



PLAN URBANISTIC ZONAL MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

* Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
ZONA REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ISLAZUL „LA HALDAN” , ORAȘUL BAILE GOVORA , JUD.
VÂLCEA**

- * **Beneficiar** : **CONSILIUL LOCAL BĂILE GOVORA**
Oras Băile Govora , Strada Tudor Vladimirescu ,
nr.75-77, Jud. Vâlcea
- * **Proiectantul general** : **S.C. JOC ART S.R.L. – Rm. Vâlcea**
S.C. ARHICOMPLEX S.R.L.
- * **Subproiectanți** : **S.C. PROPRAMM S.R.L. – Apă –Canal , Gaze
Termice**
S.C. PODRUM PROIECT S.R.L.- Drumuri
S.C. ESENȚIAL S.R.L. - Electrice
- * **Data elaborării** : **septembrie 2008**
- * **Contract nr.** : **5 630 / 08.07. 2008**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pe teren aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , conf. Ord. Prefect nr. 247/2006 .

Suprafața zonei studiate 26,3 ha

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie nu doar pentru schimbarea zonificării funcționale , ci și pentru introducerea teren în intravilan . Modificările aduse regimului de construire , funcțiunii zonei , înălțimii maxime admise , coeficientului de utilizare al terenului CUT și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin documentația prezentă. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului POT și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor din Subzonele funcționale .

Tema propusă de beneficiar solicită :

- introducerea terenului din extravilan în intravilan ;
- determinarea zonificării funcționale ;
- indici și indicatori urbanistici – aliniere , regim de înălțime , POT , CUT ;
- probleme generate de amenajări , căi acces carosabile și pietonale , rețele edilitare , zonă rezidențială , funcțiuni complementare ;
- statutul juridic și circulația terenului ;
- elemente de protecție a cadrului natural , probleme de mediu , eliminarea riscurilor naturale și antropice .

S-a realizat studiu geotehnic preliminar care a detaliat natura terenului și a evidențiat stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru viitoarele construcții .

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului .

Concomitent PUZ se elaborează Regulament local de Urbanism și Documentații pentru obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Documentația se întocmește în conformitate cu cerințele Legii 350/2001 a urbanismului cu modificările și completările ulterioare .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

Plan Urbanistic General al orașului Băile Govora și Regulamentul Local de Urbanism

aferent P.U.G. , elaborat în anul 2000 .

- Studiu de fezabilitate – Perimetrul de ameliorare „ VERSANT SUDIC BĂILE GOVORA ” , întocmit de Experco – ISPIF în 2007 .
- În paralel cu consultarea acestor documentații s-au întocmit Documentație Topografică necesară întocmirii PUZ de către S.C. INTELIGIS și Studii Geotehnice preliminare de către S.C. BEFAC .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Considerații generale

În cadrul județului Vâlcea , stațiunea Băile Govora este situată în zona centrală , la vest de municipiul Rm. Vâlcea , făcând parte din cele câteva orașe cu caracter de stațiuni turistice care înconjoară orașul reședință al județului și care păstrează legături din toate punctele de vedere .

Orașul Băile Govora este situat într-o zonă depresionară a subcarpaților meridionali fapt care , prin această formă de relief , o deosebește substanțial de alte unități de relief din țară .

Accesul rutier este facilitat prin drumul modernizat DN 67 Râmnicu Vâlcea – Târgu Jiu , localitatea fiind adiacentă acestuia la circa 21 km de municipiul Rm. Vâlcea și prin drumul județean DJ 649 Mihăilești – Pietrari .

Localitățile componente ale orașului sunt cele trei așezări amplasate pe teritoriul administrativ , în spațiul subcarpatic amintit , respectiv:

- stațiunea Băile Govora (Prajila) ;
- localitatea Gătejești – rural;
- localitatea Curăturile – rural.

Aceste localități , cu un statut vechi în partea locului , beneficiază din plin de elemente caracteristice ale sitului : zone bine împădurite , un relief într-o continuă alternanță de dealuri , văi , zone mai puțin accidentate , străbătute de cursuri naturale de apă , teritoriul administrativ al orașului fiind destinat locuirii și activităților diverse.

Unitatea administrativ - teritorială în discuție se învecinează cu alte unități (comune) cu care cooperează și colaborează în interesele majore ale vieții social – economice , păstrându-și stabilitatea în timp ca formă și limite în teritoriu.

Localitățile sunt repartizate în suprafața unității administrative astfel :

- Gătejești – la nord – est , chiar la limita teritoriului adiacent pe o scurtă porțiune la DN 67 (Rm. Vâlcea – Tg. Jiu) ;
- Băile Govora – stațiunea propriu – zisă , amplasată linear , în partea centrală a spațiului administrativ pe valea Pârâului Hința ;
- Curăturile – la sud- est , o localitate mai izolată și cu suprafața cea mai mică.

Localitățile sunt așezate în zonele cu relief mai puțin accidentat , pe văile unor pâraie , fiind traversate de rețele de circulație și transport . Echiparea tehnico- edilitară este realizată la un nivel mediu în stațiune , cu rețele de distribuție insuficiente , capacități reduse de înmagazinare ,

apă potabilă și foarte slabă în localitățile componente cu profil rural.

Se poate spune că orașul Băile Govora este un centru polarizator pentru comunele și satele din jur și este necesară îmbunătățirea rețelei de ocrotire a sănătății prin extindere – modernizare a celei existente , îmbunătățirea rețelei de farmacii , asigurarea cu personal sanitar corespunzător , în același sens se cere ridicarea gradului de confort și a dotărilor turistice prin renovare – modernizare a bazei de cazare , alimentație publică , tratament precum și amplificarea și diversificarea dotărilor cu caracter de sport și agrement care contribuie la îmbogățirea ofertei turistice.

Intravilanul orașului Băile Govora este reprezentat în primul rând de stațiunea propriu – zisă Băile Govora (Prajila) și cele două localități componente : Curăturile și Gătejești .

Se presupune că o dată cu creșterea importanței orașului în teritoriu , prin împlinirea rolului de centru intercomunal , relațiile orașului în spațiul de influență vor avea curs ascendent în sensul creșterii complexității dar și al rezolvării tehnice corespunzătoare.

Considerații locale

Terenul pe care Primăria Orașului Băile Govora intenționează să-l introducă în intravilan , a cărui denumire toponimică este Islazul „ La Hâldan ” , beneficiază de o poziție geografică privilegiată , fiind foarte bine însoțit și înconjurat de pădure .

Este departe de arterele de circulație majore , dar se pretează legăturilor fluente între străzile existente în stațiunea propriu zisă și Localitatea componentă Curături .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Localitatea Govora din jud.Vâlcea se află în partea centrală a județului, pe valea pârâului Hința, localitate care din punct de vedere geomorfologic se înscrie în marea unitate morfostructurală, cunoscută în literatura de specialitate ca “Depresiunea Getică”. Aceasta se învecinează la nord cu structurile muntoase ale Carpaților Meridionali, iar la sud cu Câmpia Română.

Terenul studiat prin documentația de urbanism faza P.U.Z. se află în Orașul Băile Govora, punctul ”Islaz La Haldan” pe versantul de sud al văii pârâului Hința între satul Curături și valea Hința. Din punct de vedere geomorfologic suprafața studiată se află pe versantul de sud al văii pârâului Hința și cuprinde întreg versantul cu o fâșie de lățimi variabile, 50-300m.

Amplasamentul este situat într-o zonă deluroasă ce închide la sud o mică depresiune erozivă a Govorei. În cadrul acesteia se individualizează un lung și lat bazinet de eroziune care pornește din zona satului Curăturiși se termină în valea Hința la cca 500 m vest de ieșirea acesteia din teritoriul administrativ.

Scopul lucrării :

Stabilirea condițiilor specifice de aprobare a operațiunii de introducere în intravilan , de zonificare funcțională , parcelare de terenuri cu suprafață mare , reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară , statutul juridic și circulația terenului , stabilirea suprafeței de teren care va fi cedată domeniului public în scopul amenajării drumurilor publice

spațiilor plantate , echipării tehnico – edilitare , asigurarea accesului carosabil și pietonal la toate parcelele , rezolvarea intersecțiilor de străzi , aliniamente , regim de înălțime , funcțiuni.

Conținut PUZ

- Ridicare topografică ;
- Studiu de urbanism diferențiat pe Subzone ,
- Accese carosabile și pietonale , utilități ;
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- Studiu geotehnic .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geografic , orașul Băile Govora se afla așezat într-o depresiune , respectiv pe valea pârâului Hința , fiind înconjurată de dealuri cu înălțime medie , cu o vegetație specifică altitudinii formată din paduri de fag , stejar și rășinoase , aceasta având ca efect un climat de cruțare - factor terapeutic foarte important in tratarea afecțiunilor respiratorii .

Pârâul Hința traversează stațiunea în lung și este limitat de maluri cu pante diferite care pot fi amenajate în cadrul unui studiu hidrotehnic și peisagist – urbanistic.

Zona studiată este foarte complexă , atât în ceea ce privește vegetația , care uneori favorizează stagnări ale apei , cât și în ce privește apariția și dezvoltarea proceselor de pantă sau a adâncirii de apariție a nivelului pânzei pedofreatice .

Din punct de vedere hidrologic , perimetrul studiat se află în bazinul hidrografic al pârâului Hința , pe versantul drept al acestuia.

Prezența apei în exces frecvent la zi se datorează atât acumulărilor directe sau prin aport din scurgerile laterale , cât și din izvoare sau ca urmare a apei suspendate și scurgeri gravitaționale .

Din punct de vedere geologic și seismologic , localitatea Băile Govora se află în zona gradului 7 macroseismic după scara Richter cu $T_c = 1,00$ sec și $K_s = 0,16$.

Adâncimea de îngheț 0,80 – 0,90 m .

Nivelul apelor este influențat direct de precipitațiile căzute în zonă. Nivelul citit cu ocazia efectuării studiului era după o perioadă de secetă și temperaturi de 30-35°C.

Clima perimetrului cercetat este temperat continentală subtipul climatului continental de tranziție având următorii parametrii:

-temperatura medie anuală.....+10,2°C

-temperatura minimă absolută.....-31,0°C

-temperatura maximă absolută.....+40,6°C

Precipitațiile medii anuale au valori cuprinse între 750-800mm/m²

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

-iarna 156,0mm

| | |
|-----------------|---------|
| -primăvara..... | 211,0mm |
| -vara..... | 223,9mm |
| -toamna..... | 179,6mm |

Direcția predominantă a vânturilor este cea sudică (13,5%) și nordică (10,2%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 37,4%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 0,8-2,0 m/s.

Se remarcă faptul că în timp, s-au produs deplasări importante de terasamente care au modificat în mod sesizabil relieful, împreună cu mișcările naturale ale terenului

Suprafața terenului este înclinată cu pante variabile, între cota superioară + 420 și cota la pârâu Hința +288 este o diferență de nivel de 132 m. stabilitatea este subredă la suprafață. Suprafața studiată este cuprinsă de alunecări active, în stabilitate relativă în prezent. Fâșia studiată este flancată pe latura de est și vest de două văiugi torențiale.

Date privind terenul studiat

- formă contur alungită, începe lângă satul Curături și se prelungește pe versant până în lângă pârâul Hința, cu o lungime de cca 1600m;
- terenul este pășune, iar pe teren în zona studiată se află o linie electrică de medie tensiune, cu stâlpi de beton. O parte a stâlpilor se observă a fi suferit deplasări ușoare datorate unor mișcări de teren.

În vederea determinării stratificației terenului, a capacității portante, a nivelului pânzei freactice, pe terenul studiat, au fost executate 9 foraje geotehnice, notate cu F1(+413,56; F2+399,77; F3+373,73; F4+359,97; F5+338,62; F6+345,24; F7+337,50; F8+325,33; F9+301,40).

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat este străbătut de drumuri de pământ bătătorit care leagă Stațiunea Băile Govora de localitatea Curături. Porțiunea studiată nu beneficiază de drumuri modernizate.



Intrarea pe podul de peste Hinta către amplasamentul studiat

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul din zona studiată cu o suprafață totală de 263 000, mp , respectiv 26,3 ha este liber de construcții și se află în extravilanul localității Băile Govora.

Amplasamentul este străbătut de la est spre vest de o linie electrică de medie tensiune de 20kv .

Până la aprobarea unei documentații de urbanism , zona are interdicție de construire .

Terenul este ocupat în prezent de pășune (Izlaz) observându-se frecvent procese de degradare a terenurilor agricole prin eroziune de suprafață și de adâncime ; sunt prezente urme ale alunecărilor de teren , exces de umiditate în perioadele de ploi torențiale .



Imagine de la amplasament cu reprezentantul Primăriei Băile Govora

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ 1.ALIMENTARE CU APA POTABILA a) Situatia existenta CANALIZAREA MENAJERĂ

a) **Situatia existenta**

CANALIZARE PLUVIALA

a) **Situatia existenta**

GAZE

TERMICE

ELECTRICE

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Caracterul zonei

Stabilitatea terenului este șubredă la suprafață. Suprafața studiată este cuprinsă de alunecări active, în stabilitate relativă în prezent. Fâșia studiată este flancată pe latura de est și vest de două văiugi torențiale.

Profilele geologice întocmite pe suprafața studiată arată că alunecarea terenului s-a produs datorită următorilor factori:

- alcătuirea litologică a terenului, la partea superioară orizontul de nisip și tuf dacitic, care acumulează apa din precipitații și o cedează ca pânză;
- suprafața rocii de bază stabilă înclinată pe direcția NV-SE cu diferența de nivel între extremități de 132m/1600m pantă medie 8,3%. Scurgerea apelor în acest loc pe versant a fost favorizată de arcuirea ușoară a stratului de bază care a format un fel de quvetă naturală care a canalizat curgerile atât a apelor cât și a cuverturii.

În prezent alunecarea este stabilizată relativ, deoarece stratul de nisip argilos cenușiu este moale, iar stratul de nisip prăfos permite infiltrarea apelor către aval fiind pe suprafața rocii de bază în stare moale constituie lubrefiant între cuvertură și planul înclinat al rocii de bază.

Degradarea terenurilor a fost generată și de intensificarea agresivității climatice și de apariția evenimentelor hidrologice din ultima perioadă ; la baza versanților alunecați s-a diminuat calitatea terenurilor agricole .

Din punct de vedere floristic , zona studiată aparține zonei pădurilor de foioase quercinee și fagacee . Calitatea covorului ierbaceu este diferită , frecvent se întâlnesc pâlcuri de vegetație de tip hidrofil în care excelează Juncus .

La sudul perimetrului este o ravenă împădurită , iar terenul care o mărginește este afectat de surpături .



Imagine din zona studiată

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI ȘI ADMINISTRAȚIEI LOCALE

În documentația de urbanism , faza P.U.G. , zona studiată este situată în extravilan ; deoarece zona beneficiază de potențial turistic și balneoclimateric favorizant , locuitorii și autoritățile au întocmit scenarii pentru punerea în valoare a terenurilor , dar și pentru realizarea unei zone rezidențiale de confort sporit .

Administrația locală a contactat potențiali investitori pentru a putea mobila cu dotări compatibile locuirii terenul solicitat pentru introducerea în intravilan.

Climatul blând și legăturile la nivelul infrastructurii pot încuraja amplasarea unor funcțiuni destinate îngrijirii sănătății care pot revigora activitatea economică din Stațiunea Băile Govora.

Prin propunerile din Planul Urbanistic General s-a recomandat ca în cazul stabilirii de noi propuneri pentru zonele potențial capabile să preia noi capacități de cazare turiști , alimentație turism și tratament balnear , acestea se vor organiza în unități complexe, cu un grad de confort ridicat care să corespundă standardelor internaționale pentru a stimula integrarea stațiunii în circuitul balnear internațional (Clinică Medicală de interes zonal).

Protecția activităților de profil se realizează prin politica conducerii locale și a conducerii societăților comerciale angrenate în balneo- turism , care sunt interesate în această direcție.

Acestea se realizează în primul rând pornind de la măsurile de protecție și conservare impuse în jurul obiectivelor cu profil balneo- turistic.

Privitor la posibilitatea de a prelua în perioadele de vârf a unei eventuale afluențe de vizitatori și turiști se pot realiza mai multe căi :

- Propunerea realizării obiectivelor cu ridicarea standardului la nivelul cerințelor actuale ;
- crearea de unități noi de complexe balneo- turistice cu elemente funcționale realizate la nivelul cerințelor actuale;
- preluarea surplusului de solicitări prin apelare la resursele locale din domeniul particular – regim de pensiune.

Tot ca și extras din PUG Stațiunea Băile Govora s-a evidențiat că localitatea beneficiază în prezent de forme tradiționale ale ofertei turistice , dar se cere înnoirea și diversificarea acesteia corespunzător cerințelor standardelor internaționale , cu o continuă adaptare la ritmul actual de dezvoltare , acest lucru constituind o condiție pentru realizarea integrării în circuitul internațional. Tot din oferta turistică face parte și propunerea realizării unei baze sportive cu dotare complexă (piscină cu saună, terenuri de sport) care va fi inclusă în perimetrul construibil al stațiunii , dar care își poate găsi amplasamentul în cadrul natural deosebit, păstrând o legătură lesnicioasă cu orașul.

- Terenul liber aflat în domeniul privat al administrației de stat reprezintă un element esențial în politica de atragere a unor posibili investitori . Este necesară o clarificare cât mai grabnică a situației juridice a terenurilor pentru a nu incomoda politica de investiții în stațiune .

Se propun în spațiile nou create prevederea de dotări de agrement care fac parte din noile posibilități ale ofertei turistice și completează lista celor existente destul de bine reprezentate . Acestea pot fi amenajate și în spații existente , acolo unde sunt necesare și cuprinde în general : terenuri de sport , săli de sport , săli polivalente , jocuri mecanice diverse , piscină cu saună , bar de zi , bar de noapte, cofetării , pizzerii , crămă.

În documentația actuală de urbanism faza P.U.Z.sunt preluate reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și sunt completate în funcție de propuneri ; zona studiată este destinată locuirii individuale , semicolective , turism, case de vacanță și funcțiunilor complementare . Se propune în continuare ca zonă predominantă zona rezidențială cu clădiri de tip urban și semiurban cu regim de înălțime mediu și mic.

Prezenta documentație se supune dezbaterii publice .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea zonificării suprafețelor de teren studiate pentru a realiza locuințe și funcțiuni complementare , precum și dotări compatibile , precum și spații afectate circulației carosabile și pietonale , rețelelor edilitare.

În cazul terenului studiat o deosebită importanță trebuie acordată recomandărilor geotehnice ale căror concluzii sunt obligatorii atât pentru poziționarea suprafețelor de teren

afectate parcelelor destinate locuințelor și funcțiilor complementare , cât și realizării unor trasee de circulații carosabile și pietonale convenabile ; studiile geotehnice ulterioare detaliate local vor evidenția în funcție de tipul construcțiilor soluții de sisteme constructive , în special fundații perfect adaptate terenului .

Măsuri de stopare a alunecărilor recomandate de geotehnician :

- drenarea apelor din cuvertur` realiz@nd dren l@ng` frontul de alunecare l@ng` satul Cur`turi, drenuri transversale cu desc`rcarea acestora [n viroagele existente plantate la cca 100m unul fa` de cel`lalt, care vor asigura uscarea cuverturii.

Dup` realizarea lucr`rilor de [mbun`t`ire este pretabil pentru construc\ii. Ca strate portante pot fi folosite stratele stabile: marna sau tuful dacitic. Dup` definirea obiectivelor ce vor fi construite pe amplasament la comanda proiectantului/beneficiarului se va realiza un studiu geotehnic de detaliu, care s` con\in` recomand`ri specifice.

Prezentul studiu cu **caracter informativ** se refer` la structura prezent` a terenului. Pentru construc\iile ce urmeaz` a fi amplasate [n zona studiat` se vor executa studii geotehnice care vor cuprinde recomand`ri specifice construc\iilor proiectate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG-ului aprobat zona este restricționată pentru construcții până la introducerea în intravilan , în urma aprobării documentațiilor de urbanism.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări referitoare la :

- Funcțiunea dominantă ;
- Modul de utilizare al terenului ;
- Organizarea rețelei stradale ;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerile vizează realizarea unei zone rezidențiale completată cu funcțiuni complementare , de înalt confort și de condiție urbană , asemănător cartierelor situate în lstațiunile turistice din zonele colinare .

Conformarea generală a cadrului este gândită în așa fel încât valorificarea cadrului natural să fie maximă prin următoarele mijloace :

- Prevederea aleilor de circulație care accentuează relieful prin sinuozitățile traseului .
- Orientarea aleilor de circulație spre căile de comunicație existente în Băile Govora , respectiv Strada Tudor Vladimirescu și strada Islazului și respectiv Localitatea Curături spre străzile Pajiștei și Colinei .
- Prevederea în majoritatea Subzonelor Funcționale , a locuințelor și dotărilor situate la

- cote diferite și care privesc de la distanță produc efectul vizual de suprapunere în trepte;
- Prevederea unor construcții cu corpuri mai înalte și mai joase amplasate în funcție de panta terenului;
- Preponderența pe fiecare grup de parcele a spațiilor plantate față de spațiile construite;
- Prevederea plantațiilor de completare a zonelor împădurite de la limita terenului studiat .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității .

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale , de rezervarea terenurilor necesare amenajării străzilor , a intersecțiilor de străzi , precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 /1996 .

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilitate publică , precum și racordarea acestora la rețelele magistrale existente pe străzile stațiunii Băile Govora .

Regimul de înălțime , aliniamentele , funcțiunile , stabilirea edificabilului și parcelabilului , indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

Zona poate beneficia de accese carosabile și pietonale în urma unei sistematizări verticale laborioase , generate de declivitatea mare a terenului . Operațiunea va fi urmată de poziționarea de cvartale divizate în loturi care să permită amplasarea de clădiri bine orientate și însoțite , precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Traseul studiat se desfășoară în exclusivitate pe teritoriul localității Băile Govora punctul Islaz „La Hâldan”, pe versantul de sud al văii pr. Hința între satul Curături și valea Hința.

Cartierul amenajat în perspectivă cf. PUZ, este organizat adiacent unei rețele stradale dimensionată cf. STAS 10144/5-89, ale cărei elemente geometrice și de gabarit s-au stabilit cf. normativelor în vigoare (STAS 10144/3-91, STAS 10144/1-90 și STAS 10144/2-91).

Terenul de amplasament cuprinde întreg versantul pr. Hința, având lățime variabilă (50÷300m) și desfășurându-se pe o diferență de nivel de cca 132m. Pe latura de est și vest amplasamentul studiat este delimitat de două văiugi torențiale cu deversare în pr. Hința.

Accesul principal în noul cartier va avea o lungime de cca 1600m și începe lângă satul Curături prelungindu-se pe versant până la pr. Hința pe un teren cu caracter de

pășune.

Această stradă colectoare principală, ce străbate întregul cartier, se desfășoară în lungul rețelei electrice de medie tensiune cu stâlpi din beton.

Din strada colectoare menționată pornesc radial o serie de străzi de categoria a III-a și a IV-a , care deserveșc întreaga zonă studiată.

Amenajarea și realizarea intersecțiilor între străzile de categoria a III-a și a IV-a de acces în cartier s-a făcut cf. STAS 10144/4-83.

Având în vedere configurația actuală a terenului, respectiv zonă de deal, precum și posibilitățile de amplasare și accesare a loturilor viitoarelor proprietăți, a fost realizată o rețea stradală, cu strazi de categoria a III-a și a IV-a, respectând STAS: 10144/1-90, 10144/2-91, 10144/3-91, 10144/4-83, 10144/5-89 coroborate cu STAS 863/85. Lățimea părții carosabile la străzi de categoria a III-a este de 6,00m lățime, iar la cele de categoria a IV-a de 3,00m lățime, prevăzute cu benzi suplimentare de 3,50m lățime pentru accesarea zonei de vehicule de gabarit.

Încadrarea părții carosabile s-a făcut eliminând spațiile verzi intermediare între străzi și trotuare, în scopul limitării unui volum de terasamente suplimentar și a unor lucrări de artă (ziduri de sprijin) de dimensiuni foarte mari. ($l_{\text{trotuar}} = 1,50\text{m}$).

La străzile de categoria a III-a și a IV-a, încadrarea părții carosabile s-a făcut cu borduri din beton prefabricate de 20x25cm așezate pe fundații din beton de 15x30cm, montate aparent pentru asigurarea rigolelor de colectare a apelor pluviale și dirijarea lor către căminele (gurile) de scurgere a apelor și mai departe către sistemul de canalizare al zonei.

Încadrarea trotuarelor s-a făcut cu borduri prefabricate din beton de 10x15cm așezate pe fundații din beton de 10x20cm.

Eventualele accese pietonale, realizate ca urmare a necesității de deservire a proprietăților în funcție de configurația terenului în trepte, se vor încadra cu același tip de borduri.

Versantul natural al zonei are o pantă longitudinală accentuată (10÷15) % .

Desfășurarea tramei stradale impune realizarea unor sisteme de sprijinire (ziduri de sprijin) cu rol de susținere și aspect ornamental, din piatră brută, zidită cu mortar de ciment, având fundația încastrată în stratul portant de rocă al zonei cf. studiului

geotehnic.

Partea carosabilă adiacentă văii se va proteja aval cu parapeteți tip semigreu (greu), din zidărie de piatră sau parapeteți metalici cu stâlpi și lise din metal.

Având în vedere panta maximă longitudinală proiectată (12%), sistemul rutier adoptat, ca urmare a acceptului beneficiarului, va fi realizat din:

- balast fundație 18 cm gros. cf. STAS 6400-84
- balast stabilizat 6% ciment – 15cm gros. cf. STAS 10473/1-1987 și STAS 10473/2-1986
- strat de fegătură BAD25-5cm gros. executat cf. SR 174/1-2002
- strat uzură – beton asfaltic rugos BA16R executat cf. SR 174/1-2002

Trotuarele vor fi amenajate din:

- fundație balast -10 cm gros. cf. STAS 6400-84
- fundație beton C6/7, 5- 10cm gros.
- asfalt turnat BA8-3cm gros.

Amenajarea intersecțiilor străzilor s-a făcut cf. STAs 10144/4-83, racordarea lor realizându-se cu raze admisibile 9÷15m.

De asemenea în lungul străzilor de categoria a IV-a s-au realizat benzi suplimentare pentru a putea fi folosite atât de autoturisme cât și de vehicule mari lente, în caz de necesități sau intervenții.

Traseul străzilor este realizat în sistem circuit inelar, nefiind necesar a folosi drumul de urcare ca singur acces existent.

În aceste condiții se pot realiza sensuri unice după necesități, rămânând la latitudinea organelor în drept stabilirea acestui lucru.

Datorită instabilității preconizate a versantului conform studiului geotehnic elaborat, în situația infiltrării apelor la baza stratului nisipos, suplimentar față de sistemul de drenare al apelor propus de proiectant, rămâne la latitudinea proprietarilor de terenuri de a-și proteja investițiile prin preluarea surplusului de apă creat de pe acoperișuri și dirijarea lor la limita bordurilor părții carosabile pentru o scurgere mai eficientă.

Elementele geometrice adoptate pentru trama stradală s-au realizat ca o necesitate obligatorie de accesare a viitoarelor proprietăți atât de autovehicule particulare cât și de

cele de intervenție în caz de necesitate.

Accesul la zona comercială se face lejer în sistem inelar, fără perturbații de circulație.

Zona studiată cât și cea comercială este prevăzută cu spații de parcare pentru autoturisme, autoutilitare și mașini de intervenție.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI , BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI

Propunerea de zonificare funcțională s-a făcut în două Variante , dar caracteristicile fiecărei zone în parte rămân neschimbate , diferă doar suprafețele alocate .

- ZONA DESTINATĂ LOCUIRII -cuprinde mai multe subzone în funcție de tipul de locuire :

🚦 Locuințe individuale pe loturi

- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 1,2

🚦 Locuințe înșiruite pe loturi

- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 0,8 pentru $P+1E$ și 1,2 pentru $S+P+1E+M$

🚦 Locuințe de vacanță , pensiuni turistice , agroturism

- regim de înălțime minim $S + P + M$, max. $S + P + 1E + M$

P.O.T. maxim = 35 % pentru Locuinte de vacanță

C.U.T. maxim = 1,5

P.O.T. maxim = 20 % pentru pensiuni turistice și agroturism

C.U.T. maxim = 0,5

- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII de interes local

🚦 Construcții de învățământ

- regim de înălțime max. $S + P + 1E + M$

P.O.T. maxim = 25 %

C.U.T. maxim = 0,75

🚦 Construcții comerciale

- regim de înălțime max. $S + P + 1E$

P.O.T. maxim = 70 %

C.U.T. maxim = 1,5

Construcții de cultură

- regim de înălțime max. S + P + 1E

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1

- ZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

Construcții pentru agrement – club , centru fitness , piscină

- regim de înălțime minim S + P + M , max. S + P + 1E +M

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 1,2

- ZONA CONSTRUCȚII DE CULT

Construcții de cult

P.O.T. maxim = 15 %

- ZONA CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Clinică medicală

- regim de înălțime max. S + P + 2E +M

P.O.T. maxim = 20 %

C.U.T. maxim = 1

- ZONA DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR

Carosabile , pietonale , parcări

- ZONA Funcțională – Parcele ocupate de echipamente edilitare

rezervor de apă potabilă , stație de reglare măsurare , Posturi de transformare

- ZONA SPAȚII VERZI

Scuaruri , Parcuri , Plantații de protecție LEA

Organizarea pe zone funcționale s-a făcut în două variante , urmărind poziționarea construcțiilor destinate pentru sănătate , într-una din cele mai favorabile poziții din total teren studiat , fie în extremitatea central - nordică , la liziera pădurii , fie în partea de sud a terenului.

Variantele diferă prin rocada propusă între amplasamentul construcțiilor destinate învățământului și construcțiilor de sănătate

BILANT TERITORIAL VARIANTA I

| | ZONE FUNCTIONALE | SUPRAFETE TEREN | PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA |
|----------|--|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | LOCUIRE | 76 850 mp | 29.25 % |
| | LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOTURI | 44 000 mp | 16.75 % |
| | LOCUINTE INSIRUITE PE LOTURI | 6 700 mp | 2.55 % |
| | LOCUINTE DE VACANTA, PENSIUNI TURISTICE, AGROTURISM | 26 150 mp | 9.95 % |
| 2 | INSTITUTII PUBLICE , SERVICII DE INTERES LOCAL | 27 200 mp | 10.34 % |
| | CONSTRUCTII COMERCIALE | 7 200 mp | 2.74 % |
| | CONSTRUCTII DE CULTURA | 5 000 mp | 1.90 % |
| | CONSTRUCTII DE INVATAMANT | 15 000 mp | 5.70 % |
| 3 | CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE | 8 470 mp | 3.20 % |
| | CLUB , RESTAURANT , CENTRU FITNESS | 3 270 mp | 1.24 % |
| | TERENURI SPORT , PISCINA | 5 200 mp | 1.96 % |
| 4 | CONSTRUCTII DE CULT | 8 500 mp | 3.23 % |
| | LACAS DE CULT | 4 000 mp | 1.52 % |
| | AMENAJARE PEISAGERA IN ZONA DE CULT | 4 500 mp | 1.71 % |
| 5 | CONSTRUCTII DE SANATATE | 25 200 mp | 9.58 % |
| | CLINICA MEDICALA DE CARDIOLOGIE | 20 000 mp | 7.60 % |
| | PARC AMENAJAT PEISAGER CU ROL DE PROTECTIE AL AMPLASAMENTULUI CLINICII MEDICALE | 5 200 mp | 1.98 % |
| 6 | CIRCULATII | 49 400 mp | 18.80 % |
| | CAROSABIL | 30 000 mp | 11.40 % |
| | PIETONAL - TROTUARE | 12 000 mp | 4.50 % |
| | PARCARI | 7 400 mp | 2.90 % |
| 7 | SPATII VERZI | 67 380 mp | 25.60 % |
| | ZONA VERDE DE PROTECTIE A LINIEI ELECTRICE 20 KV | 32 640 mp | 12.40 % |
| | PLANTATII DE PROTECTIE PROPUSE PRIN STUDIUL EXPERCO - ISPIF IN CADRUL PROIECTULUI " PERIMETRUL DE AMELIORARE VERSANT SUDIC - BAILE GOVORA " IN ANUL 2007 | 25 500 mp | 9.70 % |
| | PARCURI , ZONE VERZI AMENAJATE | 9 240 mp | 3.50 % |
| 8 | TOTAL | 263 000 mp (26.3 HA) | 100 % |

BILANT TERITORIAL VARIANTA II

| | ZONE FUNCTIONALE | SUPRAFETE TEREN | PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA |
|----------|--|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | LOCUIRE | 84 850 mp | 32.27 % |
| | LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOTURI | 52 000 mp | 19.77 % |
| | LOCUINTE INSIRUITE PE LOTURI | 6 700 mp | 2.55 % |
| | LOCUINTE DE VACANTA, PENSIUNI TURISTICE, AGROTURISM | 26 150 mp | 9.95 % |
| 2 | INSTITUTII PUBLICE , SERVICII DE INTERES LOCAL | 29 400 mp | 11.20 % |
| | CONSTRUCTII COMERCIALE | 7 200 mp | 2.75 % |
| | CONSTRUCTII DE CULTURA | 5 000 mp | 1.90 % |
| | CONSTRUCTII DE INVATAMANT | 12 000 mp | 4.55 % |
| | PARC AMENAJAT PEISAGER CU ROL DE PROTECTIE AL AMPLASAMENTULUI UNITATILOR SCOLARE | 5 200 mp | 1.20 % |
| 3 | CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE | 8 470 mp | 3.20 % |
| | CLUB , RESTAURANT , CENTRU FITNESS | 3 270 mp | 1.24 % |
| | TERENURI SPORT , PISCINA | 5 200 mp | 1.96 % |
| 4 | CONSTRUCTII DE CULT | 8 500 mp | 3.23 % |
| | LACAS DE CULT | 4 000 mp | 1.52 % |
| | AMENAJARE PEISAGERA IN ZONA DE CULT | 4 500 mp | 1.71 % |
| 5 | CONSTRUCTII DE SANATATE | 15 000 mp | 5.70 % |
| | CLINICA MEDICALA DE CARDIOLOGIE | 15 000 mp | 5.70 % |
| 6 | CIRCULATII | 49 400 mp | 18.80 % |
| | CAROSABIL | 30 000 mp | 11.40 % |
| | PIETONAL - TROTUARE | 12 000 mp | 4.50 % |
| | PARCARI | 7 400 mp | 2.90 % |
| 7 | SPATII VERZI | 67 380 mp | 25.60 % |
| | ZONA VERDE DE PROTECTIE A LINIEI ELECTRICE 20 KV | 32 640 mp | 12.40 % |
| | PLANTATII DE PROTECTIE PROPUSE PRIN STUDIUL EXPERCO - ISPIF IN CADRUL PROIECTULUI " PERIMETRUL DE AMELIORARE VERSANT SUDIC - BAILE GOVORA " IN ANUL 2007 | 25 500 mp | 9.70 % |
| | PARCURI , ZONE VERZI AMENAJATE | 9 240 mp | 3.50 % |
| 8 | TOTAL | 263 000 mp (26.3 HA) | 100 % |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

b) Situatia proiectata

CANALIZARE MENAJERA

Situatia proiectata

CANALIZARE PLUVIALĂ

Situatia proiectata

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE TERMICE

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Măsuri de stopare a alunecărilor sunt:

- drenarea apelor din cuvertură realizând dren lângă frontul de alunecare lângă satul Curățuri, drenuri transversale cu descărcarea acestora în viroagele existente plantate la cca 100m unul față de celălalt, care vor asigura uscarea cuverturii.
- **asigurarea evacuării controlate a apelor provenite din suprafața studiată;**
- **asigurarea unei bune stabilitati a terenului in zona de manifestare a proceselor geodinamice care afecteaza terenurile agricole si gospodariile particulare;**
- **eliminarea excesului de umiditate din profilul de sol;**
- **evitarea stagnării apelor provenite din precipitații in zonele depresionare ;**
- **reducerea pierderilor de sol in limitele si tolerantele admisibile ;**
- **asigurarea circulației masinilor si utilajelor agricole in zona cercetata chiar si in perioada din an cu ploi abundente;**
- **refacerea, cresterea si valorificarea superioara a potentialului productiv al terenurilor agricole din zona studiata.**
- **lucrari de regularizare si sistematizare a scurgerilor pe versant constand din canale si debusee reprofileate (inclusiv lucrari transversale necesare pentru reducerea pantei de scurgere) pentru asigurarea evacuării si drenării controlate a apelor provenite din precipitații in conditii de siguranta;**
- **lucrari pentru consolidarea taluzelor inclinate, alunecate sau prabusite constand din lucrari de terasamente si plantatii silvice de protectie;**
- **lucrari de amenajare a versantilor in vederea combaterii eroziunii in suprafata si stoparea fenomenelor de alunecare a terenurilor, constand in uniformizarea in planuri continui a terenului;**
- **lucrari de eliminare a excesului permanent de umiditate constand din captari de izvoare si canale de interceptie pe versanti amplasate strict in zona de aparitie a izvoarelor concentrate sau a emergentelor difuze;**
- **lucrari hidrotehnice transversale (traverse, praguri si baraje executate din zidarie de piatra si beton), astfel incat sa se evite pe cat posibil incarcarea suplimentara a terenurilor instabile si in acelasi timp sa-si produca efectele prin**

stingerea ravenarii;

După realizarea lucrărilor de îmbunătățire terenul este pretabil pentru construcții. Ca strate portante pot fi folosite stratele stabile: marna sau tuful dacitic. După definirea obiectivelor ce vor fi construite pe amplasament la comanda proiectantului/beneficiarului se va realiza un studiu geotehnic de detaliu, care să conțină recomandări specifice.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu .

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri.

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

- teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public al Orașului Băile Govora (accese carosabile și pietonale , parcele destinate amplasării construcțiilor edilitare (post trafo , stație de reglare măsurare , rezervoare apă , platforme gospodărești , spații verzi amenajate pentru acces public) .

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. completează prevederile P.U.G. Oraș Băile Govora pentru zona studiată : Zonă predominant rezidențială și funcțiuni complementare .

Prin propunerea urbanistică s-au prevăzut :

- Suprafețe destinate funcțiunii predominant rezidențiale : locuințelor independente , înșiruite , case de vacanță , pensiuni turistice , agroturism .
- Suprafețe destinate amplasării funcțiilor complementare (Instituții publice , Servicii de interes local , Construcții de cult , Construcții și amenajări sportive , Construcții de sănătate) .
- Suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare .
- Suprafețe destinate construcțiilor pentru echipamente edilitare .
- Suprafețe destinate circulației locale : - străzi racordate la sistemul de circulație majoră , alei carosabile , trotuare , parcaje .
- Spații verzi amenajate , parcuri , agrement .

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei .

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale ;

- zonificarea funcțională a terenurilor ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Suprafețele de teren destinate amplasării locuințelor și funcțiunilor complementare îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

Analiza care s-a făcut în prezentul studiu este una multicriterială , în echipă pluridisciplinară , pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei .

A existat o bună colaborare între elaborator și beneficiar .

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea P.U.Z. – ului , sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente , prin planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) .

Se va acorda o maximă importanță colaborării cu reprezentanții Consiliului Local pentru a permite o bună etapizare a lucrărilor (măsuri de eliminare a riscurilor de alunecari , sisteme constructive în acord cu studiile geotehnice detaliate ce urmează studiului geotehnic la nivel de P.U.Z. , rezolvarea problemelor de interes general și apoi cele de interes local) .

5. ANEXE

Anexăm la documentație profile transversale tip pentru străzile de categoria III propuse .

Întocmit,
Arh. Doina Negoită

Ing. Florin Vișu

Ing. Magda Popescu

REGULAMENT AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE **ZONA REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ISLAZUL „LA HALDAN” , ORAȘUL BAILE GOVORA , JUD. VÂLCEA**

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările.

Prescripțiile cuprinse în RLU – permisiuni și restricții , sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul PUZ .

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006 și august 2008.

- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate , necesare atingerii obiectivelor sale.

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 .

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale - accese ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT , etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului ;

DOMENIUL DE APLICARE

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pe terenuri aflate în domeniul privat al persoanelor fizice , în suprafața totală de 39,12 ha .

Prin temă beneficiarii solicită introducerea în intravilan a unor părți din terenurile pe care aceștia le dețin și de a le parcela , precum și de a obține reglementări urbanistice în vederea realizării unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare – TROIANU SUD – VEST .

Suprafața solicitată a fi studiată prin temă este de 391 234,90 mp, respectiv 39,12 ha și este situată parțial în intravilanul și extravilanul municipiului Rm. Vâlcea , Pct. Troianu .

Suprafețele comasate pe care se face o singură propunere au fost dobândite prin acte de vânzare – cumpărare succesive .

Terenul este situat în zona Troianu în imediata vecinătate vestică a Stațiilor de carburanți ROMPETROL și OMV mergând spre Nord și Vest către liziera pădurii și conform împărțirii intravilanului municipiului Rm. Vâlcea în unități teritoriale de referință U.T.R. , parte integrantă a documentației PLAN URBANISTIC GENERAL al municipiului Rm. Vâlcea , este cuprinsă în U.T.R. nr. 26 și 32 .

Folosința actuală a terenului este de pășune , livadă și pădure .

Suprafața totală de 391 234,90 mp se împarte între beneficiari astfel :

- CRĂCIUNESCU DUMITRU și IRINA
- BOROMIZ CONSTANTIN
- ROIBU ALEXANDRU CĂLIN

Câte 1/3 din suprafața de 303 365,00 mp – extravilan .

- CRĂCIUNESCU DUMITRU și IRINA
- BOROMIZ CONSTANTIN
- ROIBU ALEXANDRU CĂLIN

Câte 1/3 din suprafața de 10 052,21 mp – intravilan .

- CRĂCIUNESCU DUMITRU - 892,46 mp - extravilan .
- CRĂCIUNESCU DUMITRU și IRINA – 42 884,41 mp – intravilan
- CRĂCIUNESCU DUMITRU și IRINA – 925 ,14 mp – intravilan
- CRĂCIUNESCU DUMITRU - 10 042,85 mp – extravilan
- CRĂCIUNESCU DUMITRU și IRINA – 7 800,44 mp – intravilan
- HANCIU OANA – MARIA - 10 001,51 mp – intravilan
- ROIBU CONSTANTIN – 626,59 mp – intravilan
- ROIBU CONSTANTIN – 4 644,29 mp – extravilan

II REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Scopul lucrării - parcelare inițiată de proprietari pentru introducerea teren în intravilan , reglementări urbanistice referitoare la căi de comunicație , zone predominant

rezidențiale , instituții și servicii de interes local , terenuri destinate echipamentelor edilitare , terenuri destinate spațiilor verzi amenajate – parcuri , agrement , menținerea și consolidarea plantației în pădure pe terenul studiat , zone de protecții la culoare tehnice .

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

Zona studiată este ferită de surse de poluare , nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu .

Zona beneficiază din plin de multă verdeață , actualmente funcționând ca plantații pe terasamente , păduri , pășuni .

Pentru asigurarea stabilității terenului loturile create vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma starturile și vor trage apa din teren .

Toți proprietarii loturilor vor beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în condițiile cele mai bune .

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu .

Măsurile ce urmează a fi luate pentru stabilizarea versantului:

- Sistematizarea terenului pentru a aduce forma actuală inaccesibilă la forma atractivă plăcută ; această operațiune subțiază și cuvertura alunecătoare influențată de precipitații ;
- Drenarea obligatorie a apelor din teren , până la roca de bază;
- Stabilitatea terenului va fi realizată și prin ziduri de sprijin amplasate unde este necesar ;
- Menținerea obligatorie a vegetației consistente – pădurea cu sporirea plantațiilor de pomi sau copaci care au rol de a consuma apa din teren și a îmbunătăți parametri geotehnici ai orizonturilor de suprafață ;
- Măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , la distante de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- Colectarea apelor de pe platoul de la cota cea mai înaltă cu dirijarea acestora prin șanțuri pereate spre pâraie ;
- Colectarea apelor de pe versant cu dirijarea organizată spre emisar .
- Măsuri de etanșizare a instalațiilor , bransamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și a apelor uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- Măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării combustibililor solizi , pentru prepararea apei calde menajere și încălzirii spațiilor interioare ;
- Măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere .

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Pregătirea terenului pentru realizarea viitoarelor construcții trebuie să înceapă obligatoriu cu sistematizarea terenului ce are în prezent o formă greu accesibilă urmărind subțierea cuverturii alunecătoare influențată de precipitații și de intercalații cu apă.

Drenarea apelor din teren până la roca de bază este obligatorie .

Realizarea zidurilor de sprijin va accentua stabilitatea terenului .

Mentținerea obligatorie a vegetației – pădurea cu sporirea plantațiilor de pomi sau copaci cu rolul de a consuma apa pentru îmbunătățirea parametrilor geotehnici ai orizonturilor de suprafață .

Colectarea dirijată a apelor de pe platou prin șanțuri pereate.

Amplasarea terenului parcelat și consecințele urbanistice ale parcelării – Porțiunea sudică a municipiului Rm. Vâlcea , prevăzută în PUG pentru extinderea zonei de locuințe și funcțiuni complementare , la vest de Calea lui Traian .

Relieful terenului din parcelabil - Teren cu pantă mare (14% în medie pe suprafața parcelabilă).

Amplarea operației de parcelare - Parcelare mare , suprafață studiată 39,12 ha

Regulamentul parcelării - Regulament cu conținut specific soluției alese .

Destinația clădirilor - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Suprafața parcelelor - Parcele de dimensiuni mari , medii și mici

Accesul din drumul public la parcele - suprafețele de teren care au generat studiul nu sunt comasate , existând terenuri ale altor proprietari care întrerup cursivitatea căilor de comunicație propuse ; din cauza poziției amplasamentelor studiate nu se pot asigura accese carosabile direct din Strada Calea lui Traian decât utilizând căi de comunicație existente în teren ca drumuri nemodernizate sau căi de acces afectate de litigii .

Caracterul zonei - Zonă colinară , pe un versant orientat est și sud, cu pantă de cca. 14% și cu o diferență de altitudine de 136 m între cota superioară (+376) și cota inferioară (+240 – nivel strada Calea lui Traian).

Natura terenului - Pe terenul studiat , aflat pe versantul de est al Dealului Petrișor au fost efectuate drenaje în zonele cu pânză de apă ce izvorau de sub versant . Nu au fost drenate apele situate deasupra stratului de bază al dealului (marna cenușie tare) ; s-a obținut doar o stabilitate mai bună a cuverturii , astfel că alunecările active din anii 68 – 70 au dispărut , cuvertura uscându-se la partea superioară , pe pante . Din punct de vedere geomorfologic , terenul studiat se află pe versantul unde dealungul timpului geologic au avut loc curgeri însemnate de apă și sol deasupra orizonturilor consolidate marnă și nisip.

Apa se află pe limita marnă – cuvertură (-5,50 m) care constituie și planul slăbit al

versantului.

Terenul afectat de alunecări înaintea amenajării acestuia prin drenaje parțial eficiente . Pe teren se observă ondulații ale suprafeței terenului formate prin deplasare ușoară ; pomii aplecați în direcții diferite constituie așa zisa “Pădure beată ” specifică terenurilor alunecătoare .

Reguli ce decurg din caracteristicile fizice ale parcelabilului

Terenul fiind în pantă și sensibil la umeziri excesive sunt necesare măsuri pentru prevenirea procedurii de alunecări de teren prin :

- asigurarea scurgerii corecte a apelor meteorice pe versant .
- eliminarea posibilităților de pierdere de apă din rețele și branșamentele de alimentare cu apă și canalizare ;
- echiparea acoperișurilor cu jgheaburi și burlane racordate la rețeaua de canalizare pluvială sau la șanțurile colectoare .
- Plantarea de arbori și pomi cu rădăcini pivotante pe conturul parcelelor pentru asigurarea stabilității terenului .

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

III AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELE ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR , INDICATORI URBANISTICI

- SUBZONA FUNCȚIONALĂ MIXTĂ - predominant rezidențială – Locuințe și servicii complementare locuirii

- Construcții de locuințe colective , cu regim mediu de înălțime (minim S+ P + 3E , maxim S+P+5E) și funcțiuni complementare locuirii (birouri , agenții , cabinete , prestări servicii).

Activități permise : grădinărit peisagistic , croitorie la comandă , activitatea editurilor , agenții imobiliare , agenții de transport , intermediari financiare , activități de asigurări , tranzacții imobiliare , informatică și activități conexe , cercetare dezvoltare , activități de asistență medicală ambulatorie , asistență stomatologică , activități organizații patronale și profesionale , activități organizații politice , activități agenții de presă , activități recreative , activități servicii personale – coafură , manichiură , centre SPA , fitness , etc fitze.....

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 2

Amplasare - terenul situat la vest de Stațiile de carburanți

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 10 m .

Amplasarea pe parcelă a clădirilor propuse și distanțele dintre clădiri s-a făcut cu respectarea prevederilor R.G.U. , a actelor normative în vigoare privind normele de igienă și paza contra incendiilor .

- SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE + Dotări compatibile

- Construcții de locuințe colective , cu regim mediu de înălțime (P + 5 (6)E)

P.O.T. maxim = 25 %

C.U.T. maxim = 1,8

Amplasare - pe platoul stabil situat în extremitatea vestică a terenului

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 8 m .

- SUBZONA LOCUINȚE SEMICOLECTIVE în Vile

- regim de înălțime minim S + P + 2 E , max. S + P + 3E +M

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 2

Amplasare - deasupra construcțiilor din incinta Grupului Școlar G-ral Magheru.

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 8 m .

- SUBZONA LOCUINȚE TERASATE pe teren în pantă

- regim de înălțime minim S + P + 2 E , max. S + P + 3E +M

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 2

Amplasare - pe versant în limita nord – vestică și în mijlocul zonei studiate .

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 8 m .

- SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE pe loturi

- regim de înălțime minim S + P + M , max. S + P + 2E +M

P.O.T. maxim = 45 %

C.U.T. maxim = 1,8

Amplasare - în diferite porțiuni ale zonei studiate .

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 6 m .

- SUBZONA LOCUINȚE INȘIRUITE pe loturi

- regim de înălțime max. S + P + 1E +M

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 0,9 pentru P+1E și 1,3 pentru S + P + 1E +M

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 6 m .

- SUBZONA LOCUINȚE DE VACANȚĂ , PENSIUNI TURISTICE , VILE confort ridicat

- regim de înălțime max. S + P + 2E - 3E

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 1,5

Amplasare - în extremitatea vestică a amplasamentului – la liziera pădurii de lângă platou .

Activități permise : alte mijloace de cazare , vile , cabane turistice , pensiuni turistice , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor , activități ale agențiilor de voiage și ale tur-operatorilor, activități ale agențiilor de transport .

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 6 m .

- SUBZONA APARTAMENTE în Vile Semicolective confort ridicat

- regim de înălțime minim S + P + 1 E , max. S + P + 3E

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 1,5

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 8 m .

- SUBZONA INSTITUȚII și SERVICII de interes local

Grădiniță , Dispensar uman , Dispensar Veterinar

- regim de înălțime max. S + P + 1E +M

P.O.T. maxim = 25 %

C.U.T. maxim = 1

Amplasare - imediat deasupra drumului de coronament , în mijlocul zonei studiate .

Alinierea clădirilor

Toate clădirile propuse prin parcelare se vor amplasa retrase față de aliniamentul parcelei minim 8 m .

- SUBZONA Funcțională – Parcele ocupate de echipamente edilitare

rezervor de apă potabilă , stație de reglare măsurare , Posturi de transformare

- SUBZONA SPAȚII VERZI

Scuaruri , Parcuri , Plantații de completare a pădurii existente

| <u>BILANȚ TERITORIAL</u> | <u>:</u> | <u>(HA)</u> | <u>(%)</u> |
|--|----------|---------------|----------------|
| <u>Suprafața totală studiată</u> | | <u>39,12</u> | <u>100 %</u> |
| Din care : | | | |
| <u>Zonă aferentă locuințelor și Funcțiunilor complementare</u> | | <u>19,36</u> | <u>49,5 %</u> |
| <u>Zonă aferentă instituțiilor și serviciilor de interes local</u> | | <u>0,57</u> | <u>1,45 %</u> |
| <u>Zonă aferentă circulațiilor Carosabile și pietonale</u> | | <u>5,17</u> | <u>13,25 %</u> |
| <u>Zonă aferentă funcțiunilor edilitare</u> | | <u>0,22</u> | <u>0,55 %</u> |
| <u>Zonă spații verzi amenajate , Terenuri sport , agrement</u> | | <u>3,11</u> | <u>7,95 %</u> |
| <u>Pădure existentă menținută</u> | | <u>10,69</u> | <u>27,30 %</u> |

Edificabilul parcelei

Alinierile obligatorii ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci **limitele în care trebuie să se înscrie clădirea** cu respectarea POT admis.

În cazul în care un proprietar comasează mai multe parcele propuse , în scopul construirii unei clădiri cu altă funcțiune , amplasarea și conformarea se vor stabili prin PUD pe parcela rezultată din comasare ;

În cazul dezmembrării unei parcele propuse , în două sau mai multe parcele noi , se va întocmi PUD pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

Amenajabilul parcelei

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- Instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);

- b) clădiri anexe (anexe gospodărești definite în Anexa 2 din Legea nr.453/2001 pentru mediul urban), garaje, sere, piscine, pavilioane de grădină , anexe gospodărești nepoluante ;
- c) Amenajări de agrement; terase neacoperite, pergole, bazine pentru fântâni decorative, mobilier fix de grădină;
- d) Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- e) Spații plantate de agrement;
- g) Împrejmuirile parcelei.

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția branșării/racordării fiecărei construcții (nou consumator) la rețele edilitare care se vor realiza în cartier.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- Alimentare cu apă potabilă
 - branșament direct din rețeaua publică;
 - cămin de branșament și apometru;
- Canalizarea menajeră în sistem local
- Telefoane
 - branșament la rețea;
- Alimentare cu energie electrică
 - racord la rețeaua publică;
 - firidă de branșament și contor măsurare consum;

Alimentare cu gaze naturale

- branșament din rețeaua publică;
- firidă contor măsurare consum;

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în PAC.

În amenajabilul fiecărei parcelei se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcțiile propuse și dacă este cazul, scurgerea apelor care vin din parcela din amonte; scurgerea apelor se face către parcela din aval sau către canalizarea pluvială stradală, cu respectarea prevederilor art. 578 și art. 615 din Codul Civil. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în PAC.

Garajul și/sau parcajul aflate pe parcelă

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.

Toate construcțiile vor avea garaje. Garajul va fi integrat în clădire, sau se poate realiza într-o construcție alipită clădirii într-un corp mai jos, construit obligatoriu în edificabilul parcelei.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Spațiile plantate din interiorul parcelei

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

- grădini de agrement (cu flori și arbuști);
- plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,0 m față de limitele de proprietate și de minim 3,0 m față de clădire;

Amenajările cu caracter de agrement din amenajabil pot fi:

Teraze neacoperite, scări, rampe de acces carosabil sau pietonal, mobilier fix de grădină, pergole, chioșcuri de grădină, bazine de înot sau pentru fântâni decorative, coteț pentru câine.

Modul de amenajare a terenului în legătură cu funcțiunile din clădire (teraze, trepte, jardiniere, plantații ș.a.) se va preciza prin PAC.

Împrejmuirile parcelei

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru PAC.

Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

- Împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:
 - împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmuirilor pe fiecare aliniament;
 - înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 1,80 m ;
 - soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 0,60 m și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

Condiționări pentru clădirile cartierului

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute în Regulament ; în acest scop C.U. eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de prezentul regulament.

Clădirile care se vor construi în cartier vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a cartierului și continuarea tradiției arhitecturale și urbanistice a orașului; în acest scop se recomandă următoarele măsuri:

- construirea unor volume bine proporționate;
- realizarea unei arhitecturi moderne și de bună calitate pentru construcțiile cu regim mare de înălțime (proporții , articulări de volume , adaptări sisteme de învelitoare la regimul de înălțime înalt , suprafețe mari vitrate la spații comerciale și servicii);
- acoperirea cu material ceramic a volumelor principale ale clădirilor de locuințe individuale P , P + 2E;
- folosirea materialelor de construcție clasice: zidărie de cărămidă sau piatră, panouri tencuite, profilatură de piatră ș.a.;
- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- folosirea unor finisaje în culori deschise și calde;
- iluminarea exterioară a fațadelor și evitarea firmelor cu lumină intermitentă.

Spații publice

În cartier sunt prevăzute spații publice pentru:

Circulația autoturismelor și a vehiculelor pentru intervenții și servicii pe strazile care străbat zona și care deservește aleile carosabile laterale (lățimi 6,00 m respectiv 4,00 m);

Circulația pietonilor pe trotuare cu lățimea de 1,00 m și 1,50 m ;

Spații plantate publice și plantații de aliniament;

Iluminat stradal;

Mobilier urban;

Instalații și echipamente edilitare stradale;

Relația parcelei cu spațiul public

Condiții ale relației parcelei cu spațiul public:

- Racordurile și branșamentele din rețelele publice pe parcelă se execută îngropate;
- Accesele carosabile și pietonale din domeniul public se execută separat pe fiecare parcelă ;
- Pe fațadele spre aliniament ale clădirilor sau în spațiul dintre aliniament și clădire pot fi amplasate:
 - Proiectoare pentru iluminarea exterioară a clădirii;
 - Firme și reclame;
 - Plantații de fațadă (se va recomanda și urmări tratarea lor unitară).

Autorizarea construirii

Autorizarea construirii în parcelare se face după scoaterea terenului din circuitul agricol în conformitate cu prevederile Legii nr.50 /1991 republicată , modificată și completată în 2005 .

Autorizarea construirii în parcelare se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

- Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor
- Lucrări de construire pe parcelă
- Lucrări pentru utilități

Pentru fiecare din aceste categorii de lucrări se emite C.U. separat.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pe fiecare parcelă rezultată se va face cu respectarea prevederilor PUZP și a Regulamentului parcelării aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin C.U., a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații PAC elaborată conform legislației în vigoare.

În cartierul Troianu sud – vest nu sunt permise amenajări cu caracter agricol sau pentru creșterea animalelor sau păsărilor (grajduri , tarcuri , cotețe pentru păsări sau animale , pătule , fânare)

Conținutul regulamentului

Prezentul regulament este aprobat cu Hotărârea nr..... a Consiliului

Local al municipiului Râmnicu Vâlcea și cuprinde:

Regulamentul PUZ

Piesele desenate ale PUZ .

Întocmit ,
Arh. Doina Negoită