistematizarea verticala;

A.1.4.6. Reglementari - Capacitatile de transport admise

Capacitatile de transport admise:

- aprovizionarea cu alimente, produse de curatenie, transportarea ambalajelor si deseurilor pentru spatiile de productie si prestari servicii si comerciale, nepoluante;
 - accesul autovehiculelor pentru turisti si personal;
- Toate se vor face cu mijloace de transport adecvate.

BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI .

	PROPUS	
	mp	%
Zonă aferentă construcțiilor propuse	1 650,00	12,40
Zonă aferentă circulațiilor carosabile , parcaje	2 140,00	16,09
Zonă aferentă circulațiilor pietonale si platforme betonate	2 520,00	18,95
Zona aferenta terenuri anexe gospodaresti	2 050,00	15,41
Zona aferenta terenuri gradina legume si zarzavat	1 950,00	14,66
Zonă aferentă spațiilor verzi amenajate (inclusiv loc de joaca)	2 990,00	22,49
TOTAL teren studiat in PUZ	13 300,00	100,00

Sef proiect : arh. Florea Dan



A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE DE PENSIUNE AGROTURISTICA”, punct „Flutur”, com. Tazlau, jud. Neamt

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în RLU (utilizări admise, restricții și utilizări interzise) sunt obligatorii

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferent PUG sunt obligatorii pentru PUZ
Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ și odată aprobat, împreună cu PUZ, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

El se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, cu excepția celor cu caracter militar sau special.

OBIECTIVE

Pensiunile agroturistice sunt pensiuni turistice care pot asigura servicii de cazare și masă cu specificitatea ca este asigurată o parte din alimentația turistilor din alimentația proprie.

Din punct de vedere arhitectural, o pensiune nu este cu nimic mai deosebită de o locuință. Capacitatea de cazare ține de raportul dintre numărul camerelor de oaspeți și capacitatea pe care o poate avea bucătăria unei locuințe

Activitățile desfășurate în cadrul pensiunilor turistice și a fermelor agroturistice (cazare, alimentație, agrement, divertisment) constituie un tot unitar, fiind părți componente ale produsului turistic.

Realizarea PUG comuna Tazlau, a trasat principiile generale de dezvoltare ale comunei. În limitele acestor principii, în funcție de evoluția locală a fondului imobiliar (puneri în posesie, retrocedări, vânzări-cumpărări a terenurilor) ca și a intereselor proprietarilor, prin PUZ-uri să se poată face modificări și precizări în legătura cu funcțiunile și modul de utilizare al terenului.

In această situație se afla terenul ce face obiectul acestui PUZ din extravilan comuna Tazlau, punct „Flutur”, județul Neamț.

Terenul situat in extravilan nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal. Deasemenea functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza in extravilanul comunelor, conform prevederilor art. 60, alin. (4), din Ordinul MDRL nr. 839 / 2009.

Pentru introducerea in intravilan a terenului sus mentionat , avand in vedere prevederile art 32.alin (1), lit. c) si alin. (2), din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art. 23 ,alin.(2), din Legea 50/1991 - republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a elaborat prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism , aferent.

Terenul analizat de PUZ- 99/2018 are o suprafata de 13 300 mp (din care 12 400 mp-teren proprietate) si face parte din extravilanul comunei Tazlau .

Suprafata reglementata este de:

S PUZ = 13 300 mp

Scopul prezentei documentației este acela de a preciza in conformitate cu Regulamentul P.U.G. urmatoarele aspecte legate de zona:

- **noul** - regimul funcțional al terenurilor definit de oportunitățile funciare ca si de situația existentă pe teren;
- sistemul circulațiilor carosabile si pietonale;
- regimul juridic al terenurilor ;
- echiparea edilitara a zonei si modul de racordare la rețeaua de utilități a comunei;
- principiile de conformare urbanistică (orientare, compoziție, organizare spațiala)

INCADRAREA IN TERITORIU

Suprafata analizata si reglementata de PUZ se afla in punctul „Flutur”, comuna Tazlau si este amplasata in partea de nord a satului Tazlau si beneficiaza de acces la DJ 156A Tazlau-Roznov, printr-un drum de exploatare.

Terenurile analizate prin prezenta documentație sunt în suprafata de **13 300 mp** (din care 12 400 mp-teren proprietate) , este incadrat (cf. PUG Tazlau) si se invecineaza cu:

- la nord: - proprietate Ceangu Vasile, NC 50047;
- la est: - drum exploatare;
- la sud: - proprietate Mosneagu Mircea;
- la vest: - rest proprietate Costache Constantin;

Prin PUZ-99/2018 s-a propus ca funcțiunea zonei să fie:

**zona dominantă unitati agroturistice cu subzonele functionale :
cai de comunicatie, spatii verzi, constructii tehnico-edilitare, drumuri,
alei pietonale, parcar si platforme betonate .**

GENERALITĂȚI: CARACTERISTICILE ZONEI

În prezent categoria de folosință a terenului : **fanete**.

Pentru schimbarea categoriei de folosință a terenului din **fanete** în **curți-construcții** este necesar – avizul – Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (conform OUG nr 34/2013).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Unități agroturistice cu subzonele funcționale :
anexe gospodărești, cai de comunicație, spații verzi, construcții tehnico-edilitare, drumuri, alei pietonale, parcuri și platforme betonate .

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive de orice fel - poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile „ publice” și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 1 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul construcțiilor propuse va fi la 21,50 m, fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare se va face conform Codului Civil.

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu la mai puțin de 3.0 metri.

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si vor fi proiectate conform normelor in vigoare.

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M (h = **13,00** m);
- înălțimea acoperișului la cornișă nu va depăși **8,00** m

ARTICOLUL 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Unitatile agroturistice vor avea o arhitectura cu specific rural .

Se vor folosi materiale de constructie si finisaje locale (lemn, caramida, piatra naturala, dranita, tigla, etc.)

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Obiectivele de pe terenul studiat vor fi dotate cu utilitățile necesare unei bune funcționări:

- alimentare cu energie electrică, atât pentru funcționarea utilajelor și aparaturii cât și pentru iluminatul spațiilor interioare și al incintei.
- Incalzirea se va face în sistem individual. Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi asigurat cu centrale termice pe combustibil solid;
- bazin vidanjabil, etans pentru ape menajere.
- alimentarea cu apă rece se va face cu ajutorul puturilor forate cu hidrofor și rezervoare de înmagazinare.
- apele pluviale vor fi dirijate și evacuate prin sistemul de gheaburi și burlane care se va propune, cu deversare în santuri conform sistematizării verticale propuse.

ARTICOLUL 9 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbori la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

ARTICOLUL 10 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri și vor fi executate din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,40 metri.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.0 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 1 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%

ARTICOLUL 2 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,35 (mp Adc / mp teren)

Sef proiect : arh. Florea Dan



CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 46 din 01.11.2018

În scopul: „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii unui teren în intravilan pentru construirea de Pensiune agroturistica”

Ca urmare a Cererii adresate de **Costache Constantin**, CNP=1800921275412 cu domiciliul/sediul în județul Neamț, comuna **Tazlau**, sectorul -, cod poștal -, str. **Coborisului, nr.8**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 1119 din 01.11.2018,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **Neamț**, comuna **Tazlau-extravilan, punct”Flutur”**, sat -, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin plan de situație,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism **nr. 9/2009, faza PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local al comunei Tazlau nr.26/30.06.2011**,

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

Terenul în suprafață de 12.400 mp este situat în extravilanul comunei Tazlau-punct”Flutur”. Face parte din suprafața totală de 27.985 mp teren proprietatea d-lui Costache Constantin si Radu Ionela –Alexandra, conform Contract de Vinzare nr.599/10.05.2018, punct 2, si Extras de Carte funciara nr. 51063/2018 si are urmatoarele vecinatati:N-Ceangu Vasile,NC 50047,E-Drum exploatare,S-Mosneagu Mircea,V-Drum exploatare,Ceangu Vasile.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice ,face parte din situl „Natura 2000-Piatra Soimului-Scorteni-Girleni” si are acces la Drum Exploatare situat in partea de Est a proprietatii.

2. REGIMUL ECONOMIC

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul nu este inclus într-o documentație de urbanism avizată și aprobată legal care să reglementeze condițiile de autorizare și execuție a lucrărilor de construire.
REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Conform prevederilor art.23 alin (2) din Legea nr.50/1991, terenul poate fi introdus în intravilanul comunei în vederea construirii de Pensiune agroturistica, numai în condiții temeinic fundamentate, pe bază de plan urbanistic zonal - PUZ - aprobat potrivit legii, condiționat de următoarele:

- ✓ îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 5 alin. (9) din OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- ✓ informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea documentației PUZ conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701 din 30 decembrie 2010.

Prin documentația Plan Urbanistic Zonal se vor stabili (conform prevederilor art. 47 alin (2) și (5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, reglementări cu privire la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural - urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic și circulația terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se va solicita un nou certificat de urbanism în vederea construirii și în baza acestuia se va întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire. Certificatul de urbanism și autorizația de construire se vor elibera de către primarul comunei Tazlau.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât: ...Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii unui teren în intravilan pentru construire de Pensiune agroturistica.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire 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 – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI NEAMȚ Piața 22 Decembrie nr. 5, 610007 Piatra Neamț

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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ 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 (2 exemplare originale):**
[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.
d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**
d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
[] alimentare cu apă [] gaze naturale Alte avize/acorduri
[] canalizare [] telefonizare
[x] **alimentare cu energie electrică** [] salubritate
[] alimentare cu energie termică [] transport urban
d.2) **avize și acorduri privind:**
[] securitatea la incendiu [] protecția civilă [x] **sănătatea populației**
d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**
-**Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (conform OUG nr. 34/2013);**
-**OCPI Neamț (aviz de începere lucrări și proces verbal de recepție plan topografic suport PUZ);**
-**aviz de oportunitate conf. Ord. 233/2016;**
-**aviz Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism a județului Neamț pentru PUZ;**
d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**
-**PUZ întocmit de specialist atestat RUR și aprobat de Consiliul Local al comunei Tazlau;**
-**studiu geotehnic;**
e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Constantin Machidon



SECRETARUL COMUNEI,

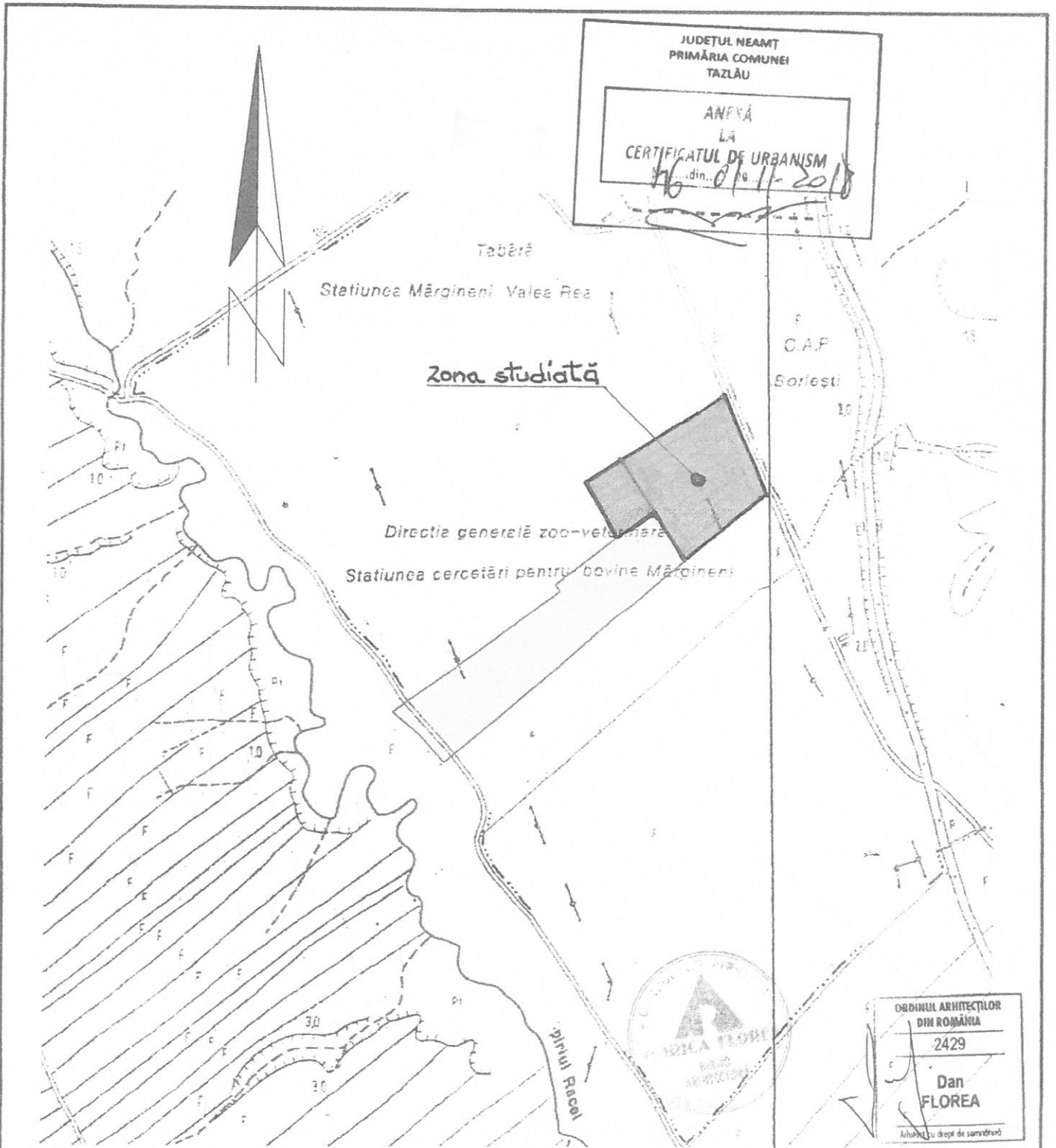
Maria Enache

Responsabil U.A.T.,

N. Mihalache

Achitat taxa de: 52,0- lei, conform Chitanței nr. -0000870 din -.25.10.2018.


Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la
data de 2018

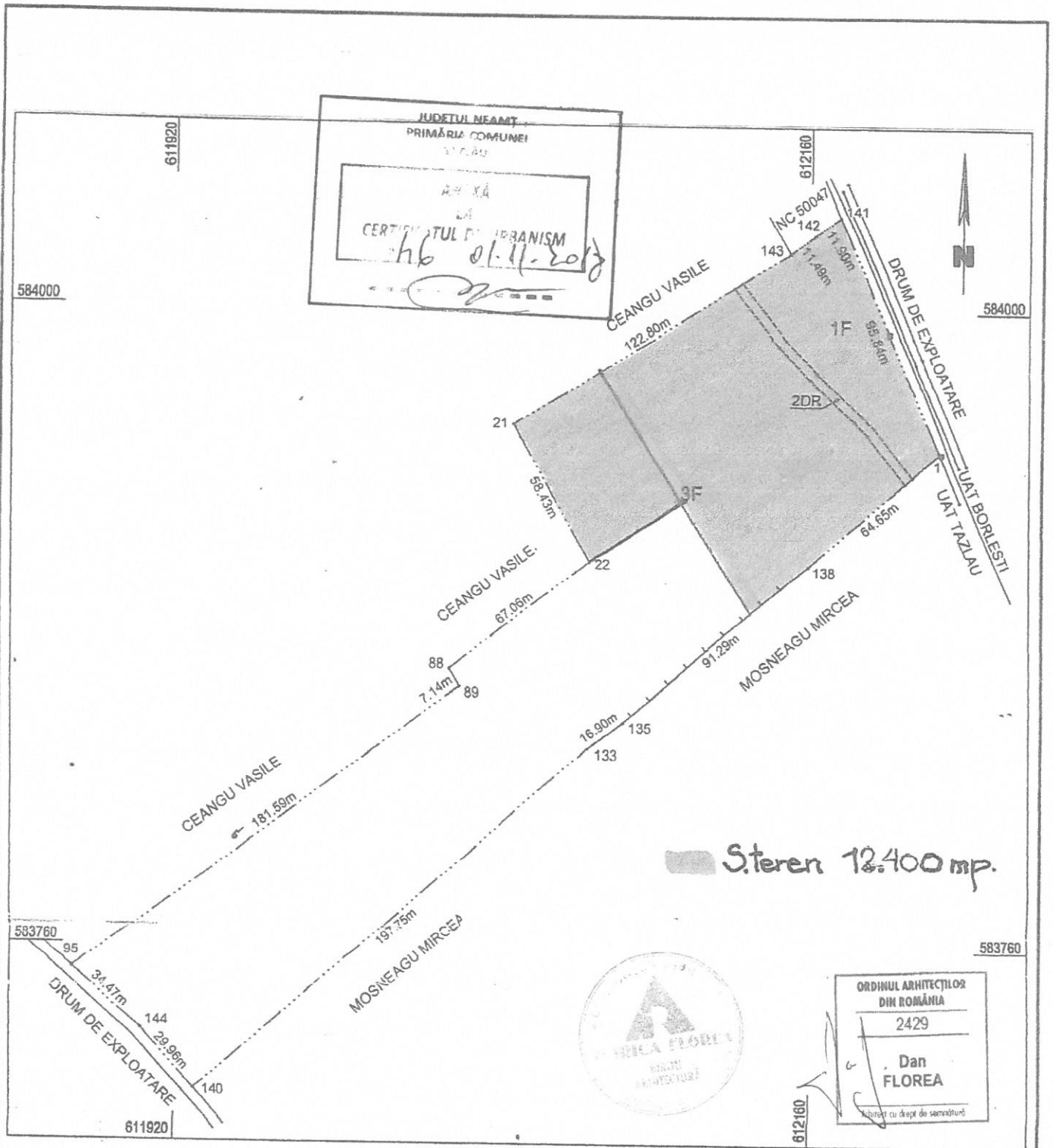


JUDEȚUL NEAMȚ
 PRIMĂRIA COMUNEI
 TAZLĂU

ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 nr. din... 01.11.2018

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMÂNIA
 2429
 Dan
 FLOREA
 Arhitect cu drept de semnătură

VERIFICATOR:		REFERAT NR.	DATA:
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VIORICA FLOREA.		Beneficiar: COSTACHE CONSTANTIN	FAZA: C.U.
Autorizație nr. 60 / 24.03.2005 Nr. inreg.fiscala : 21 056 489 / 01.01.2007		Titlu proiect: P U Z " INTRODUCERE IN INTAVILAN TEREN PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA "	
SEF PROIECT:	ARH. FLOREA DAN	 SC. 1/5000 DATA 10.2018	PLAN DE INCADRARE IN ZONA A
PROIECTAT:	ARH. FLOREA DAN		
DESENAT:	C. ARH. FLOREA V.		



VERIFICATOR:		REFERAT NR.	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VIORICA FLOREA. Autorizatie nr. 60 / 24.03.2005 Nr. inreg.fiscala : 21 056 489 / 01.01.2007		Beneficiar: COSTACHE CONSTANTIN Titlu proiect: P U Z " INTRODUCERE IN INTAVILAN TEREN PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA " Punct Flutur, com. Tazlau, jud. Neamt	
SEF PROIECT:	ARH. FLOREA DAN	SC.	PLAN DE SITUATIE A0
PROIECTAT:	ARH. FLOREA DAN	1/2000	
DESENAT:	C. ARH. FLOREA V.	DATA 19.2018	
		FAZA: C.U.	

COMUNA TAZLAU
JUDETUL NEAMT
NR. 32 din 14.01.2019

Aprobat
Primar,
Constantin Machidon



AVIZ DE OPORTUNITATE

NR 01 din 15.01.2019

Ca urmare a cererii adresate de d-l COSTACHE CONSTANTIN, CNP=1800921275412, cu domiciliul in judetul NEAMT, comuna TAZLAU, satul TAZLAU, str. COBORISULUI, nr. 8, inregistrata la nr. 32 din 14.01.2019, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 si Ord. 233/2016, privind urbanismul si amenajarea teritoriului cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construirea de Pensiune turistica D+P+1E+M,
generat de imobilul: teren in suprafata de 12.400 mp, situat in extravilanul comunei Tazlau, punct "Flutur", conform Contract de vnzare nr. 599/10.05.2018 si Extras de Carte funciara nr. 51063/2018,
cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:

Conform Plan de incadrare in zona vizat de OCPI si Planul de amplasament, anexe la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la N-Ceangu Vasile si NC50047, la E-Drum exploatare, la S-Mosneagu Mircea, la V-Drum Exploatare, Ceangu Vasile.

2. Categoriile functionale si eventuale servituti:

Se propune realizarea unei pensiuni agroturistice, amenajari pentru functiuni turistice si de agrement, anexe gospodaresti si utilitati.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite maxime si minime):

- suprafata de teren-12400 mp;
- regim de inaltime:D+P+1E+M;
- prin PUZ se va analiza posibilitatea amenajarii urbanistice a spatiului pentru functiuni turistice si de agrement, accesele carosabile si pietonale dimensionate conf. HGR 525/1996, parcarile necesare, inaltimea maxima admisa, distantele de amplasare fata de cladirile invecinate si in interiorul parcelei, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic si circulatia terenurilor, masuri de protectie a mediului ca rezultat al masurilor specifice;
- POT-ul si CUT-ul va fi propus prin PUZ conform RLU;
- limitele laterale fata de limita de proprietate conform RLU si Codului Civil.

4. Dotarile de interes public necesare ,asigurarea acceselor,parcajelor,utilitilor:

- alimentarea cu energie electrica pentru functionarea utilajelor si aparaturii cat si pentru iluminatul spatiilor interioare si al incintei-panouri solare si generator cu combustibil lichid;
- incalzirea spatiilor si prepararea hranei-sobe cu combustibil solid si butelii cu butan-gaz;
- alimentarea cu apa rece-put forat cu hidrofor si bazin rezerva apa pentru incendii;
- evacuarea apelor uzate-fosa septica ecologica;
- apele pluviale-vor fi evacuate de pe sarpante cu sistem de jgheaburi si burlane iar de pe teren prin sistematizare pe verticala;

5.Capacitatile de transport admise:

- aprovizinare cu alimente,produse de curatenie,transportul ambalajelor si deseurilor pentru spatiile de productie si prestari servicii si comerciale,nepoluante;
- accesul autovehiculelor pentru turisti si personal se vor face cu mijloace de transport adecvate;

6.Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ:

- Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale(conf. OUG 34/2013);
- OCPI Neamt(aviz incepere lucrari si proces verbal de receptie plan topographic PUZ);
- Aviz de oportunitate conf. Ord. 233/2016;
- Aviz Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism a judetului Neamt pentru PUZ.

7.Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului:

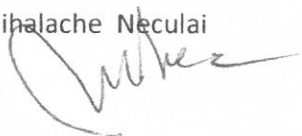
- conform Ordinului nr. 2701/2010.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.46/01.11.2018,emis de Primaria comunei Tazlau.

Achitat taxa de 15,0 lei conform chitantei nr. 0001011 din 15.01.2019.

Responsabil UAT-comuna Tazlau

Mihalache Neculai



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA STUDIATA

COMUNA TAZLAU
TRUP NR.1
U.T.R. NR.1



Spre
Roznov

Km 27+500

CASA MEMORIALA
ION MIRONESCU

Km 25+600

P.U.Z.

MANASTIREA
TAZLAU

OBELISCU
ERONLOR



VERIFICATOR:		REFERAT NR.	DATA:
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA VIORICA FLOREA		Beneficiar: COSTACHE CONSTANTIN	Nr. pr. 99/2018
Autorizatie nr. 60 / 24.03.2005 Nr. inreg.fiscala : 21 056 489 / 01.01.2007		Titlu proiect: P U Z " INTRODUCERE IN INTAVILAN TEREN PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA "	FAZA: P.U.Z.+ R.L.U.
SEF PROIECT:	ARH. FLOREA DAN	SC. 1/5 000	PLAN DE INCADRARE IN PUG com Tazlau PL.2
PROIECTAT:	ARH. FLOREA DAN		
DESENAT:	C. ARH. FLOREA V.		
		DATA:	
		02.2019	