



ROMANIA
JUDETUL CALARASI
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI LEHLIU - GARA

Str. Pompieri, nr.3, judetul Calarasi
Tel 0242641124,0242641134/Fax. 0242641124, 0242641134, cod 915300, e-mail
consiliullocal@primarialehliugara.ro

HOTARARE

**privind aprobare PUZ « PENSIUNE AGROTURISTICA »
oras Lehliu – Gara, sat Buzoeni, judetul Calarasi**

Consiliul Local al orasului Lehliu Gara, judetul Calarasi, intrunit in sedinta ordinara in ziua de 28.07.2022, ora 9,00;

Avand in vedere :

- referatul de aprobare nr. 5935/24.06.2022 al Primarului orasului Lehliu – Gara;
- raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului inregistrat sub nr. 5935/24.06.2022;
- proiectul de hotarare intiat de primarul orasului Lehliu – Gara nr. 132/27.06.2022;
- cererea inregistrata sub nr. 2924/18.03.2022, a FELVENTI DANIEL - GEORGE, domiciliat in mun. Bucuresti, Bld. I.C. Bratianu nr. 6, et. 4, ap. 17, sector 3, in calitate de proprietar al terenului de suprafata de 33200 mp din acte, 33251 mp din masuratori, identificat cu numar cadastral 20690 ;
- Hotararea Consiliului Local Lehliu – Gara nr. 54/2010, privind aprobarea Planului Urbanistic General al orasului Lehliu – Gara;
- Hotararea Consiliului Local Lehliu – Gara nr. 70/12.11.2020, privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului de Urbanism Gneral (PUG) si Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, al orasului Lehliu Gara, judetul Calarasi;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulemantului General de Urbanism, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 52/3003, privind transparența decizională în administrația publică, republicata;
- proiect elaborat de SC MIGDA-MAIK&PARTNERS SRL – specialist cu drept de semnatura RUR: arhitect urbanist Demetrios Efthymiades;
- aviz Plan urbanistic zonal nr. 12/07.03.2022, emis de Arhitectul Sef;
- aviz de oportunitate nr. 08/07.09.2021, emis de Consiliul Judetean Calarasi;
- certificatul de urbanism nr. 195/17.08.2021, eliberat de de Consiliul Judetean Calarasi;
- procesul verbal de receptie nr. 203/2022, eliberate de OCPI Calarasi si aviz de inceperea lucrarilor nr. 88/28.01.2022 ;;
- Decizia nr. 12738/25.10.2021, emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Calarasi ;

- *Aviz nr. 2/10.01.2022, emis de Administratia Bazinala Apele Romane – Administratia Bazinala Buzau – Ialomita ;*
- *Notificarea nr. 9847/15.10.2021 a Directiei de Sanatate Publica a Judetului Calarasi ;*
- *aviz de amplasament favorabil nr. 08782622/22.09.2021, emis de E – Distributie Dobrogea S.A.;*
- *Aviz nr. 46/22.09.2021 emis de Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Calarasi ;*
- *Adresa nr. 2234946/09.09.2021 eliberata de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Barbu Stirbei” Calarasi;*
- *Studiu pedologic nr. 373/16.12.2021, realizat de OJSPA Calarasi;*
- *Studiu Geotehnic realizat de SC Geoteh Studies SRL – proiect nr. 4147/2021;*
- *intentie de elaborare plan urbanistic zonal si proces - verbal de afisare anunt public din data de 23.03.2022, inregistrate la Primaria orasului Lehliu Gara sub nr. 3075/23.03.2022 si raport consultare in etapa pregatitoare a PUZ nr. 3663/07.04.2022;*
- *consultare asupra propunerilor preliminare si proces verbal de afisare anunt public pentru etapa elaborarii propunerilor cu privire la documentatia de urbanism PUZ inregistrate la Primaria orasului Lehliu Gara sub nr. 3772/13.04.2022 si raport consultare in etapa elaborarii propunerilor PUZ nr. 4128/27.04.2022;*
- *consultare si informare public elaborare PUZ si proces verbal de afisare anunt public pentru etapa finala inregistrate sub nr. 4158/27.04.2022 si raport final PUZ nr. 4771/17.05.2022;*
- *raportul si avizul favorabil al comisiei juridice si disciplina din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. 150/28.07.2022;*
- *raportul si avizul favorabil dat de catre comisia de agricultura, dezvoltare economico-sociala, buget-finante, urbanism si amenajarea teritoriului, protectia mediului si turism din cadrul Consiliului Local Lehliu-Gara, inregistrat sub nr. 151/28.07.2022;*
- *raportul si avizul favorabil al comisiei de invatamant, sanatate si familie, activitati social – culturale, culte, munca si protectie sociala si protectie copii, tineret si sport din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. 152/28.07.2022;*
- *prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b si alin. 4, lit. d, art. 133, alin. 2, lit. a, art. 136, art. 139, alin. 1, alin. 3 si alin. 5, lit. a si art. 155, lit. b, din OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *In temeiul art. 196, alin. 1, lit. a, din OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.*

HOTARASTE:

Articolul 1 - *Se aprobă Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia – pentru documentatia « PENSIUNE AGROTURISTICA », situat in oras Lehliu – Gara, sat Buzoeni, judetul Calarasi, proiect elaborat de SC MIGDA-MAIK&PARTNERS SRL, in vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan in suprafata totala de 33200 mp din acte, 33251 mp din masuratori, proprietate privata, situat pe teritoriul administrativ al orasului Lehliu Gara, sat Buzoeni, judetul Calarasi, tarla 80, identificat cu numar cadastral 20690, inscris in CF 20690 a UAT Lehliu Gara.*

Indicatori urbanistici:

- *POT – maxim : 20 % ;*

- *CUT maxim : 0,8;*

- *Regim de inaltime: S + P + 2E;*

- *H maxim: 10 m ;*

- *retragerea minima fata de aliniament - 5,00 m;*

- *retrageri minime fata de limitele laterale – 3,00 m ;*

- *retrageri minime fata de limita posterioara – 5,00 m ;*

- *functiuni predominante – zona institutii publice si servicii – subzona pentru turism ;*

Articolul 2 – *(1) Planul Urbanistic Zonal - pentru lucrarea « PENSIUNE AGROTURISTICA », identificat in anexa nr. 1 si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, identificat in anexa nr. 2, fac parte din prezenta hotarare.*

(2) Perioada de valabilitate 10 ani, respectiv pana la data de 27.07.2032.

Articolul 3: Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul orasului Lehliu Gara prin serviciile si compartimentele din cadrul aparatului de specialitate si de beneficiar.

Articolul 4. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului – Judetul Calarasi, in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitatea actelor administrative, beneficiarului, Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul primariei si se va aduce la cunostinta publica prin grija Secretarului general al orasului Lehliu Gara.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
FILON PETRICĂ**



Nr. 50
Adoptata la Lehliu Gara
Astazi 28.07.2022

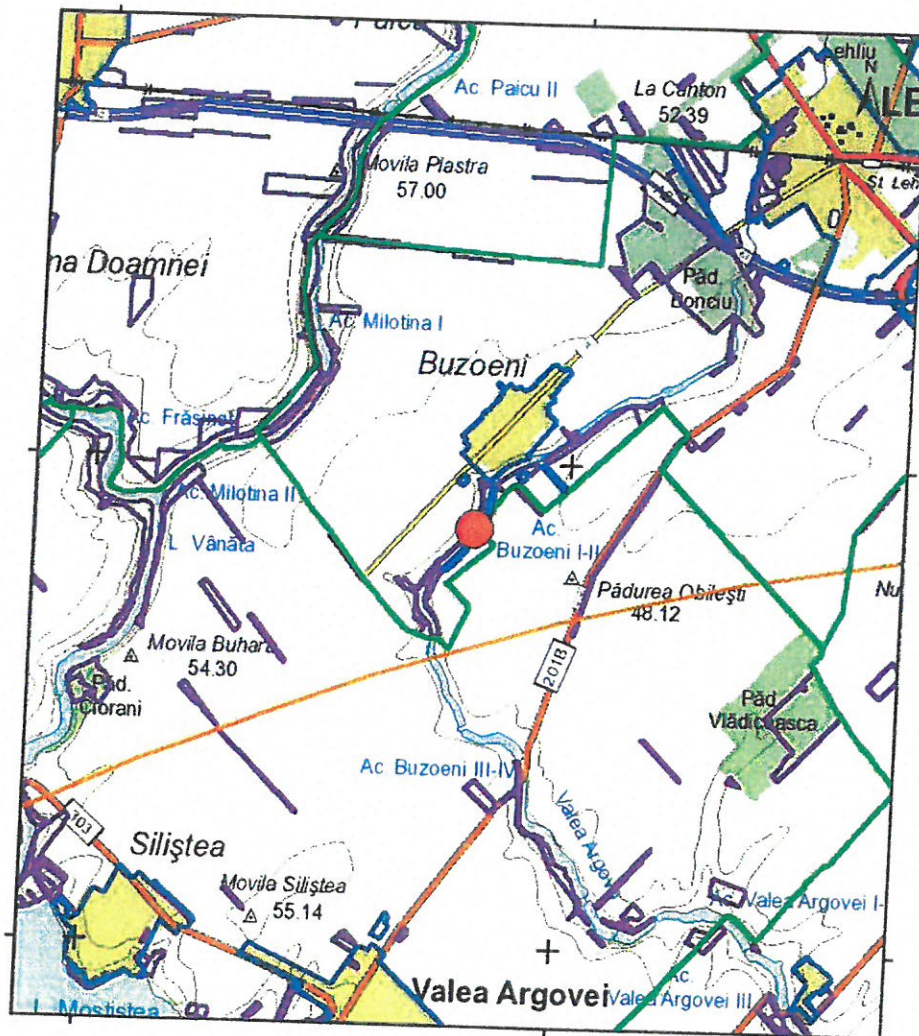
Nr. total consilieri 15
d.c.prezenti 11
voturi pentru 11

Contrasemneaza pentru legalitate
Secretar General
Serban Nadejdea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru Amenajare pensiune agroturistica pe terenul cu suprafata de 33.251mp din Jud. Calarasi, Orasul Lehliu Gara, Tarla 80, Parcela 1/1, extravilan, nr. cadastral 20690.



BENEFICIAR: FELVENTI DANIEL GEORGE

PROIECTANT: S.C. MIGDA- MAIK & PARTNERS S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **PUZ**- (Plan Urbanistic Zonal) pentru amenajare pensiune agroturistica pe terenul cu suprafata de **33.251mp** din Jud. Calarasi, Orasul Lehliu Gara, Tarla 80, Parcela 1/1, extravilan, nr. cadastral 20690.

Faza: PUZ pentru amenajare pensiune agroturistica pe terenul cu suprafata de **33.251mp** din Jud. Calarasi, Orasul Lehliu Gara, Tarla 80, Parcela 1/1

Amplasamentul: Jud. Calarasi, Orasul Lehliu Gara, sat Buzoieni, Tarla 80, Parcela 1/1.

Obiectul: RLU

- Proiectant: **S.C. Migda- Maik & Partners S.R.L.**
Arh. Urb. Demetrios EFTHYMIADES
Arh. Urb. Andreea FILIP
- Beneficiar: **Felventi Daniel George**

1.2. TITULARUL

Felventi Daniel George, proprietar al terenului cu suprafata de 33.251mp din masuratori conform contract de vanzare cumparare cu Incheiere de Autentificare nr. 2165 din 06.10.2020.

1.3. DATE DE CONTACT

- Persoana de contact - **Arh. Urb. Demetrios EFTHYMIADES**
- Adresa: str. Gheorghe Lazar, nr 21, sector 1, Bucuresti
- Tel. Mobil: **0730 074 902**
- E-mail: **dimas@dimasmigda.ro**

2.DOMENIUL DE APLICARE

PUZ- (Plan Urbanistic Zonal) pensiune agroturistica pe terenul cu suprafata de **33.251mp** din Jud. Calarasi, Orasul Lehliu Gara, Tarla 80, Parcela 1/1.

Terenul de 33.251mp, Tarla 80, Parcela 1/1, nr. cadastral 20690 se afla in intravilanul localitatii, prin PUZ se urmareste schimbarea destinatiei actuale din intravilan spatii plantate agrement, sport cu interdictie temporara de construire in intravilan zona institutii publice si servicii - Subzona pentru turism.

3.CARACTERUL ZONEI PROPUSE

Terenul de 33.251mp, Tarla 80, Parcela 1/1, nr. cadastral 20690 se afla in intravilanul localitatii, prin PUZ se urmareste schimbarea destinatiei actuale din intravilan spatii plantate agrement, sport cu interdictie temporara de construire in intravilan zona institutii publice si servicii- Subzona pentru turism.

Funcțiunea predominanta propusa este zona **institutii publice si servicii- Subzona pentru turism.**

UTILIZARI ADMISE:

- instituții publice si servicii
- locuinte
- în zona centrală sau în zone specializate;
- accesibilitate la sistemele de transport public sau drumurile publice importante;
- asociere favorabilă cu instituțiile culturale, comerciale si de alimentatie publica;
- în zone lipsite de nocivități, umiditate sau care prezintă pericol de alunecare sau inundabile;
- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc (motel, han, camping).
 - hotel - 50 - 100 mp teren/locuitor
 - motel - 75 - 100 mp teren/locuitor
 - camping - 100 mp teren/locuitor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- instituții publice sau servicii, cu condiția existenței unui P.U.Z, aprobat;
- instituții publice sau servicii în zona protejată - zona centrală, cu condiția existenței unui P.U.Z, aprobat și obținerii avizelor specifice;
- instituții publice sau servicii, în zonele intersecțiilor marcate în planul UTR-ului, cu condiția existenței „studiilor de rezolvare a intersecțiilor” aprobat.

Retragerea minimă față de aliniamentul propus este de 5m

Retragerea minimă față de limita posterioară este de 5m, iar retragerile minime față de limitele laterale sunt de 3m.

4. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de $S+P+2E$.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

În zonele de protecție a monumentelor și în zona istorică urbană: în baza PUZ aprobat și avizelor specifice:

7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Orice construcție nouă destinată serviciilor sau instituțiilor publice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In baza unui PUZ aprobat;
spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și
cu un arbore la fiecare 100 mp;

9. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un
soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

10. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
unități turism

POT MAX - 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim - se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și
de specificul activității ce se defășoară în construcția propusă

CUT MAX= 0.8

11. CONCLUZII:

Pe terenul studiat se dorește conform temei de proiectare construirea unei pensiuni
agroturistice regim de înălțime S+P+2E de cca 15 locuri cu grupuri sanitare proprii, bucatarie
comuna, zona camera de zi, recepție, foisoare cu ponton, piscina exterioară, camping, anexe
etc. pe terenul de 33.251mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
FILON PETRICA
[Signature]



Intocmit,

Arh. Urb. Demetrios EFTHYMIADES

Arh. Urb. Andreea FILIP

SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJALEA
[Signature]

SC MIGDA-MAIK & PARTNERS SRL

Sediul Social: Str. Barbu Delavrancea, Nr. 2, Et.4, Ap. 27, Sector 1, Bucuresti, Romania
Sediul: Sos. Mihai Bravu, Nr. 98 -106, Bl. D16, Sc. B, Et.4, Ap. 57, S 2, Bucuresti, Romania

CUI: RO33121882 | J40/5245/05.05.2014 T: (+4) 021 252 80 58 | (+4) 021 317 80 85
M: (+4) 0730 074 902 E: dimas@dimasmigda.ro W: www.dimasmigda.ro