**PROIECT****HOTĂRÂREA NR.**

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități"

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința ordinară din data de 28.04.2022 la care participă un număr de consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Bușe Dumitru Gery, a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri:

-Referatul nr.8872/18.04.2022 al cărui semnatar este domnul Sărdărescu Nicolae, Primarul Orașului Horezu, județul Vâlcea, prin care propune aprobarea Studiului de oportunitate pentru Plan Urbanistic Zonal "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități";

-Raportul de specialitate nr.8874/18.04.2022, întocmit de arhitectul șef;

-Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Studiului de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități", prezentate de dl.Sărdărescu Nicolae, Primarul orașului Horezu;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Horezu;

-Anunțul nr.7875/05.04.2022 privind procedura prevăzută de Legea nr.52//2003 - transparența decizională în administrația publică, republicată;

-Ținând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.8919/18.04.2022;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; prevederile art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.c) din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin.3 lit.e) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de voturi pentru, voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă Studiului de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități", prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

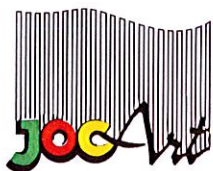
Art.2-Cu ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri se încredințează arhitectul șef al unității administrativ-teritoriale orașul Horezu.

Art.3-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului–Județul Vâlcea; Primarul orașului Horezu.

**Inițiator,
Primar
Sardărescu Nicolae**

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general oraș
Boaghe Monica**

Întocmit,
Cons.sup.Orleanu Cristina



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE

Sediul social : Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian, Nr.147 , Bl. D2, Mezanin, Birou nr.1*
Cod Fiscal RO1470701* Reg.com.nr. J38/1062/1991* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760* Tel./fax: 0250/733180 * Mobil: 0745528655* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro

PAGINA DE TITLU

DENUMIREA LUCRĂRII : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
pentru
CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI CASE DE VACANȚĂ,
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITATI COMERCIALE ȘI
SERVICII HOTELIERE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI
LUCRĂRI DE BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI

AMPLASAMENT : Orașul Horezu, Satul Romanii de Sus,
Pct. Pietrile Roșii , nr. cad. 37519, Intravilan

PROIECT NR : 596 / 16.02. 2022

FAZA : **S.O. (Studiu de Oportunitate)**

PROIECTANT GENERAL : S.C. JOC ART S.R.L. RM. VALCEA
arh. Urb. Doina Negoită

BENEFICIAR : S.C. MUROTTI S.R.L. - Bucuresti
Prin Dl. Alessio Karkhi



- Martie 2022 -

	PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU	 "Împreună spre performanță!" Sistem de management al calitatii conform cu SR EN ISO 9001:2009 CERTIFICAT Nr.1280
	ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ	
	Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800	
	E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481	

Nr. 24985 din 03.12.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 03.12.2021

În scopul obținerii autorizației de construire/desființare pentru:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI CASE DE VACANȚĂ, CONSTRUIRE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII HOTELIERE, ORGANIZARE DE SANTIER ȘI
LUCRĂRI DE BRANSAMENT LA UTILITĂȚI**

Ca urmare a cererii adresate de: SC MUROTTI SRL prin ALINA TOMA

cu domiciliul/sediul în județul _____ - _____ municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI
satul _____ - _____ sectorul 1 cod poștal _____ - _____ str. BUCUREȘTI - PLOIEȘTI nr. 42-44
bl. CLADIREA B sc. _____ et. P ap. 3 telefon/fax _____ - _____ e-mail _____ - _____
Înregistrată la nr. 24702 din 26.11.2021

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Vâlcea
municipiul/orașul/comuna Horezu satul Romani de Sus sectorul _____
cod poștal 245800 pct. „PIETRILE ROSII” lot _____ - _____ nr. _____ - _____ bl. _____ - _____ sc. _____ - _____ et. _____
sau identificat prin Plan de situație

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____, faza PUG/
PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Horezu nr. 22/28.04.2010.

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

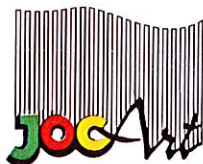
SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul de amplasament de 71.000,0 se află în Intravilan, fără interdicție de construire;
Imobilul este proprietatea lui: SC MUROTTI SRL conform Contract de suprafață nr. 1351 din 20.07.2021
Carte funciară nr. 37519 Nr. Cad. 37519

2. REGIMUL JURIDIC:

Categoria de folosință: Pășune, drum.
Conform reglementării P.U.G. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare Vf. Lul Roman; UTR 10;



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE

Sediul social : Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian, Nr.147 , Bl. D2, Mezanin, Birou nr.1*
Cod Fiscal RO1470701* Reg. com. nr. J38/1062/1991* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760* Tel./fax: 0250/733180 * Mobil: 0745528655* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE

Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării** : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
pentru
CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI CASE DE VACANȚĂ,
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITATI COMERCIALE
ȘI SERVICII HOTELIERE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
ȘI LUCRĂRI DE BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI
- * **Amplasament** : Orașul Horezu, Satul Romanii de Sus,
Pct. Pietrile Roșii , nr. cad. 37519
- * **Beneficiar** : S.C. MUROTTI S.R.L. prin Alessio Karkhi
București
- * **Elaborator** : S.C. JOC ART S.R.L.
Arh. Doina Negoită – Rm. Vâlcea
- * **Data elaborării** : Martie 2022

STUDIUL DE OPORTUNITATE are la bază inițierea unei documentații de urbanism PUZ și RLU în vederea realizării investiției sus menționate.

REGIMUL ECONOMIC

Prevederile PUG-lui aprobat , destinația stabilită prin PUG-ul aprobat pentru zona / amplasamentul analizat , teritoriul care face obiectul studiului;

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul și extravilanul Orașului Horezu, nu prezintă interdicție de construire, are o suprafață de 71 000 mp și face parte din C.F. 37519.

Amplasamentul se află în proprietatea Societății MUROTTI SRL, conform Contract de suprafață nr. 1351 din 20.07.2021.

REGIMUL JURIDIC

Categoria de folosință: Pășune, drum; pentru Stațiune

Conform PUG aprobat , amplasamentul se găsește în Zona de locuințe și funcțiuni complementare Vf. lui Roman - UTR 10.

A fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 144 din 03.12.2021, emis de Primăria Orașului Horezu, în care nu s-a specificat că o suprafață de teren de 3 200 mp din totalul terenului destinat realizării Stațiunii Turistice este în extravilan; cu ocazia realizării PUZ va fi introdusă în intravilan și această suprafață de teren/ vezi Plansa Situatia Existentă.

REGIMUL TEHNIC

Documentația de urbanism se studiază pe o suprafață de 71 000 mp, face parte din terenul Obștii Horezu, dat spre folosință (suprafață) Societății Murotti SRL, cu sediul în București.

În zona Vf. lui Roman, în prezent nu există rețele de utilități, respectiv apă, canal, electric.

Conform condiții Certificat de Urbanism și PUZ realizat pentru întreaga zonă Vf. lui Roman, pentru amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, se va respecta codul civil, iar pentru amplasarea în cadrul aceleiași parcele, se va respecta OMS 536/1997, art. 1, 2, 18 și 34.

Conform Certificat de Urbanism, regimul maxim de înălțime admis este de P+1E + M pentru locuințe și Case de vacanță cu POT= 33% (25% pt. construcția principală), incluzând construcțiile Anexe și parcarile, iar pentru construcții în regim hotelier, regimul de înălțime poate ajunge la P+4E 4, cu POT 40% (30% construcții principale, restul Anexe și amenajări-parcări) .

Împrejmuirile se vor realiza din materiale locale piatră și lemn, cu înălțimi maxime de 1,60 m.

Materialele folosite la realizarea construcțiilor vor fi indigene: piatră, bolovani de râu; lemn, cărămidă, beton și beton armat cu aspect exterior mascat de materiale naturale; șarpantă din lemn, țiglă sau tablă metalică. Construcțiile vor avea caracter montan cu panta acoperișului accentuată, cu sugestii stilistice din arhitectura locală – tradițională. Anexele se vor armoniza în arhitectură și finisaje cu clădirea principală.

Parcela studiată pentru realizarea obiectivelor sus menționate, are o formă neregulată, iar ca vecinătăți apare Obștea Orașului Horezu cu terenuri libere, neconstruite și drumuri (la sud și vest).

Folosința actuală a amplasamentului

Terenul în suprafața totală de **71 000,00mp** este liber de construcții iar conform extrasului de carte funciară are categoria de folosință pășune.

Situat în gol alpin, în zona montană Vârful lui Roman, amplasamentul a mai făcut obiectul unor documentații de urbanism PUZ, realizate în anul 2007 -2008, documentații preluate în Planul Urbanistic general al Orașului Horezu, aprobat prin HCL 22 din 28.04.2010.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Certificatul de Urbanism nr. 144 din 03.12.2021, este emis de Primăria Orașului Horezu, în scopul realizării unei documentații de urbanism care să stabilească condițiile de reglementare și amplasare a întregului ansamblu ce face obiectul PUZ-lui; dimensiuni și suprafețe parcele, amplasarea pe parcelă (regim aliniere, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), regimul maxim de înălțime al construcțiilor, aspectul exterior, POT, CUT, accese, soluții edilitare, etc.

Se vor asigura accese auto și pietonale conform anexei 4 la HG nr. 525/1996, racordate la drum de utilitate publică, respectarea Codului Civil privind vecinătățile și a normativelor privind asigurarea însoirii acestora.

Atat edificabilul cât și circulațiile carosabile și pietonale sunt cu rol informativ și pot suferi modificări la următoarele etape de studiu ale documentației de urbanism PUZ.

Prin **Avizul de Oportunitate** se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ – suprafața ce face obiectul PUZ $S = 7,1$ ha, este situată în UTR 10 – Subzona „Satul de vacanță – Vârful lui Roman”;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți : Locuințe, Case de vacanță, pensiuni turistice și agroturistice, servicii hoteliere, servicii de turism și agrement montan, servicii și echipamente publice și de interes local, alimentație publică;
- Indicatori urbanistici obligatorii POT și CUT– limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de legislația în vigoare, documentația urmând a obține toate avizele solicitate prin C.U.

Stațiunea montană Murotti, respectiv Complex turistic se va desfășura pe mai multe subzone:

- Subzona destinată locuințelor și caselor de vacanță;
- Subzona destinată turismului hotelier;
- Subzona destinată activităților comerciale (alimentație publică);

Subzona destinată serviciilor administrative, instituții (poliție, servicii medicale, salvamont);
Subzona destinată dotărilor sportive.

Zona destinată Microstațiunii (71 000 mp), cuprinde: locuințe, case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere ce includ și zone de agrement (piscină, teren sport). Întreaga zonă va fi amenajată cu căi de acces carosabil și pietonal, parcări, amenajări peisagere, spații de odihnă și relaxare, etc; De asemenea proiectul va cuprinde și organizare de șantier și lucrări de branșament la toate utilitățile.

Deoarece zona nu beneficiază de utilități, obligatoriu va trebui alocată o suprafață de teren pentru echipamentele tehnico-edilitare.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI prin actualul Studiu de Oportunitate

Pentru locuințe și case de vacanță, regim max. de înălțime P+ M; P+ 1E

P.O.T. maxim 33% (25% - locuința, restul construcțiile Anexe și parcările);

C.U.T. maxim P+1E + M = 0,75 ;

Pentru construcții în regim hotelier (Vile colective, Hotel), regimul de înălțime este diferențiat, respectiv: pentru Vile colective maxim P+2E, iar pentru Hotel maxim P+3E+M, cu POT max. 40% (30% -construcția hotelieră, restul construcțiile Anexe și parcările);

C.U.T. maxim P+2E = 1,2

C.U.T. maxim P+3E + M = 1,5;

Indicatorii urbanistici ai investiției propuse pe amplasamentul studiat: S. teren= 71 000 mp

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ TEREN - mp	PROCENT TOTAL TEREN DIN SUPRAF.
ZONĂ DESTINATĂ AMPLASĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CASE DE VACANȚA (construcții, amenajări incintă: pietonal, spații verzi, etc)	28 385,0 mp	40,00 %
ZONĂ DESTINATĂ AMPLASĂRII DE CONSTRUCȚII ÎN REGIM HOTELIER,(Vile colective si Hotel) inclusiv toate constr. destinate serviciilor aferente turismului, compusa din: <ul style="list-style-type: none"> - construcții – S =7 000 mp - pietonal – S = 2 800 mp - Carosabil incinta – S = 1 700 mp - parcare incintă – S = 4 600 mp - Spații verzi amenajate incintă – S =12 460 mp 	28 560 mp	40,15 %
ZONĂ CIRCULAȚIE PRINCIPALA <ul style="list-style-type: none"> - Auto – S = 4 950 mp - Pietonal – S = 2 780 mp - Parcare – S = 5 725 mp 	13 455,00 mp	19,00 %
SUPRAFATA SPAȚII VERZI AMENAJATE	600 mp	0,85 %
SUPRAFATA TOTALA TEREN	71 000,00 mp	100,0%

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Toate lucrările de infrastructură , respectiv străzile propuse, trotuarele, rețelele edilitare (apă, canal, electrice), etc, vor fi suportate în întregime de beneficiarul lucrării.

Estimare valorică pentru lucrările propuse:

- realizare artere carosabile, inclusiv circulație pietonală/trotuare 10 % din total investiție.
 $11\ 000\ 000\ \text{euro} \times 10\% = \underline{1\ 100\ 000\ \text{euro}}$
- rețele edilitare (apă, canal, electric) 15 % din total investiție.
 $11\ 000\ 000\ \text{euro} \times 15\% = \underline{1\ 650\ 000\ \text{euro}}$
- amenajare peisageră 1 % din total investiție.
 $11\ 000\ 000\ \text{euro} \times 1\% = \underline{110\ 000\ \text{euro}}$
- obiectul de bază – Constructii (locuinte, case de vacanță, construcții hoteliere, instituții, servicii administrative, comerciale, alimentație publică) 74 % din total investiție.
 $11\ 000\ 000\ \text{euro} \times 74\% = \underline{8\ 140\ 000\ \text{euro}}$

Cost total estimativ al investiției = 11 000 000,00 euro

Întocmit,
Pr. Maria Dogăroiu



Verificat,
Arh. Doina Negoită





PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr. 155 M

Nr.8872 din 18.04.2022

Referat de aprobare

În vederea aprobării Planul Urbanistic Zonal pentru investiția "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități" este necesar întocmirea Studiului de oportunitate.

Beneficiarul documentației este SC Murotti SRL.

Terenul pentru care se propune aprobarea este în suprafața de 71.000 mp, fiind înscris în Cartea Funciara a Obștei Orașului Horezu nr.37519. Acesta este inclus în UTR nr. 10 – Vârful lui Roman din satul Romanii de Sus – cuprinde locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice și agroturistice, servicii hoteliere, servicii de turism și agrement montan, servicii și echipamente publice și de interes local, pârtii de schi, spații verzi, zone de agrement sportiv. Pentru orice utilizare se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Plan Urbanistic Zonal - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându- se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Intervenția urbanistica propusa va pune în valoare un teritoriu neconstruit aflat în intravilanul zonei Vârful lui Roman(Pietrele Roșii). Prin intervenția propusa va fi posibilă construirea unor imobile de locuințe, case de vacanță și hotel.

Drept urmare propun spre analiza și aprobare proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Studiului de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități".

Primar
Sărdărescu Nicolae



PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împreună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT Nr.125C

Nr. 8874 /18.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la propunerea de aprobare Studiu de oportunitate pentru Plan urbanistic zonal "Construire locuințe și case de vacanță, alimentație publică, activități comerciale și servicii hoteliere, organizare de șantier și lucrări de bransament la utilități"

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Nicolae Sardaescu, primar al orașului Horezu, am constatat că acesta a fost elaborat în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Suprafața de teren pentru care se propune aprobarea Studiului de oportunitate pentru Planul urbanistic zonal este de 71.000,0 mp.

Principalii indici urbanistici ai PUZ-ului propus sunt:

1. Pentru locuințe și case de vacanță, regim maxim de înălțime P+M; P+1E:

- Procentul de ocupare al Terenului/POT – 33%(25% - locuința, restul construcții anexe și parcuri;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului/ CUT maxim P+1E+M=0,75;

2. Pentru construcții în regim hotelier (Vile colective, Hotel), regimul de înălțime este diferențiat, respectiv: pentru vile colective maxim P+2E, iar pentru Hotel maxim P+3E+M.

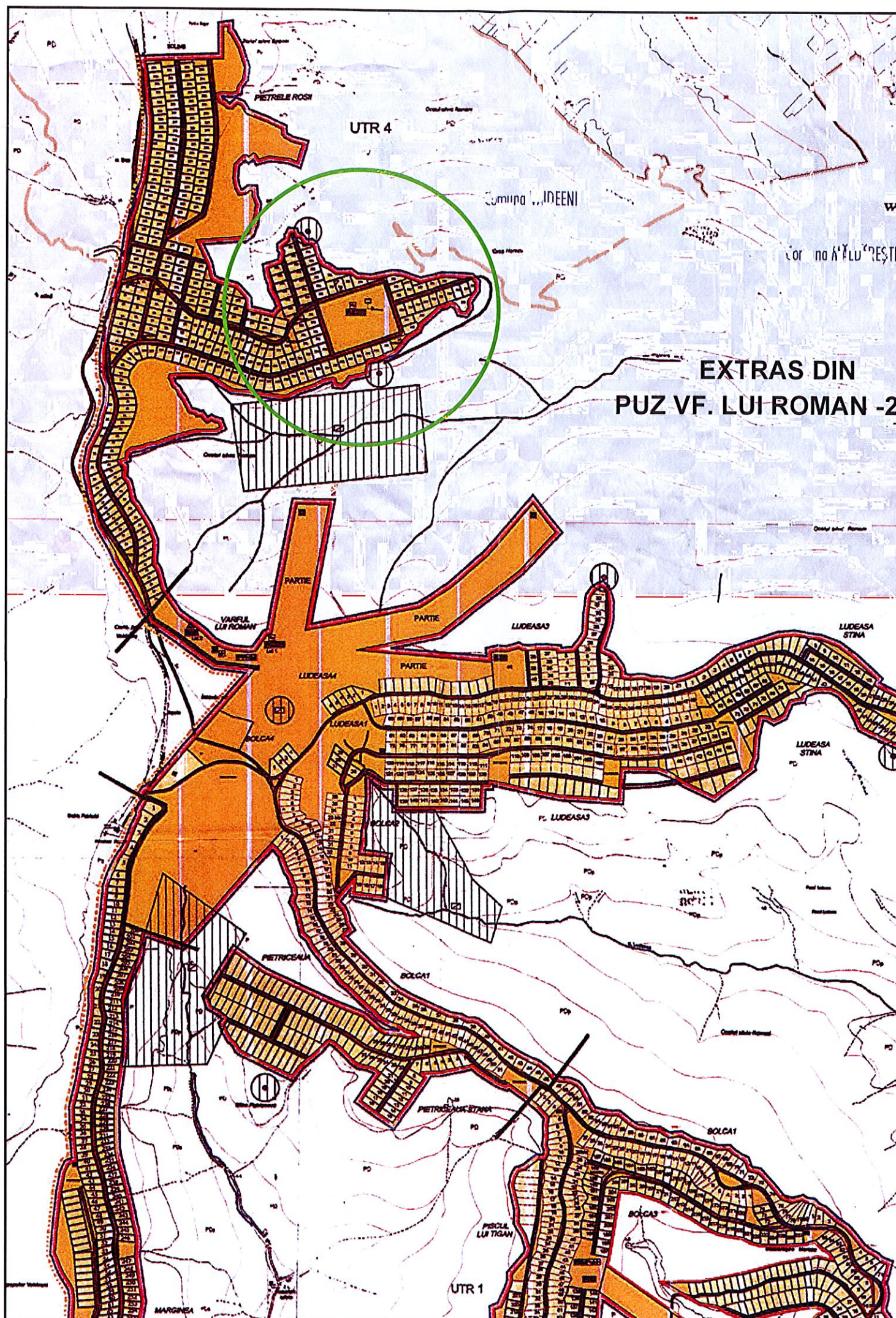
- Procentul de ocupare al Terenului/POT: 40%(30% - construcția hotelieră, restul construcții anexe și parcuri ;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului/ CUT: maxim P+2E=1,2;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului/ CUT: maxim P+3E +M=1,5.

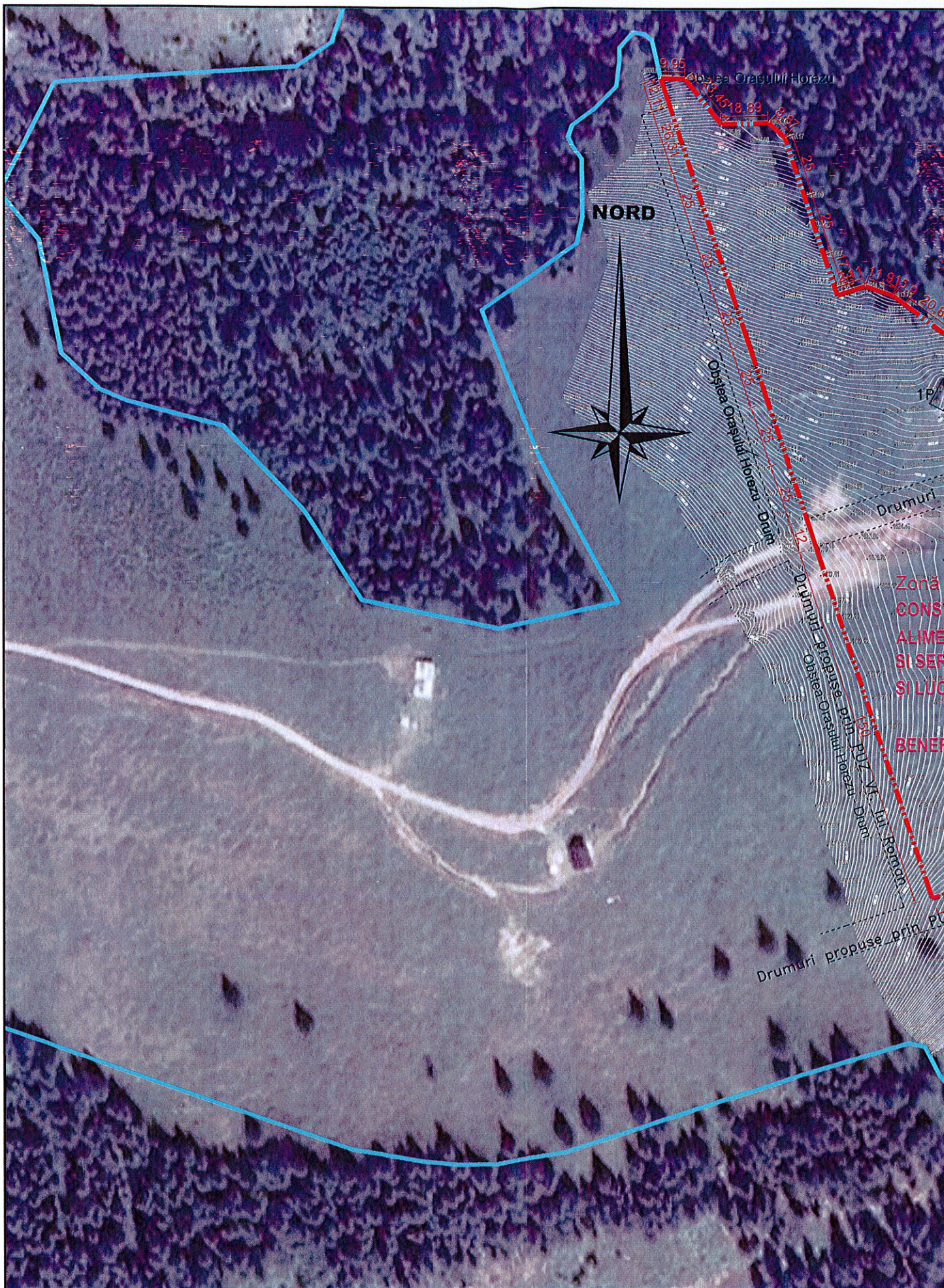
INTOCMIT,

ARH.SEF

Ing. Draganescu Robert

EXTRAS DIN
PUZ VF. LUI ROMAN - 2





DISFUNCTIONALITATI:

LIPSA ECHIPAMENTE EDILITARE: energie electrica, alimentare cu apa, canalizare
 LIPSA INFRASTRUCTURA (amenajari drumuri, trotuare, rigole, etc)