

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VANĂTORI NEAMȚ

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism. aferent pentru
“Introducere teren în intravilan pentru construire centru de tratament, extravilan comuna Vanatori Neamt, punct Valea Rea I , judetul Neamt”**

Consiliul Local Vanători Neamț, județul Neamț;

Având în vedere:

Cererea depusa de catre ASOCIATIA POSTULUI TERAPEUTIC , prin care se solicita aprobarea documentatiei PLU și P.U.Z. pentru “Introducere teren in intravilan pentru construire centru de tratament, extravilan comuna Vanatori Neamt , punct Valea Rea I , judetul Neamt“;

Documentația întocmită de proiectant Youplan Development S.R.L. având specialist cu drept de semnatura RUR: **Master urbanist Timotei V.Fecioru**

Avizele obținute, solicitate prin certificatul de urbanism nr.30/09.05.2025, și avizul favorabil nr.6/05.03.20245 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Neamț;

Referatul de aprobare a primarului comunei Vanători Neamț, înregistrat sub nr.1397 din 17.03.2025;

Raportul de specialitate al compartimentului Urbanism Transport Taxi, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Vanători Neamț, înregistrat sub același număr;

Art.23 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Art.5, art.25, alin.(1), art.56, alin.(6) și (7) și ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Avizele consultative ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Vanatori Neamț

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c) art.139 alin.(3) lit.e) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanta de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, pentru „Introducere teren în intravilan în vederea construirii unui centru de tratament, extravilan, comuna Vânători-Neamț, punct Valea Rea I, județul Neamț”, conform documentației anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Aprobarea se face cu respectarea cerințelor impuse prin Avizul favorabil nr. 6/05.03.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Neamț.

Art.2. Primarul comunei Vanatori-Neamt prin compartimentele de specialitate va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari, conform competentelor.

Art.3. Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate și va aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al Comunei Vânători-Neamț.

Inițiator,
Primarul comunei Vânători-Neamț
jr.Maria PETRARIU

Avizat pt.legalitate,
Secretar general al comunei Vânători-Neamț,
Natalia Rotaru

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.: (+04)0233/251001, Fax.(+04)0233/251307
Nr. 1629 din 17.03.2025

REFERATUL DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru “Introducere teren inintravilan pentru construire centru de tratament, extravilan comuna Vanatori Neamt , punct Valea Rea I , judetul Neamt”

Avand în vedere

Cererea depusa de catre ASOCIATIA POSTULUI TERAPEUTIC , prin care se solicita aprobarea documentatiei PLU si P.U.Z. pentru “Introducere teren in intravilan pentru construire centru de tratament extravilan comuna Vanatori Neamt , punct Valea Rea I , judetul Neamt “

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata si actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,

Propun **aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru “Introducere teren in intravilan pentru construire centru de tratament, extravilan comuna Vanatori Neamt , punct Valea Rea I , judetul Neamt”**

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Maria Petrariu

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI-NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.:(+40)0233/251001, Fax:(+40)0233/251307
Nr. 1629 din 17.03.2025

APROB:
Primar Maria Petrariu

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Proiectul de Hotărâre de Consiliu Local pentru aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru” **Introducere teren in intravilan pentru construire centru de tratament”**

Prezentul RAPORT DE SPECIALITATE este întocmit ca urmare cererii înregistrate la primaria Vanatori Neamt sub nr. 1397/17.03.2025 a Asociatia Postului Terapeutic prin care acesta solicita aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Introducerea în intravilan pentru construire centru de tratament. Anexat cererii se prezinta un exemplar din documentatia PUZ care a fost intocmita de catre **Youplan Development S.R.L. Specialist cu drept de semnatura RUR: Master urbanist Timotei V. Fecioru** în baza certificatului de urbanism nr. 30 din 09.05.2024, emis de Primaria Comunei Vânători-Neamț, în urmatoarele conditii :

Planul urbanistic zonal pentru*3) Introducere teren in intravilan pentru construire centru de tratament generat de imobilul: extravilan comuna Vanatori-Neamt, (tarla) punct "Valea Rea I", judetul Neamt

Initiator: Asociatia Postului Terapeutic

Proiectant: Youplan Development S.R.L.

Specialist cu drept de semnatura RUR: Master urbanist Timotei V. Fecioru/DEFG

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: Imobilul, compus din 3 parcele (NC 50700, NC 50701 si NC 51234) in suprafata totala de 33.000 mp si constructiile C1 (casa de locuit) , C2 (grajd) si C3 (saivan oi) este situat in extravilanul comunei Vanatori - Neamt, (tarla) punct "Valea Rea I". Din suprafata totala de 33.000 mp se vor introduce in intravilan 10.000 mp.

Parcelele cu NC 50700 si NC 50701 sunt imobile inregistrate in planurile cadastrale fara localizare certa datorita lipsei planurilor parcelare.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este constituit pentru Asociatia Postului Terapeutic conform extraselor de carte funciara pentru informare ECF 50700, ECF 50701 si ECF 51234 eliberate de catre O.C.P.I. Neamt - B.C.P.I. Targu - Neamt. Imobilul este delimitat la nord de proprietate Cosofret L. Ioan si islaz comunal, la est de proprietate Fusalau Vasile, la sud de drum de exploatare iar la vest de paraul Valea Rea.

Pana la depunerea documentatiei necesare obtinerii certificatului de urbanism ; emiterii autorizatiei de construire, terenurile cu NC 50700, NC 50701 si NC 51234 vor fi comasate in vederea obtinerii autorizatiei de construire pe un singur imobil identificat prin numar cadastral.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Imobilul in suprafata totala de 33.000 mp in scris in CF nr. 50700, 50701 si 51234/UAT Vanatori - Neamt nu este inclus intr-o documentatie de urbanism, avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare si executie a lucrarilor de construire. Conform P.U.G. si R.L.U. al comunei Vanatori - Neamt imobilul se afla in extravilan.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prezenta documentatie reprezinta un studiu urbanistic in faza P.U.Z. prin care se stabilesc conditiile de introducere in intravilanul comunei Vanatori - Neamt a suprafetei de 10.000 mp din suprafata totala de 33.000 mp precum si stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici P.O.T si C.U.T. Se propune urmatoarea zonificare functionala:

- zona activitati medicale, turistice ,si de agrement - in care se propune un regim maxim de inaltime S/D+P+2E+M;
- circulatii carosabile, pietonale, platforme ,si parcaje - zona ce se remodeleaza pentru realizarea accesurilor carosabile, pietonale, platformelor ,parcajelor;
- spatii verzi amenajate.

Reglementari urbanistice pentru parcela studiata

Prezenta documentatie propune in mod etapizat construirea unui centru de tratament cu amenajarile exterioare necesare (accesuri, parcaje, spatii verzi, platforma pentru pre colectarea deseurilor si utilitatile aferente obiectivului). Sunt admise pentru functiunea propusa urmatoarele: baza tratament/clinica/centru medical, spatii de cazare, facilitati

pentru conferinte, restaurant, agrement in spatii acoperite si descoperite, tabere pentru copii si tineret, baze de cantonament pentru sporturi de performanta, mic comert pentru turism, sport in spatii acoperite si descoperite, mobilier urban, grupuri sanitare, spatii pentru administrarea si intretinerea zonei, locuinta de serviciu, cabinet medical si anexe.

Construciile propuse vor avea fatadele tratate ca fatade principale.

Amplasarea edificabilului fata de limitele proprietatii presupune retragere de minim 12.80 m fata de limita de nord, de minim 15.20 m fata de limita de est, de minim 5.00 m fata de limita de sud si de 66.70 m fata de limita vest.

Imprejmuirile pot fi apace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale si imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi si exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirea catre domeniul public va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii.

▪ Circulații și accese

Imobilul, campus din 3 parcele (NC 50700, NC 50701 și NC 51234) are acces direct la drumul de exploatare agricola Poiana Ureche in partea de sud conform acordului de acces cu nr. 6231/03.10.2024 emis de catre Primaria Comunei Vanatori - Neamt. Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe rezolvarea accesului in incinta, a spatiilor de circulatie si parcajelor si se propune:

accesul carosabil si pietonal se va asigura din drumul de exploatare care are o latime de 14.30 m care permite amenajarea unui carosabil de 7 m si care va asigura obligatoriu posibilitatea interventiei in caz de incendiu. Portile de acces vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei;

parcarea autovehiculelor se va asigura in totalitate pe imobilul studiat iar necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HG 525/1996, Anexa 5, republicata.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z se interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in agteptare pe drumul public (drum de exploatare).

Sistematizare verticală

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locala, asigurata in conditiile respectarii recomandarilor din studiul geotehnic. Obiectivul se poate construi pe amplasamentul studiat, cu respectarea recomandarilor din studiul geotehnic. Modul de utilizare al terenului

Valorile propuse pentru P.O.Tmax = 40 % si C.U.Tmax = 1,8 cu regim maxim de inaltime S/D+P+2E+M.

Plantatii

Terenul ramas liber in urma lucrarilor de construire se va amenaja cu spatii verzi plantate cu rol de protectie.

Echipare tehnico - edilitara

Obiectivul propus va fi racordat astfel: alimentarea cu energie electrica din surse regenerabile - panouri fotovoltaice; alimentarea cu apa se va executa din put forat cu hidrofor; pentru a verifica potabilitatea apei pentru consum se va face test in laborator atestat; evacuarea apelor uzate se va face in fosa septica ecologica vidanjabila. Incalzirea se va realiza cu centrala termica electrica sau pompe de caldura. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in containere, urmand a fi preluate periodic de catre o firma specializata.

Investitia propusa nu afecteaza caracteristicile zonei si se incadreaza in directiile de dezvoltare ale comunei.

Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, in conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Datorita faptului ca parcelele cu NC 50700 si NC 50701 sunt fara localizare certa datorate lipsei planurilor parcelare, beneficiarul va depune declaratie notariala pe proprie raspundere privind asumarea consecintelor construirii pe un astfel de amplasament.

**Intocmit ,
Ing. Loghin Vasile**