

ORASUL OCNELE MARI

Primaria Orasului Ocnele Mari

Nr. 3079 din 16.03. 2021

Se aproba,



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind adoptarea unei hotarari privitoare la aprobarea documentatiei pentru amenajarea teritoriului Plan Urbanistic Zonal pentru pentru „Baza de agrement si hotel D+P+2E+M,, in orasul Ocnele Mari, str. Pinilor, pct Strand Ocnita,

Prin referatul de aprobare al Primarului orasului Ocnele Mari se propune consiliului local al orasului Ocnele Mari, aprobarea documentatiei pentru amenajarea teritoriului Plan Urbanistic Zonal pentru pentru „Baza de agrement si hotel D+P+2E+M,, in orasul Ocnele Mari, str. Pinilor, pct Strand Ocnita, elaborat in baza avizului de oportunitate nr. 1 emis de arhitectul sef al orasului Ocnele Mari si in conformitate cu avizele favorabile emise de autoritatile cu competente in domeniile specificate prin certificatul de urbanism.

Initiatorii PUZ respectiv SC CESAVIL GROUP SRL , in calitate de proprietar ai imobilului situat in orasul Ocnele Mari, str. Pinilor, pct Strand Ocnita, localitatea componenta Ocnita avand categoria de folosinta arabil si faneata si identificat cu numarul cadastral 229, au prezentat documentatia tehnica aferenta PUZ BAZA DE TRATAMENT SI HOTEL D+P+2E+M, avizele favorabile solicitate, au pus la dispozitia publicului, catre consultare, documentele aferente propunerilor din PUZ, materialele explicative scrise si desenate, prin afisarea anuntului la sediul primariei si in media locala.

Planul urbanistic zonal- PUZ BAZA DE TRATAMENT SI HOTEL D+P+2E+M, a fost elaborat de B.I.A. MARCELA IOAN- Rm .Valcea prin grija SC CESAVIL GROUP SRL, corespunde cerintelor impuse de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului cu modificarile si completarile ulterioare, si este prezentat in anexa la prezentul raport.

Avand in vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 1 din 04.03.2019 al arhitectului sef al orasului Ocnele Mari
- HCL nr. 30/2011 privind aprobare PUG oras Ocnele Mari care prevede in Regulamentul de urbanism ca: *Terenul este situat in afara limitei zonelor protejate cu valoare istorica cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ*
- Certificatul de urbanism nr. 46 din 27.05.2020 prin care s-a certificat:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in intravilanul orasului Ocnele Mari, proprietatea lui SC CESAVIL GROUP SRL conform actului notarial de dezmembrare autentificat cu nr. 577 din 22/05/2020. Terenul in suprafata de 11901 provine din dezmembrarea terenului ce a facut obiectul Actului administrativ de adjudecare nr. 432/2 din 11.09.2018

Terenul este situat in afara limitei zonelor protejate cu valoare istorica cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ.

Conform documentatiei „ Fundamentarea zonelor de risc in exploatarea sarii din orasul Ocnele Mari, jud. Valcea”, autor prof. dr. ing. Florian Zamfirescu, elaborat in anul 2010, terenul propus pentru construire este afectat pe latura de sud de zona 1- suprafata viitorului lac de retentie temporara a eventualelor exfiltratii de saramura. Gospodariile situate sub cota +269 vor fi mutate. Gospodariile plasate intre curbele de nivel de 269 si 271 vor fi mutate numai la cerere”, iar amplasare in plan a constructiei este propusa in „zona 4 de risc ce cuprinde baza versantului pe care este amplasat Campul I. Dezafectarea Campului I impune mutarea a 4 gospodarii si executarea unor lucrari de protectie pentru alte 4 gospodarii. Terenurile pot fi folosite pentru orice forma agricola. Dupa amortizarea fenomenelor induse de dezafectarea Campului I, in aceasta zona vor putea fi construite case.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul in S= 11901 mp –folosinta actuala S=11736 mp teren arabil si 165 mp teren fanete.

Conform PUG terenul se afla situat in UTR 27 si UTR 28, subzona B4a, respectiv VIa

Subzona VIa –subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat , situate in afara zonelor protejate.

B4a- activitati balneo-turistice situate in exteriorul zonelor protejate.

Modul de organizare sau creare a zonelor de activitati balneare sau turistice se analizeaza prin PUZ.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul aferent lucrarii are suprafata de 11901 mp, conform planului de situatie anexat.

Utilizari admise –conform PUZ si studiului de impact

Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor- conform PUZ si studiului de impact.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale- conform PUZ

Amplasarea cladirilor unele fata de altele- conform PUZ

Aspectul exterior- conform PUZ

Circulatii si acces –conform PUZ

Coeficient si procent maxim de utilizare a terenului- conform PUZ

Inaltimea maxima admisa –conform PUZ, cu recomandarea sa nu depaseasca 9,0m, maxim P+2E.


Terenul beneficiaza de drum acces si energie electrica

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului cu modificarile si completarile ulterioare, art. 27¹, alin. (1) Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:**
 - a) asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială și le supune aprobării consiliului local/general;
 - b) asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorităților publice locale, în conformitate cu prevederile legii;
 - c) supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator.
- **Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire modificata si completata ulterior, Art 2, alin. 2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii, art.3, alin. 1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:**

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

Avand in vedere ca au fost indeplinite conditiile de consultare a publicului si avizele solicitate sunt favorabile, in temeiul prevederilor art.129, alin(1) si alin(2), literac), raportat la alin(6), litera C) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare se solicita Consiliului Local al orasului Ocnele Mari adoptarea unui proiect de hotarare prin care sa fie aprobat Planul urbanistic zonal- PUZ BAZA DE TRATAMENT SI HOTEL D+P+2E+M, elaborat de B.I.A. MARCELA IOAN- Rm. Valcea conform anexei la prezentul raport.

In urma adoptarii proiectului de hotarare mai sus mentionat se modifica corespunzator reglementarile urbanistice din Planul Urbanistic General al orasului Ocnele Mari aprobat prin HCL nr. 30/2011, pentru zona studiata respectiv UTR27, UTR28, subzona V1a, respectiv B4a.

Serviciul Urbanism, Amenajare a Teritoriului, Disciplina in Constructii, Proiecte Programe	Avizat juridic
Consilier Carmen Andreescu 	Dogaru Gheorghe 