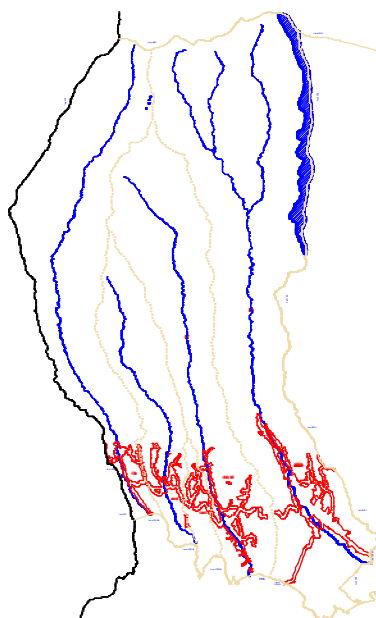


PROIECTARE POPESCU

Plan Urbanistic Zonal

Introducere terenuri în intravilan pentru înființare SAT DE VACANȚĂ URSULEȚU

Comuna VAIDEENI, Satul VAIDEENI, Județul VÎLCEA



Volumul 1 MEMORIU DE PREZENTARE

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI VAIDEENI

APRILIE 2011

PROIECTARE POPESCU

240184 Rîmnicu Vîlcea, Strada Știrbei Vodă 13, Județul VÎLCEA
Telefoane: 0250719105, 0744692040, 0744797177, Fax/Voce/Date: 0250719105
E-mail: pp@iplus.ro

Plan Urbanistic Zonal

Introducere terenuri în intravilan pentru înființare
SAT DE VACANȚĂ URSULEȚU

Comuna VAIDEENI, Satul VAIDEENI, Județul VÎLCEA

Volumul 1
MEMORIU DE PREZENTARE

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT

Arh.

Popescu Constantin



COLABORATORI

Arh.

Popescu Paula

sîng.

Cerbu Ion

APRILIE 2011

BORDEROU

Volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

Foaie de gardă

Borderou

MEMORIU DE PREZENTARE:

1. Introducere

- 11 Date de recunoaștere a documentației
- 12 Obiectul lucrării
- 13 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 21 Evoluția zonei
- 22 Încadrare în localitate
- 23 Elemente ale cadrului natural
- 24 Circulația
- 25 Ocuparea terenurilor
- 26 Echipare edilitară
- 27 Probleme de mediu
- 28 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 31 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 32 Prevederi ale PUG
- 33 Valorificarea cadrului natural
- 34 Modernizarea circulației
- 35 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț, indici urbanistici
- 36 Dezvoltarea echipării edilitare
- 37 Protecția mediului
- 38 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

Întocmit



arh. Popescu Constantin

MEMORIU DE PREZENTARE

întocmit în conformitate cu

GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Introducere terenuri în intravilan pentru înființare SAT DE VACANȚĂ URSULEȚU

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI VAIDEENI, JUDEȚUL VÎLCEA

Proiectant general: PROIECTARE POPESCU RÎMNICU VÎLCEA

Data elaborării: APRILIE 2011

1.2. Obiectul PUZ

Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comună, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General,
- este solicitat prin Certificat de Urbanism,
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea Planului Urbanistic General,
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investițiilor.

Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

Solicitări ale temei-program

Majoritatea proprietarilor din zonă (primăriile Horezu și Vaideeni, obștea orașului Horezu) au

terenuri disponibile pentru orice dezvoltare care să le aducă profit și doresc introducerea în intravilan în acest sens (primăria Horezu chiar a făcut acest lucru pentru zona adiacentă cunoscută sub numele de VÂRFUL LUI ROMAN).

Primăria comunei Vaideeni, ca autoritate administrativă încurajează astfel de dezvoltări și a hotărât întocmirea unui plan urbanistic zonal.

Terenul pentru care se întocmește prezenta documentație este de 99,00 ha și este amplasat în partea de nord-est a comunei, cu accese multiple, atât din Vaideeni, cât și din Horezu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În Planul Urbanistic General al Comunei VAIDEENI pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu a fost stabilită nici o destinație privind reglementărilor urbanistice/zonificare și a reglementărilor tehnico edilitare.

În programul de dezvoltare al localității, pe termen lung și mediu se află propuneri în direcția dezvoltării turistice a nordului comunei cu fonduri proprii, dar mai ales fonduri comunitare și private ale persoanelor fizice și juridice interesate.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior prezentei documentații au fost întocmite mai multe studii și proiecte de urbanism, unele aprobate, altele neaprobate:

- Plan de delimitare parcele cadastrale ale zonei pentru aplicarea legilor fondului funciar,
- Plan Urbanistic General al comunei Vaideeni,
- Plan Urbanistic General al orașului Horezu,
- Plan Urbanistic Zonal Vârful lui Roman Horezu, 2 documentații, din care varianta aprobată a fost preluată în planul urbanistic general,
- Studiu de oportunitate privind introducerea în intravilanul comunei Vaideeni a unei suprafețe de teren pentru înființarea Satului de vacanță URSULEȚU.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Au fost întocmite următoarele studii:

- Bază topo prin prelucrare de imagini satelitare pentru toată localitatea, folosit la întocmirea Planului Urbanistic General, pentru comuna Vaideeni și pentru localitatea vecină, orașul Horezu,
- Studiu topo prin măsurători directe pe teren pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, întocmit de topometru autorizat,
- Studiu geotehnic orientativ,
- Studiu de oportunitate pentru înființarea satului de vacanță URSULEȚU,
- Documentații pentru avize de specialitate.

Date statistice

Terenul ce se studiază a fost dintotdeauna domeniu privat al comunei Vaideeni (domeniul Muntele Ursu, care are în totalitate o suprafață de 259 ha).

Comuna Vaideeni nu a fost comună cooperativizată înainte de anul 1989.

Categoria de folosință este pășune.

Proiecte de investiții elaborate privind dezvoltarea urbanistică a zonei

Pentru zona ce face obiectul concret al prezentei documentații nu a fost întocmit până acum

nici un proiect privind dezvoltarea urbanistică a zonei.

Pentru zona apropiată (vecină de la nord la sud) ce aparține de orașul Horezu au fost întocmite mai multe documentații în faze preliminare:

- pentru pârtii de schi,
- pentru alimentare cu apă,
- pentru reabilitare drumuri locale.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Înainte de cel de-al doilea război mondial terenurile din zonă aveau aceeași categorie de folosință și aceeași proprietari.

După război și mai ales după 1950 întreaga zonă a trecut în folosința și/sau proprietatea statului prin diferite „metode” (în realitate luate cu japca).

După anul 1991 (anul apariției Legii fondului funciar) terenurile au revenit la foștii proprietari (unul dintre ei fiind chiar primăria comunei Vaideeni).

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

În toată perioada de dinainte de război și până în zilele noastre, zona nu a beneficiat de nici o atenție aparte, a rămas fără vreo dezvoltare benefică.

Deși în marea majoritate a teritoriului județului Vâlcea s-au mai făcut diferite obiective, în această zonă (nord-estul comunei Vaideeni și nord-vestul orașului Horezu) nu s-a făcut nimic, terenurile fiind folosite numai pentru activități de subsistență (lemn de foc, păstorit).

Potențial de dezvoltare

Având în vedere cele arătate mai sus comuna are o mare șansă de dezvoltare turistică și implică zona studiată în prezenta documentație, pentru următoarele considerente:

- face parte din puținele teritorii din România total nepoluante,
- peisajele sunt de o reală valoare și frumusețe,
- în imediata apropiere sunt nenumărate monumente istorice și naturale cunoscute atât în țară, cât și peste hotare,
- are și disponibilități de a beneficia de utilitățile necesare unei bune funcționări.

Condiția pentru o dezvoltare corectă a zonei este aceea ca organele administrație publice locale și județene să coordoneze realizarea tuturor obiectivelor, iar viitorii proprietari și investitori să fie obligați să coopereze la realizarea lucrărilor edilitare și a amenajărilor exterioare și să respecte legislația cu privire la proiectarea, realizarea, utilizarea și postutilizarea viitoarelor obiective.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în partea de nord-est a comunei, de-a lungul graniței cu orașul Horezu.

Toată zona studiată este în extravilanul localității (în nordul satului Vaideeni, satul de reședință al comunei Vaideeni).

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Vaideeni terenurile ce fac obiectul prezentei documentații nu beneficiază de nici o propunere.

Planul Urbanistic General al comunei Vaideeni și Planul Urbanistic General al orașului Horezu au fost aprobate 2009.

Relaționare cu localitatea (poziție, accesibilități, edilitare, instituții generale)

Poziția în teritoriu a zonei:

- zona este amplasată în partea de nord-est a comunei Vaideeni, comună ce se află în partea de vest, puțin spre nord a județului Vâlcea, la granița cu județul Gorj,
- satele comunei Vaideeni sunt situate în zona Subcarpaților Getici, într-un cadru natural variat ca morfologie și vegetație, dispuse în trepte de altitudine și cuprind, printre altele: creasta principală a Munților Căpățâna, cu altitudini ce depășesc frecvent 2000 m (Vârful Ursu de 2124 m, Vârful Balota de 2096 m, Vârful Căpățâna de 2094 m, Vârful Cosana de 2 041 m), râurile și pâraurile Cerna, Marița, Recea și Luncavăț (toate cu direcții de curgere de la nord spre sud).

Accesibilități:

- zona studiată este amplasată destul de bine din punct de vedere al accesibilității,
- accesul în zonă se face în primă parte prin intermediul unor drumuri locale (aflate atât pe teritoriul comunei Vaideeni, mai greu de parcurs, cât și pe teritoriul orașului Horezu), se continuă pe drumuri de exploatare a pajiștilor (și ele aflându-se atât pe teritoriul comunei Vaideeni, cât și pe teritoriul orașului Horezu),
- atât drumurile locale cât și cele de exploatare nu au o stare bună sau foarte bună, dar au un potențial mare de modernizare,
- distanța din mijlocul zonei studiate până la primăria comunei este de cca 15,00 km și se merge pe drumurile arătate mai sus, care trebuie modernizate,
- distanța până la Râmnicu Vâlcea, reședința județului (și cea mai mare și mai dezvoltată localitate) este de cca 65,00 km și se merge, în afară de drumurile locale și de exploatare de mai sus, numai pe drumuri bune (drumul județean DJ 665 și drumul național DN 67).

Utilități:

- în zonă nu există rețelele tehnico-edilitare, dar acestea se pot dezvolta ușor, unele prin prelungirea celor existente în comuna Vaideeni și în orașul Horezu.

Instituții generale:

- se poate ajunge ușor și la toate instituțiile județene (prefectura, consiliul județean și altele) și locale (primăria, poliția, poșta, telefoane).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Așezările rurale ale comunei Vaideeni sunt situate în zona Subcarpaților Getici, într-un cadru natural variat ca morfologie și vegetație. Teritoriul administrativ al comunei, dispus în trepte de altitudine, se extinde spre nord până la creasta principală a Munților Căpățâna, la altitudini ce depășesc frecvent 2000 m (Vârful Ursu - 2124 m, Vârful Balota - 2096 m, Vârful Căpățâna - 2094 m, Vârful Cosana - 2 041 m).

Zona studiată este zonă muntoasă, partea de sus a localității.

Reteaua hidrografică

Teritoriul administrativ al comunei este traversat de pâraiele Cerna, Marița, Recea și Luncavăț, toate cu direcții de curgere de la nord spre sud.

În apropierea zonei ce se propune a se dezvolta curge pâraul Ciomfu mic, la cca 1,50 km, principalul afluent al pâraului Luncavăț.

Zona este bogată în izvoare ce se adună și se varsă în cele 4 ape curgătoare principale ce străbat teritoriul comunei.

Zona este, așadar, bogată în ape de curgătoare.

Clima

Principalele elemente ale climei sunt:

- temperatura medie anuală este de 6 °C;
- precipitații medii anuale sunt la nivelul a 900 mm.

Condiții geotehnice

Principalele caracteristici geotehnice ale localității:

- roci din șisturi cristaline din sarmațian,
- soluri podzolice argiloiluviale și brune podzolice,
- soluri brune acide.

Terenul are pantă dominantă de la nord spre sud, dar și unele mai mici și către est și vest.

Caracteristicile geotehnice informale:

- capacitatea portantă a terenului este medie și bună,
- stabilitatea este bună, fenomene negative nu s-au înregistrat,
- adâncimea minimă de fundare informativă este de 1,20 m,
- presiunea convențională pe stratul portant oscilează în jurul a 400 kPa.

Riscuri naturale

Relieful nu prezintă modificări de pantă și erozionale, nu se produc schimbări de esență în geomorfologia zonei.

În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic General zona nu prezintă elemente specifice riscurilor naturale (alunecări de teren, inundații sau alte riscuri).

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea circulației în cadrul zonei

Deși drumuri de acces sunt multe, atât dinspre satele comunei Vaideeni cât și dinspre orașul Horezu, începând cu sfârșitul intravilanului celor două localități ele au nevoie de mai multe reparații și modernizări.

Distanța de la zonele locuite și până la începutul zonei studiate este de cca 10,00 km, dar nu se poate considera o distanță mare, deoarece de aici încolo ne aflăm într-o zonă muntoasă.

Nu există probleme deosebite și mai ales de nerezolvat în desfășurarea circulației în zonă.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației

Sunt cele ale tipurilor de căi de comunicație, în mare drumuri locale.

Nu există greutate în fluența circulației, trafic greu nu va exista decât accidental, mai ales în timpul execuției.

Pe drumurile ce duc la zona studiată nu se circulă în mod curent, ci numai foarte rar către cele câteva stâne de oi și către pășunile din nordul comunei.

Transport în comun și transport greu nu există.

Incomodări între tipuri de circulație, dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei

Nu există incomodări, neexistând decât circulație auto.

Nu va fi nevoie și nici nu ar fi posibil a se dezvolta circulații feroviare sau navale.

Necesități de modernizare a traseelor existente, de realizare a unor artere noi

În cazul în care zona se va dezvolta în conformitate cu prevederile prezentei documentații, vor

fi necesare atât modernizări cât și artere noi:

- modernizarea drumurilor locale și a celor de exploatare , care se vor transforma în drumuri publice locale,
- artere noi de circulație, în zona loturilor cu case de vacanță și a dotărilor (spații comerciale, prestări de servicii, dotări pentru sport și agrement).

Capacități și trasee ale transportului în comun

Transport în comun este asigurat numai până în zonele locuite ale celor 2 localități, comuna Vaideeni și orașul Horezu.

Capacitățile de transport sunt cele ale drumurilor existente și în acest moment nu se justifică sporirea acestora.

Pentru accesul spre zona studiată, cel puțin în prima fază, nu va fi transport în comun.

Intersecții cu probleme

În interiorul zonei studiate nu sunt intersecții cu problemă.

La stadiul actual de dezvoltare intersecțiile din localitățile Vaideeni și Horezu sunt bine rezolvate și nu vor necesita prea multe intervenții.

Propunerile de drumuri noi se vor rezolva cu intersecții corect proiectate.

Priorități

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ, dar nu și calitativ, de aceea vor fi necesare îmbunătățiri și pe alocuri modernizări.

Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

Primii investitori vor putea construi cu măsuri de rezolvare provizorie a circulației, cu avizul proprietarilor de drumuri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile ce fac parte din zona studiată prezintă caracteristicile:

- au o singură funcțiune și anume de producție agricolă de mic randament (pășune în zona montană, departe de zonele locuite),
- este proprietatea comunei Vaideeni, care are în proprietate o suprafață de 2 590 300 mp (aproximativ 259 ha) teren agricol, categoria de folosință pășune în zona montană, din care pe o suprafață de 99,00 ha intenționează să se construiască un satul de vacanță URSULEȚU.

Relaționări între funcțiuni

Terenul fiind cu singură funcțiune nu se pot genera relaționări.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de sub 0,1 % (câteva construcții pentru adăpostirea animalelor).

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit al zonei nu este de valoare, sunt construcții provizorii, dar nu vor influența negativ viitorul sat de vacanță.

În apropiere, de-a lungul limitei administrative, în nord-estul orașului Horezu au început să se construiască locuințe și unele cabane și pensiuni.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu există nimic în acest sens în zonă, nefiind beneficiari.

Asigurarea cu spații verzi

Toată zona este în acest moment ocupată de culturi pășuni, în vecinătate sunt pădurile montane, în această zonă intacte.

Spații verzi special amenajate nu există în acest moment.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zonele vecine îndepărtate, mai ales către zonele locuite, de-a lungul anilor, s-au constatat unele probleme de acest fel:

- torenți ce au produs distrugeri în timpul precipitațiilor îndelungate,
- alunecări de terenuri de mică importanță.

În acest moment o mare parte din ele au fost rezolvate de către autoritățile locale și județene. Pe terenul ce face obiectul zonei studiate, până în acest moment, nu au fost constatate.

Principalele disfuncționalități

Nu există.

2.6. Echipare edilitară

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Alimentare cu apă

Nu există, nefiind necesară în acest moment.

Propuneri sunt cuprinse în Planul urbanistic general aprobat al orașului Horezu unde se va dezvolta ceva asemănător (satul de vacanță VÂRFUL LUI ROMAN).

Canalizare

Amplasamentul studiat nu este dotat cu rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Nu există consumatori electrici și nici rețele în acest moment.

Telecomunicații

Nu există rețele și consumatori.

Alimentare cu căldură și apă caldă

Pe amplasamentul studiat nu există surse și rețele și nici consumatori.

Alimentare cu gaze naturale

Nu există consumatori și rețele.

Gospodărie comună

Nu există serviciu zonă pentru că nu există beneficiari.

PRINCIPALE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Consumatori de utilități nefiind, nu există nici disfuncționalități.

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor generale de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt de tipul:

- relația cadru natural-cadru construit,
- evidențierea riscurilor naturale și antropice,
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din cel al echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă,
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție,
- evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

La această oră sunt întocmite Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Vâlcea (în acest moment fiind în reactualizare, care are la bază și un raport de mediu), Planul Urbanistic General al comunei Vaideeni (care a avut și el un aviz de mediu).

Aceste documentații, pentru zona studiată, nu evidențiază:

- probleme privind relația cadru natural - cadru construit,
- riscuri naturale și antropice,
- puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă,
- valori de patrimoniu ce ar necesita protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Se prezintă următoarele categorii de opțiuni:

Opțiuni ale populației:

Există dorința exprimată pentru această documentație din partea mai multor doritori de a construi case de vacanță în această zonă.

La primărie sunt înregistrate mai multe solicitări, atât din partea unor persoane fizice și juridice din comună și județ, cât din alte zone ale țării (mai ales din București).

Puncte de vedere ale administrației publice locale:

Administrația publică locală este de acord cu întocmirea și cu prevederile prezentei documentații, fiind și direct interesată (orice investiție deosebită nu face decât să aducă venituri la bugetul local, să creeze locuri de muncă, să atragă mai mulți turiști).

Documentația preliminară, Studiu de oportunitate, a avut și punctul de vedere al primarului.

Puncte de vedere ale elaboratorului privind solicitările beneficiarului și modul de rezolvare:

Proiectantul consideră că realizarea în mod bine coordonat a prevederilor documentației corelate cu solicitările beneficiarilor nu poate să nu fie benefică.

De asemenea este de părere că dezvoltarea ar fi bine să se facă împreună cu unitatea administrativă vecină, orașul Horezu.

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost întocmit și aprobat un studiu de oportunitate pentru dezvoltarea satului de vacanță.

O parte din prevederile studiului au fost preluate în prezenta documentație.

Studii speciale ce ar justifica enunțarea unor reglementări urbanistice nu au fost întocmite.

Documentația s-a corelat cu prevederile din documentațiile pentru Horezu.

3.2. Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General aprobat prevede pentru zona studiată:

- căi de comunicație: nu suferă nici o modificare;
- relațiile zonei cu localitate: directe și ușoare din mai multe drumuri (național, județene, comunale și locale), așa cum s-a arătat la capitolul 2;
- relațiile zonei cu zonele vecine: legături directe cu toate zonele vecine;
- mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: nu se evidențiază;
- lucrări majore de dezvoltare a echipării edilitare: nu se evidențiază;
- protecția mediului: nu au fost necesare lucrări specifice.

Planul Urbanistic General al orașului Horezu prevede, pentru zona vecină zonei ce face obiectul prezentei documentații, rezolvări urbanistice-zonoficare și de echipare tehnico-edilitară complete. De aceste prevederi s-a ținut cont în rezolvările prezentului PUG. De altfel, toate prevederile din planul urbanistic general al orașului Horezu au fost prezentate și pe planșele documentației noastre.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propuneri de valorificare a cadrului natural:

- relaționarea cu formele de relief:
 - specificul celor ce se vor dezvolta aici este acela al construcțiilor de munte și se vor impune măsuri de armonizare cu formele de relief prin autorizațiile de construire;
- oglinzi de apă și spații verzi:
 - nu sunt propuse oglinzi de apă,
 - spații verzi se vor amenaja în interiorul parcelelor, de-a lungul drumurilor, în cadrul amenajărilor din cele 3 centre cu dotări propuse;
- construibilitate și condiții de fundare în teren:
 - pe terenul studiat se poate construi, condițiile de fundare vor fi cele din studiile geotehnic pentru lucrările ce vor necesita aceste studii,
 - dacă terenurile nu prezintă probleme deosebite, la eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe se vor putea folosi datele geo orientative din caracteristicile orientative din prezenta documentație;
- adaptarea la condițiile de climă:
 - se vor realiza construcții cu o bună izolare termică și pe cât posibil din materiale locale (piatră, lemn, materiale ceramice), dar și materiale moderne realizate după tehnologii moderne (care au caracteristici fizico-chimice deosebite);
- valorificarea potențialului balnear:
 - zona nu are potențial balnear dovedit până la această dată.

3.4. Modernizarea circulației

În corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și ale altor studii amintite mai sus se prezintă propunerile privind:

Organizarea circulației auto și a transportului în comun, locuri de parcare și garare

Circulația auto, în faza finală, va arăta astfel:

- accesul în zonă se va face din drumul național DN 67 (care străbate zona subcarpatică din județele Vâlcea și Gorj) apoi se continuă pe drumurile județene DJ 665 și DJ 666, drumurile comuna-

le DC 142, DC 143, DC 144, drumurile locale (majoritatea aflându-se pe teritoriul orașului Horezu (drumuri publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare);

- circulația în zonă se va face pe drumurile locale existente și modernizate și propuse, atât pe teritoriul comunei Vaideeni (în partea de nord), cât și pe teritoriul orașului Horezu (acestea vor fi și ele modernizate, fiind întocmite mai multe documentații de urbanism pentru funcțiuni asemănătoare cu prezenta documentație, dar și altele);

- drumurile locale existente se vor moderniza și se vor aduce la dimensiuni normale;

- pentru cazul în care nu se va putea colabora (situația cea mai favorabilă) cu orașul Horezu, se propun porțiuni de drumuri noi care să permită funcționarea viitorului sat de vacanță independent de localitatea vecină;

- drumurile locale propuse și cele existente modernizate vor fi (caracteristici principale):

- carosabile principale, cu 2 benzi de circulație (7,00 m), trotuar (de minimum 0,75 m) pe ambele părți și prospect de 11,00 (drumul existent ce străbate toată zona de la intrarea dinspre sud și până la ultima parcare mare de la jumătatea pârtiei mari de schi, trecând și prin Horezu și drumul propus sud/nord în paralel cu primul pe teritoriul Vaideeni),

- carosabile principale, cu 2 benzi de circulație (7,00 m), trotuar (de minimum 0,75 m) pe o singură parte și prospect de 8,00 - 9,00 m (toate celelalte drumuri cu 2 benzi),

- alei semicarosabile, cu o singură bandă (3,50 m), trotuar (de minimum 0,75 m) pe o singură parte și prospect de 7,00 m (drumurile înfundate existente de 15 - 30 m de acces la Stâna Ursulețu, cele 2 Cantoane silvice, Cabana Vârful lui Roman și Stâna Ursu);

- drumurile vor avea șanțuri de scurgere a apelor pluviale cel puțin pe o parte,

- pe zona ce face obiectul prezentei documentații (ce urmează a fi introduse în intravilan) nu sunt carosabile principale și secundare înfundate (nici existente și nici propuse),

- toate drumurile noi sunt propuse, de regulă, în lungul curbelor de nivel, sau cu pante de maximum 8 %, cele existente vor fi și ele corectate la acești parametrii.

Se prezintă, în anexă, profilurile caracteristice ale celor 3 tipuri de drumuri.

De asemenea, propunerile respectă prevederile din Anexa nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism, privind accesele carosabile la construcții (pentru locuințe, turism, comerciale, sportive).

Parcărilor se vor realiza de-a lungul drumurilor arătate mai sus și în incinta fiecărei unități.

Locuri pentru garare nu sunt necesare, dar se vor putea construi, dacă viitorii beneficiari vor considera necesar, înglobate în clădirile cu funcțiunile de bază, independent sau pe grupuri de gospodării sau funcțiuni învecinate.

Transport în comun nu se va organiza, dacă zona se va dezvolta și va fi nevoie de acest lucru, se poate organiza și ulterior.

Organizarea circulației feroviare, navale, aeriene

Nu se vor propune, nefiind posibile și nici necesare.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici

Principalele funcțiuni propuse ale zonei și destinația terenurilor:

Principalele zone funcționale propuse, așa cum se prezintă în planșele Cod 3:

- zone cu locuințe și funcțiuni complementare,

- spații verzi, pentru sport și agrement,

Alte zone funcționale:

- zone cu instituții publice și service, cele mai multe fiind grupate în cele 3 centre de dotări,

- zone cu gospodărie comunală (platforme cu pubele pentru publicul vizitator al stațiunii), fiecare incintă cu una sau mai multe unități de locuit vor avea pubele proprii,

- zone construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodării de apă, rezervoare, post de transformare, stație de epurare),

- căi de circulație rutieră și amenajările aferente.

Toate cele de mai sus se referă numai la terenurile ce face obiectul prezentului PUZ (teritoriul administrativ al comunei Vaideeni), planșele prezintă și zonificarea terenurilor vecine ce aparțin de teritoriul administrativ al orașului Horezu. Acestea din urmă nu intră în bilanțul teritorial.

Categorii de intervenții pe zone, înlăturarea disfuncționalităților:

Principalele intervenții propuse:

- extinderea intravilanului localității, principala intervenție;
- propunere de lotizare, cu caracter orientativ și nebătută în cuie, pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare (cu o medie pe lot de cca 1.000 mp);
- propunerea unei rețele de drumuri locale, ce vor putea deveni de utilitate publică, incluzând și pe cele existente;
- includerea în intravilanul propus și unor unități existente: cantonul silvic, stânele Ursulețu și Ursu stână, cabana Vârful lui Roman;
- utilități pentru viitoare construcții pentru locuitorii permanenți sau ocazionali;
- 4 pârtii de schi cu lungimi diferite:
 - de 2.400 m, plecând chiar din vârful Ursu (2.124 m), cu diferență de nivel de 320 m,
 - de 750 m, pe lângă stâna Ursu, cu o diferență de 125 m, pentru începători,
 - de 500 m, la nord de cea de 750 m, cu o diferență de nivel de 85 m, pentru copii,
 - de 200 m pentru copii și începători;
- o linie de telescaune pentru schiori, de la cota 1.805 și până la cota 2.124 (vârful Ursu), ce va deservi pârtia de 2.400 m (cea mai mare);
- o linie de teleschi pentru schiori, ce va deservi pârtia de 750 m;
- alei pietonale pentru circulația schiorilor, pe lângă toate cele 4 pârtii de schi, de la sosire schiori și până la pornire schiori;
- alte reglementări necesare:
 - regim de aliniere a construcțiilor:
 - între proprietăți conform codului civil,
 - la drumul local minim 7,00 m din axul drumului cu 2 benzi și minimum 6,00 m din axul drumului cu o singură bandă;
 - zone și culoare de protecție pentru zonele cu pubele și rețelele edilitare care necesită aceste prevederi în normativele în vigoare:
 - platformele pentru pubelele comune (în afară de pubelele din interior),
 - construcții aferente lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare,
 - linia electrică și PT 20 kV,
 - turbinele eoliene și liniile electrice dintre ele ce se vor executa în partea de nord a orașului Horezu, așa cum au fost prevăzute în planul urbanistic general. În acest moment, investitorul pentru care s-au întocmit studiile a renunțat la investiție.

Înlăturarea disfuncționalităților:

Disfuncționalități nu există în acest moment, nefiind nici o dezvoltare a zonei.

Pentru a se înlătura unele eventuale disfuncționalități pentru viitor:

- rețeaua de drumuri (noi și propuse) este în așa fel concepută încât activitățile în zonă să se poată desfășura numai pe teritoriul comunei Vaideeni,
 - rețelele de utilități (apă, canalizare și electrice) sunt și ele numai pe teritoriul comunei.
- Propunerile făcute pentru rețelele de drumuri și utilități nu exclud o viitoare colaborare cu

dezvoltările de aceeași categorie de pe teritoriul orașului Horezu (cooperarea ar face costul utilităților mai mic, investițiile fiind mai eficiente).

În viitorul sat de vacanță se propun a se dezvolta 3 centre de dotări, unde se vor concentra, dacă va fi necesar, cu timpul:

- spații comune de cazare (hoteluri, cabane, pensiuni),
- unități de alimentație publică, comerciale și de prestări de servicii specifice,
- puncte de comunicare (relee de transmisii, stații de TV prin cablu, telefoane),
- diverse birouri și puncte de informare

Bilanțul teritorial existent și propus:

Pentru zona studiată, așa cum este delimitată pe planșe, bilanțul se întocmește comparativ, existent/propus, din acesta rezultă proporția dintre funcțiuni și modificările ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

S-a obținut următorul bilanț teritorial de zonă (în „ha” și „procente”), cu mențiunea că sunt cuprinse numai suprafețe de teren din teritoriul administrativ al comunei Vaideeni, deși pe planșe au fost preluate și zonificări din Planul orașului Horezu (care cuprinde tot un sat de vacanță):

Bilanț teritorial: INTRAVILAN EXISTENT și INTRAVILAN PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	INTRAVILAN EXISTENT		INTRAVILAN PROPUȘ	
	Total (ha)	% din total	Total (ha)	% din total
01. Zonă locuințe și funcțiuni complementare			61,7	62,32
02. Zonă instituții publice și servicii			3,2	3,23
03. Zonă unități industriale și de depozitare				0,00
04. Zonă unități agricole				0,00
05. Zone plantate, pentru sport și agrement			16,8	16,97
06. Terenuri agricole în intravilan				0,00
07. Zone gospodărie comunală și cimitire			0,1	0,10
08. Zonă aferentă lucrărilor edilitare			0,6	0,61
09. Zonă construcții cu destinație specială				0,00
10. Zone căi de comunicație rutieră			16,6	16,77
11. Zonă căi de comunicație feroviară				0,00
12. Terenuri aflate permanent sub ape				0,00
13. Terenuri forestiere				0,00
14. Terenuri degradate și neproductive				0,00
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT și PROPUȘ	0		99,0	100,00

Tabelul cu bilanțul teritorial existent și propus este trecut și pe planșa Cod 3 - Reglementări urbanistice - zonificare și în Regulamentul local de urbanism.

Principalii indici urbanistici propuși în PUZ:

Din analiza documentației, realizarea unor calcule tehnice și limitarea unor parametri se prevăd următorii indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT):
 - pentru zona de locuințe va de maximum 30 %,
 - pentru zona cu instituții publice și servicii de maximum 50 %,
 - pentru celelalte zone (drumuri și utilități) nu se calculează.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT): locuințe 0,40, celelalte maximum 1,50,
- Regim de înălțime:
 - pentru locuințe P ... P+1 (pot avea și subsol sau demisol),
 - pentru celelalte clădiri P ... P+2 (pot avea și subsol sau demisol),
 - pentru construcțiile tehnice nu se normează.

Dacă se vor realiza toate prevederile din prezenta documentație, satul de vacanță va putea adăposti, la capacitate maximă, un total de 1.500 de persoane (proprietari ai viitoarelor locuințe și spații cu alte funcțiuni, inclusiv o cotă de 20 % de vizitatori).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a potențialilor consumatori se va face prin captarea izvoarelor de suprafață, pomparea apei în rezervoare, de unde va pleca prin sistem gravitațional spre utilizatori.

La o populație maximă, chiar și temporară, este necesar un debit de 5,6 l/sec de apă rece (din care se va prepara și apa caldă necesară tuturor activităților).

Soluțiile propuse:

Gospodăria nr. 1

Un minisistem ce va deservi numai activitățile din apropierea vârfului Ursu: servanții stației de telescaun, eventualele spații de cazare și de alimentație publică.

Se compune din următoarele: captare izvoare, stație de pompare și un rezervor, conductă de aducțiune de la captare și până la rezervor.

Teoretic apa de la această cotă nu va avea nevoie de tratare, dar dacă va fi nevoie se va executa și o ministație de tratare.

Gospodăria nr. 2

Un sistem complex ce va deservi toate activitățile ce se vor dezvolta în viitorul sat de vacanță.

Se compune din următoarele:

- captare principală de suprafață a izvoarelor de la cota 1800 m;
- captare secundară de suprafață a izvoarelor de la cota 2000 m, dar la peste 1.200 m distanță de prima captare. Aceasta se va executa numai dacă prima captare nu va asigura debitul necesar pentru tot ceea ce se propune a se realiza în viitorul sat de vacanță. Apa va fi pompată spre est la o cotă de 2030, într-un rezervor tampon, de unde poate ajunge, prin cădere gravitațională, în rezervoarele principale de la cota 1790;

- rezervoare de apă de suprafață, cu stație de pompare, amplasate la cota 1790, unde se termină cu clădirile și începe pârtia cea mare de schi,

- conducte de aducțiune de la cele 2 captări și până la rezervoarele de apă,
- rețele de distribuție de la rezervoare și până la toți consumatorii zonei propuse, care urmează, în mare, traseele de circulație auto.

Apa va circula, conform traseelor și cotelor de teren, prin gravitație. Pentru a se evita disfuncționalități de presiune se prevăd:

- pompe în zona rezervoarelor,
- stații de rupere a presiunii pe traseele rețelei de distribuție și pe conducta de aducțiune de la captarea secundară (dacă se va executa).

Canalizare

Neexistența unui sistem centralizat de canalizare în zonă impune realizarea unui sistem local de canalizare menajeră. Sistemul propus este următorul:

- în prima etapă, ministații de epurare ecologice pentru unul sau mai mulți utilizatori,
- rețea de canalizare majoră de la nord la sud și stație de epurare în partea cea mai de jos a amplasamentului.

Capacitatea stației de epurare se calculează la 4,5 l/sec.

Apele din precipitații se vor dirija prin sistematizare verticală și amenajări specifice către valea din partea de sud-vest a zonei, aceasta le duce în mod natural (ca și în momentul de față) către

apele curgătoare locale, care ajung, prin intermediul râului Bistrița în marele râu Olt.

Alimentare cu energie electrică

Se propune alimentarea cu energie electrică adoptând următoarea soluție:

- post de transformare de PTA 500 kVA amplasat în partea centrală a zonei.
- racordarea postului de transformare propus la linia de 20 kV din nordul satului Vaideeni (distanța totală dintre cele 2 posturi, cel propus și cel din Vaideeni, fiind de 11 km). Se va putea opta și pentru o soluție comună cu satul de vacanță din orașul Horezu.

Consumul de energie electrică nu se va putea determina concret decât după ce se vor stabili consumatorii (va fi la maximum 3.300 kW). În zonă există rezerve de putere instalată (stația de transformare Horezu se află destul de aproape, dar există rezerve și în posturile de transformare din Horezu și Vaideeni).

Rețeaua de energie electrică (0,4 kV) nu se desenează pe planșă, dar ea va urma, în principal, traseul căilor de circulație auto.

Telecomunicații

Soluția posibilă este cu cablu comun (din fibră optică) plecând din centrul satului Vaideeni.

În documentație se propune un astfel de traseu pe lângă linia electrică de 20 kV, în zona postului de transformare de 20 kV/0,4 kV se va amplasa o centrală telefonică automată în cabinet. La abonați se va merge cu cablu aerian, comun cu liniile electrice. Tot aici se va amplasa și o antenă de transmisie prin radio (dacă va fi necesară chiar în zona vârfului Ursu).

Alimentare cu căldură

Asigurarea cu energie termică se va face:

- în sistem local, cu sobe pe lemne, în unități mici,
- încălzire centrală pentru clădirile mai mari, tot pe combustibil solid (lemne sau cărbune).

Gospodărie comunală

Se vor amenaja platforme pentru pubele în toate centrele de dotări, unde se vor colecta gunoaiele de la turiști, alții decât locuitorii proprietari de clădiri, care vor folosi pubele individuale pentru fiecare lot.

Gunoaiele de pe platformele de gunoi și din pubelele individuale vor fi preluate de către o unitate de specialitate pentru transportul acestora la stația de transfer la care este arondată zona.

3.7. Protecția mediului

În urma analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată (din studiile și proiectele prezentate mai sus) se propun măsuri de intervenție urbanistică pentru:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):
 - se vor impune de către autoritățile de specialitate norme de funcționare,
 - se vor efectua controale privind respectarea prescripțiilor și normelor în vigoare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale și provocate:
 - la realizarea obiectivelor se vor respecta prescripțiile de proiectare și condițiile impuse de studiul geotehnic și de caietele de sarcini;
- epurarea și preepurarea corectă apelor uzate:
 - se vor folosi numai utilaje și materiale cu agrement și certificate de calitate;
- depozitarea controlată a deșeurilor:
 - deșeurile se vor depozita numai în locurile special amenajate,

- ritmul de preluare și de transport al acestor deșeuri se va stabili, de comun acord între părți, în funcție de activitatea din zonă și de perioada de funcționare;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi:
 - terenuri degradate nu există, se va urmări, de către viitorii beneficiari și de către autoritățile administrației publice locale, să nu apară astfel de terenuri prin neglijență,
 - odată cu proiectele de realizare a clădirilor de bază se vor întocmi și pune în aplicare și proiectele de amenajări și consolidări ale terenului;
- organizarea sistemelor de spații verzi:
 - zona este bogată în spații verzi naturale și propuse prin documentație, de-a lungul drumurilor și în zonele de protecție a rampei de gunoi și a ministației de epurare,
 - fiecare proprietar își va organiza în interior, pe bază de proiect autorizat, un sistem propriu de ocupare a terenurilor, în care un rol important îl vor ocupa spațiile verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare:
 - nu sunt disfuncționalități, proiectele viitoare vor urmări să nu le creeze.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a realiza și urmări realizarea obiectivelor de utilitate publică se prezintă:

Lista obiectivelor de utilitate publică:

Se prezintă sub formă de tabel cu denumirea, categoria de interes, caracteristica principală.

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Nr. crt.	DENUMIREA LUCRĂRII	Categoria de interes	Mărime
1	Amenajare drumuri existente	local	7.000 ml
2	Drumuri noi	local	5.000 ml
3	Alimentare cu apă	local	7.500 ml
4	Canalizare inclusiv stație de epurare	local	2.500 mp
5	Post de transformare 250 kVA și linie 20kV	local	11 km
6	Parcare pentru vizitatori	local	400 locuri

Tipul de proprietate asupra imobilelor din zonă (terenuri și construcții):

Se prezintă în mod detaliat în planșa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

În proporție de peste 95 % terenurile sunt proprietate privată a primărie, restul fiind proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (crescători de animale).

Construcțiile existente sunt proprietate privată a persoanelor fizice.

Circulația terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse:

Se prezintă în mod detaliat în planșa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii pe categorii

- înscrierea propunerilor prezentate în prevederile Planului Urbanistic General:
 - nu au fost propuneri în PUG pentru această zonă;
- categorii principale de intervenție, care susțin programul de dezvoltare:
 - introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de cca 98,50 ha pentru funcțiuni le arătate mai sus și prezentate în planșe,
 - rezolvarea utilităților în corelare cu întreaga localitate ,
 - propunerea unor alte reglementări necesare funcționării corecte a zonei;

- priorități de intervenție:
 - modernizarea drumurilor locale și de exploatare din zona studiată,
 - luarea de măsuri, în baza avizelor de specialitate, pentru respectarea zonelor de protecție legale față de utilități.
- aprecieri ale elaboratorului Planului Urbanistic Zonal, restricții:
 - se va realiza un ansamblu urbanistic bun numai dacă se vor respecta propunerile avansate și restricțiile arătate,
 - trebuie ca autoritățile publice locale să țină la respectarea prevederilor prezentului plan urbanistic general.

Măsuri în continuare

- adâncirea propunerilor pentru fiecare amplasament prin proiectele tehnice și cele pentru obținerea autorizațiilor de construire;
- urmărirea comportării în timp a lucrărilor executate;
- proiecte prioritare de intervenție:
 - pentru rețeaua locală de drumuri,
 - pentru alimentare cu apă,
 - pentru asigurare alimentării cu energie electrică.
- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragere de fonduri, etape de realizare):
 - prin grija și sub coordonarea autorității publice locale se va întocmi un plan coordonator, pentru realizarea unei bune cooperări în zonă, între viitorii beneficiari și între aceștia și stat (reprezentat prin administrația locală), planul se va păstra la autoritatea publică locală și se va modifica, adapta și completa cu participarea tuturor factorilor implicați în zonă,
 - se va întocmi un plan cadastral cu toți proprietarii de teren, care să evidențieze clar suprafața fiecăruia.

Un exemplar din documentația Plan Urbanistic Zonal rămâne în proprietatea Primăriei Vaideeni, care va avea grijă ca prevederile lui să fie preluate în viitorul Plan Urbanistic General al comunei Mihăești, al doilea exemplar va deveni proprietatea Consiliului Județean Vâlcea.

5. ANEXE

Se prezintă:

- Anexă Profile transversale la drumurile locale, existente și propuse,
- Punctul de vedere al primarului,

ÎNTOCMIT

Arh.



Popescu Constantin

Arh.



Popescu Paula

sIng.



Cerbu Ion