

PRIMĂRIA ORASULUI BAILE GOVORA

Initiator: TOBESCU STEFAN si TOBESCU PARASCHIVA

Data Anuntului: 10.06.2022

PUZ si RLU INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE DE PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASAMENT: ORASUL BAILE GOVORA
punct COSARE - jud.Valcea

PROPUNERE:

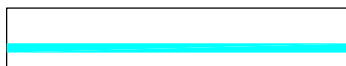
Introducere teren in intravilan alipit la UTR 4,
cu incadrarea functionala si reglementari in UTR 2,
conform.PUG-aprobat HCJ nr.16/29.03.2013, :

Regim de inaltime maxim P+2niveluri

POT maxim = 35%

CUT=1,0 mpADC/mp.teren

PROPUNERE PUZ si RLU DESTINATIE / ZONIFICARE

	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONA BALNEARA SI TURISTICA
	LIMITA ZONEI CENTRALE - PUG APROBAT
	LIMITA ZONEI introduse in intravilan prin PUZ ,

S=11.200 mp, din care:

S= 9.008 mp prop. Tobescu Stefan si Tobescu Paraschiva
S= 0.700 mp domeniul public-str.Cimitirului
S= 1.492 mp prop. alte persoane fizice

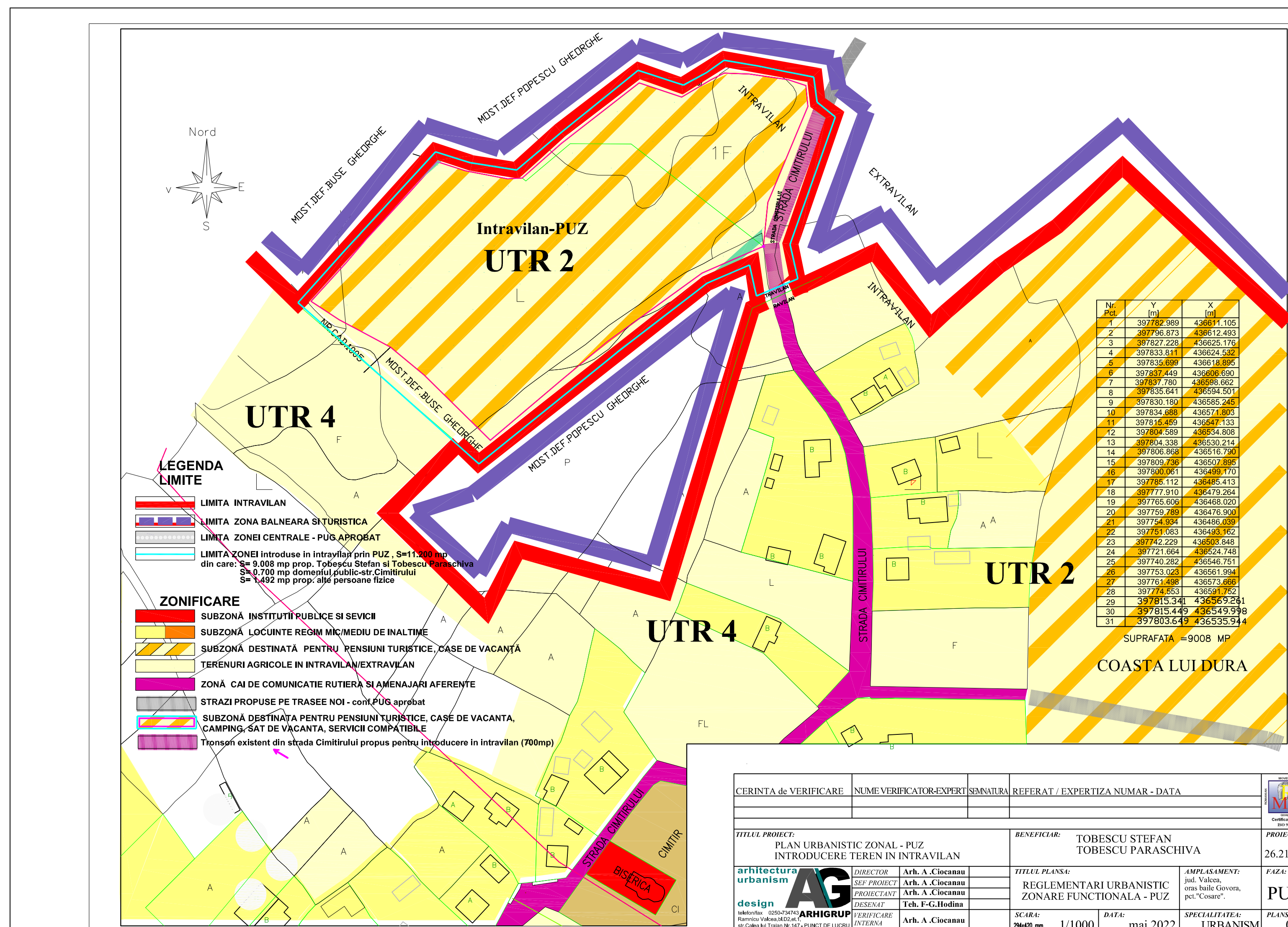
Bilant Teritorial

Suprafete	mp	%
Constructii pentru turism	3.920,00	35,00
Cai de circulatie rutiera (in incinta),	1.344,00	12,00
Circulatie pietonala (in incinta)	1.456,00	13,00
Spatii verzi amenajate	4.480,00	40,00
Total	11.200,00	100,00

PUBLICUL ESTE
INVITAT SA
TRANSMITA
OBSERVATII

asupra
documentelor
disponibile pe
site-ul Primariei
orasului Baile
Govora intre
10.06.2022 /
30.06.2022

Raspunsul la
observatii va fi
postat pe site-ul
si la avirierul
Primariei oras
Baile Govora



ELABORATOR: SC ARHIGRUP SRL Rm.Valcea

Persoana pentru informarea si consultarea publicului: arh.

CIOCANAU ADRIAN-specialist RUR, tel/fax: 0250734743

email: arhigrup.vl@gmail.com ; adresa: Rm.Valcea, str.Calea lui Traian, nr.147, bl.D2, et.1,

Pr. nr. 26.21 / 2021

DT. Obținerea de Avize pentru:
PUZ si RLU-Introducere Teren in Intravilanul
Orasului Baile Govora
Beneficiar : Tobescu Stefan
Tobescu Paraschiva

MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

STUDIUL DE OPORTUNITATE - PUZ

DATE GENERALE

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea sotilor Tobescu Stefan si Tobescu Paraschiva cu domiciliul in Orasul Baile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.74, jud. Valcea in vederea obtinerii de avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr.02 din 18.01.2022 emis de Primaria orasului Baile Govora pentru Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) si Regulament local de urbanism (RLU) pentru introducere teren in intravilanul orasului Baile Govora Suprafata de teren aflata in proprietatea sotilor Tobescu Stefan si Tobescu Paraschiva in vederea realizarii PUZ si RLU este de 9.008 mp.

REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat in pct. "Cosare", oras Baile Govora, jud.Valcea format din teren in suprafata de 9.008 mp suprafata rezultata din masuratori (9.900 mp din acte) din care: 2060 mp teren fanete si 6948 mp teren livada, este in extravilanul Orasului Baile Govora, fara constructii si neimprejmuit; Carte Funciara nr.36167 a localitatii Baile Govora si Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr.716 din 18 septembrie 2020 de BINP Mitroi Dan-Mihai.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului este “faneata si livada”; conform PUG al Orasului Baile Govora aprobat cu HCL, terenul este situat in extravilan, cu acces din prelungirea strazii Cimitirului, adiacent la UTR 4 - zona locuire individuala si colectiva si functiuni complementare locuirii si incadrandu-se ca functiuni in UTR. 2 – zona locuire individuala, turism, pensiuni, case de vacanta si UTR-uri cu utilizari premise si interzise conform PUG si RLU al Orasului Baile Govora aprobat cu HCJ Valceca nr. 16 din 29.03.2013.

REGIMUL TEHNIC

Teren avand ca vecinatati: la nord si nord-est domeniul public str.Cimitirului, la nord –vest proprietati private personae fizice mostenitori def. Popescu Gheorghe si def. Buse Gheorghe, la sud-est proprietati private persoane fizice mostenitori def. Popescu Gheorghe, la sud-vest proprietati private personae fizice mostenitori def. Buse Gheorghe si nr. cadastral 1005 Oras Baile Govora. Terenul fiind in extravilan zona nu este dotata cu utilitati.

PROPUNERE SOLUTIE DE URBANISM

Propunerea urbanistica pentru introducerea terenului de 9008 mp in intravilanul orasului Baile Govora prevede elaborarea unui PUZ si RLU aferent acestuia cu utilizari premise si interzise, conform RLU al PUG aprobat.

Suprafata de teren studiata prin PUZ si RLU va fi extinsa la cca. 11.200 mp, respectiv 9.008 mp fam. Tobescu Stefan si Paraschiva, 1.492 mp alte proprietati persoane fizice particulare pentru a realiza o continuitate a perimetrului construibil prin alipirea terenului la UTR 4 si introducerea in intravilan a segmentului de drum al strazii Cimitirului de cca. 700 mp, adiacent terenului, necesar pentru asigurarea accesului si a utilitatilor. Pentru suprafata de teren studiata prin PUZ si RLU aferent acestuia, se va realiza si un Studiu de diagnostic arheologic intruziv de catre Muzeul Judetean Aurelian Sacerdoteanu Valcea; studiul este solicitat prin certificatul de urbanism emis de Primaria orasului Baile Govora, terenul fiind in vecinatatea sitului istoric determinat prin PUG aprobat..

Proprietarii terenului studiat doresc realizarea unor functiuni de turism si agrement care vin in prelungirea functiunii aflata in proxima vecinatate ,UTR 2 pentru pct. Coasta lui Dura. Terenul va avea acces pe latura de nord-est din str. Cimitirului, portiunea de strada care se introduce in intravilan.

Prin PUZ si RLU de introducerea a terenului in intravilanul Orasului Baile Govora se realizeaza marirea intravilanului si extinderea Zonei balneare si turistice, respectiv - subzona balneara si turistica situata in afara zonei protejate balnear si turistic cu suprafata de 11.200 mp (1,12 ha). Zonificarea functionala propusa a parcelei va fi astfel:

Conform propunerii din PUZ initiat, coroborat cu prescriptiile specifice pe zone, subzone si unitati teritoriale de referinta din PUG aprobat, terenul supus introducerii in intravilan se va afla in Zona balneara si turistica – Subzona balneara si turistica aflata in afara zonei protejate, respectiv in Zona de locuire si cazare turistica in locuinte gen "pensiune" – Subzonă locuire , case de vacanță , agroturism , pensiuni turistice, cu functiuni specifice UTR 2.

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONA BALNEARA SI TURISTICA

- Subzona balneara si turistica situata in afara zonei protejate

ZONA DE LOCUIRE si cazare turistica in locuinte. gen "pensiune":

- Subzonă locuire , case de vacanță , agroturism , pensiuni turistice

DESCRIERE:

Zona include conf. PUG aprobat, loturile cu locuinte individuale din orașul Băile Govora. - UTR 1 , UTR 2 , UTR 4, UTR 5 , UTR 8, UTR 9 , UTR 10

Caracteristici:

- zona cu locuinte individuale pe lot, cu aspect urban sau semi-rural, ce poate evolua către un statut urban civilizat;
- activități permise: constructii de turism amplasate in zone deluroase nepoluate, bogat plantate sau in vecinatatea altor dotari turistice, in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri cu risc de alunecare, zone inundabile);
- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare de noxe, zgomote puternice si vibratii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- locuințe cu standard mediu și ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturala a clădirilor existente;
- construcții de turism cu alte mijloace de cazare , unitati hoteliere , vile , cabane turistice , pensiuni turistice , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor , campinguri , sate de vacanta , activități ale agențiilor de voiage și ale tur-operatorilor, activități ale agențiilor de transport;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cazare tip pensiune, în cadrul locuinței existente; cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea sa nu stânjenească vecinătățile;
 - (2) funcțiunea sa nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
 - (3) sa nu afecteze vegetația existentă în curți;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activități care pot provoca degradarea clădirilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (*suprafețe, forme, dimensiuni*)

Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza în loturi alăturate de minimum 300 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se considera construibil dacă are suprafața minimă de 300 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 300-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament: așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Alinierea laterala și posterioara. În cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusă

a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 3 metri;

- in cazul in care parcela se învecinează cu clădiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișa dar nu mai puțin de 5 metri; in cazul în care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcela: clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Înălțimi admise:

Minimum 4 m, maximum 10 m - la cornișa -, respectiv 7 m și 13 m în la coama.

Regim maxim de înălțime: S+P+2E. Se admite mansardarea podului.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foișor) care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m) desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 10 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior:

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Condiții de echipare edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații si gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condițional pe fațadele către strada.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatii libere și plantate

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea in vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile. Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel. se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fund realizata din fier forjat sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1,0 mpADC/mp.teren

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

PUZ – Introducere teren in intravilanul orasului Baile Govora pentru suprafata studiata de 11.200 mp, propune alipirea terenului la UTR 4, fiind adiacent acestuia si incadrare functionala in UTR 2 din PUG al Orasului Baile Govora aprobat cu HCJ Valcea nr. 16 din 29.03.2013.

Bilantul teritorial propus al ocuparii parcelei studiate in PUZ se prezinta astfel:

Suprafete	mp	%
Constructii pentru turism	3.920,00	35,00
Cai de circulatie rutiera (in incionta),	1.344,00	12,00
Circulatie pietonala (in incinta)	1.456,00	13,00
Spatii verzi amenajate	4.480,00	40,00
Total	11.200,00	100,00

In zona studiata, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificat, completat si republicat ulterior, se stabilesc:

capitol II – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor; vor fi respectate regulile cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si cultural, regulile cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public; si,

capitol III – conditii de amplasare si conformare a constructiilor, vor fi respectate: -regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii; -regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii; -regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitara; - regulile cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor; regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi; accese carosabile și pietonale.

Planul Urbanistic Zonal se intocmeste in conformitate cu “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000. Propunerile urbanistice vor respecta Codul Civil privind vecinatatile, Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Prin Planul Urbanistic Zonal initiat se stabilesc urmatoarele: *Teritoriul care urmează să fie reglementat; *Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți; *Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime; *Asigurarea acceselor , parcajelor , utilităților;

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati;

Costurile pentru realizarea investitiei, amenajare in incinta – constructii+instalatii, platforme, circulatii carosabile, pietonale, parcaje, spatii verzi, etc, racorduri carosabile si pietonale la strada publica, bransamente și racorduri la utilități, extinderile de rețele edilitare (daca este cazul) estimate la cca.3.500.000 lei (cca. 700.000 euro), se vor suporta integral de catre investitor; vor mai fi necesare, daca este cazul, costuri pentru reglementarea coexistentei intre capacitatile energetice si constructii, amenajari, activitati in culoarul de trecere si in proximitate conf. Ordin ANRE nr.239/2019 si nr. 25/ 2016.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală ;

Costurile pentru realizarea investitiilor propuse pentru domeniul public, precum modernizarea tronsonului str. Cimitirului cu carosabil, trotuare, spatii verzi amenajate si plantate in aliniament stradal, conform prospect stradal, extinderi de retele in/pe domeniul public.

Prioritati de interventie - Investitia va demara formele de obtinerea autorizatiei de construire imediat dupa aprobare PUZ prin HCL al orasului Baile Govora. Investitorii au fondurile necesare realizarii constructiilor si amenajrilor, asigurate.

specialist RUR,
arh. Adrian Ciocanau,

R O M Â N I A
Județul Vâlcea
Primăria Orașului Baile Govora

Nr. 5420 din 18.01.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 02 din 18.01.2022

În scopul: **ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA**

Ca urmare cererii adresate de **TOBESCU STEFAN**
 domiciliul ⁽²⁾ _____ municipiul _____ orașul **BAILE GOVORA**
 cu _____ în județul **VALCEA** comuna _____
 sediul _____
 satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ strada **TUDOR VLADIMIRESCU** nr. **74** Sc. _____ et. _____ ap. _____ Bl. _____ telefon / e-
 mail _____, înregistrată la nr. 8428/03.08.2021

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **VALCEA**
municipiul _____
orașul **Baile GOVORA** sectorul _____
 comuna.....cod poștal 245200 str. **PCT COSARE** NR. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ Bl. _____
 sau identificat prin ⁽³⁾ **PLAN DE SITUATIE SI PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU NR. CADASTRAL 36167;**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 5387/_1997 PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului județean/local nr. **16/_29.03.2013**,

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC : TEREN PROPRIETATE PARTICULARA; EXTRAVILAN

- imobil compus din teren in suprafata de 9008 mp EXTRAVILAN situat in orasul BAILE GOVORA , proprietate TOBESCU STEFAN

2. REGIMUL ECONOMIC :

- conform PUG ORAS BAILE GOVORA – PENTRU ALIPIRE UTR 4

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC:

Subzona de locuire colectiva in clădiri de înălțime medie, in regim de construire discontinuu, UTR 4

SECȚIUNEA I

- UTILIZARE FUNCTIONALA

1 UTILIZARI ADMISE - locuințe colective tip bloc; - locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere. 13

2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: - servicii de stricta utilitate; - puncte comerciale pentru alimente de stricta necesitate, cu condiția sa nu stânjenească vecinătățile.

3 UTILIZARI INTERZISE Se interzic alte funcțiuni sau utilizări. Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II.

CONDITII PE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

In zonele fără parcelar, rezultate din urbanismul "liber" al deceniilor 7-9 din secolul XX, constructibilitatea terenului se determină în funcție de POT și de distanțele minime obligatorii dintre clădiri. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc. Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime reglementat este S+P+3 - 4 E. În cazul în care construcțiile au acoperiș cu panta mai mare de 40 grade, se admite mansardarea. În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișă a lăcașului de cult.

14 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte. Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executării constructor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar. Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

IMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m. SECȚIUNEA III.

OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI POT maxim -40 %, CUT maxim = 2,0.

CONDITII DE AVIZARE În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare desfășurări ale străzilor sau fotografii

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru : obținerea autorizației de construire :

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA

⁽⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA JUDETEANA DE PROTECTIE A MEDIULUI VALCEA

- Str. Remus Bellu nr. 6 , cod 240156, Rm. Valcea

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei EIA 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice locale cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

X D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

(X) alimentare cu apă

() gaze naturale

Alte avize/acorduri_

() canalizare

() telefonizare

() alimentare cu energie termică

() salubritate (contract)

(X) alimentare cu energie electrică

() transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

() securitatea la incendiu

() protecția civilă

() sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Certificat de atestare fiscală privind plata impozitelor și taxelor la bugetul local
Aviz Consiliul Județean Valcea

d.4. Studii de specialitate :

- DESCARCARE ARHEOLOGICA

- planul de situație întocmit pe suport topografic vizat de OCPI cu materializarea construcțiilor din vecinătate, a terenului scos din circuitul agricol (după caz) și valorile POT, CUT;

- studiu geotehnic

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa AC (0.5 % din valoarea locuinței), taxa timbru de arhitectură (0.05% din valoarea construcțiilor).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Jr. GUGU CRISTINEL

ARHITECT SEF
ING. TERPU COSMIN

Achitat taxa 96 lei, conform chitanței nr. 4143 din 05.08.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

DISPOZIȚIA NR.

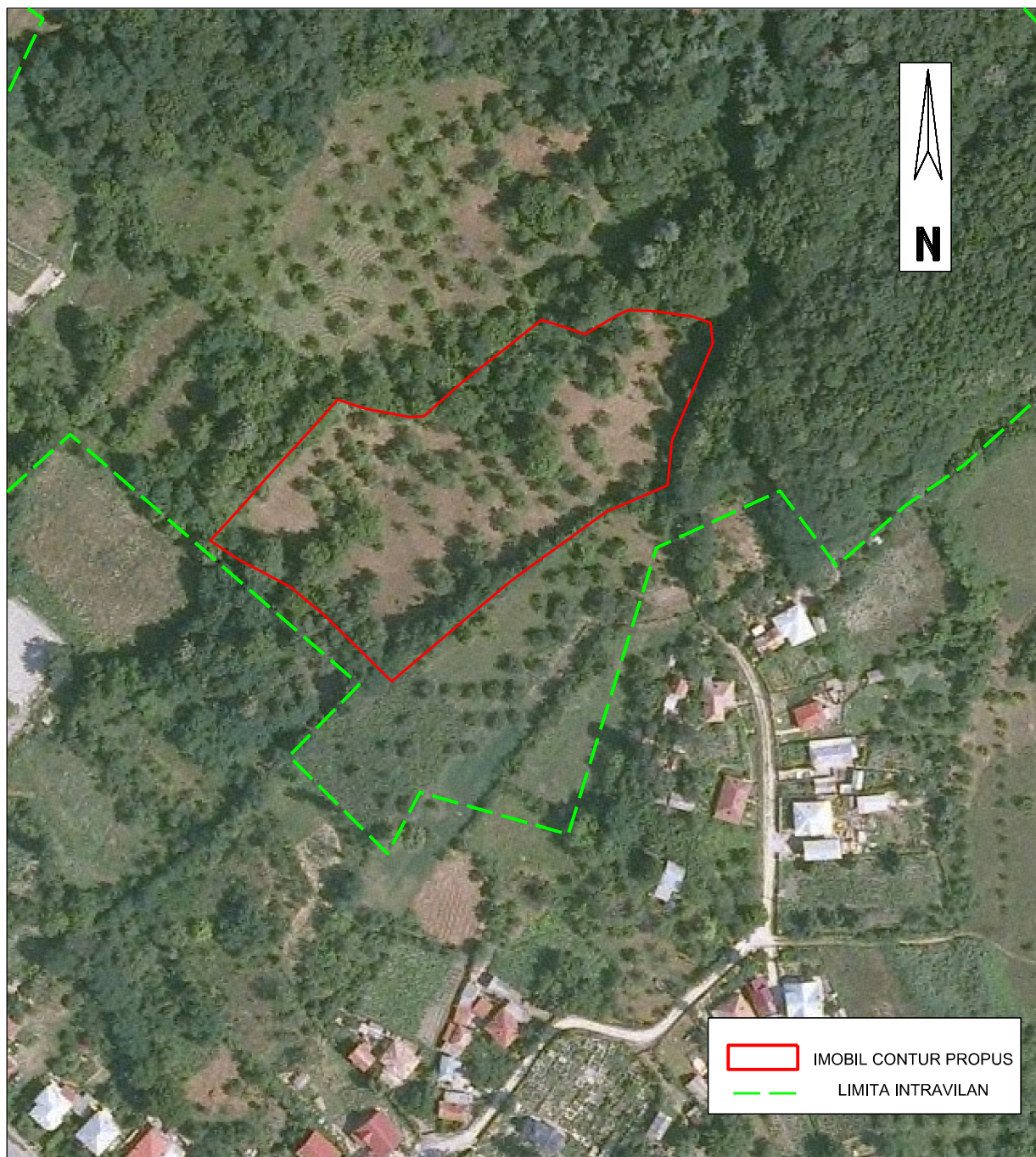
– TOBESCU STEFAN

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LOCALITATEA BAILE GOVORA,
JUDETUL VALCEA

SCARA 1:2000

EXTRAS DIN TRAPEZUL : L-35-97-C-d-2-I



INTOCMIT:
Semnătura și ștampila (**persoană autorizată**)
PFA COVRESCU DRAGOS-BOGDAN
CERTIFICAT AUTORIZARE SERIA RO-VL-F, NR.0125, CATEGORIA B

DATA: 30.06.2021

STAȚIUNEA BAILE GOVORA

**TERE
PUZ**

COASTA LUI DURA

Biserică
Cimitir
Baza sportivă

DL. RUESTI

DEALUL STOGSOR

Amplasament
Bloc ANL
42 F

317,8 **SIT ARHEOLOGIC**
PRAJILA

COD LMI 2004 - VL - I-s-B-09563
Hallstatt și Culturi Geto-Dacice

Sonda iod
Ştrand mineral
"Salus"
Camping bufet

Motel "Hința"
Restaurant și cazare

**ZONA AMPLASARE LOCUINTE DE VACANTA
PENSIUNI TURISTICE AGROTURISM
REGIM DE INALTIME S + P + 1E + M**

PLANTATII DE PROTECTIE PROPUSE PRIN STUDIUL
EXPERCO - ISPIF IN CADRUL PROIECTULUI
" PERIMETRUL DE AMELIORARE VERSANT
SUDIC - BAILE GOVORA " IN ANUL 2007

**CINEMATOGRAF IN SPATIU INCHIS SI DESCHIS,
BIBLIOTECA , MUZEU , SPATII EXPOZITIONALE,
ETC.,REGIM DE INALTIME S+P+1E**

**SPATII COMERCIALE , SERVICII DE INTERES
LOCAL , ALIMENTATIE PUBLICA, REGIM DE
INALTIME S + P + 1E**

DOTARI DE INVATAMANT - SCOALA
CLASELE I - IV sau I - VIII , GRADINITA
REGIM DE INALTIME S + P + 1E + M

TEREN SPORT, PISCINA

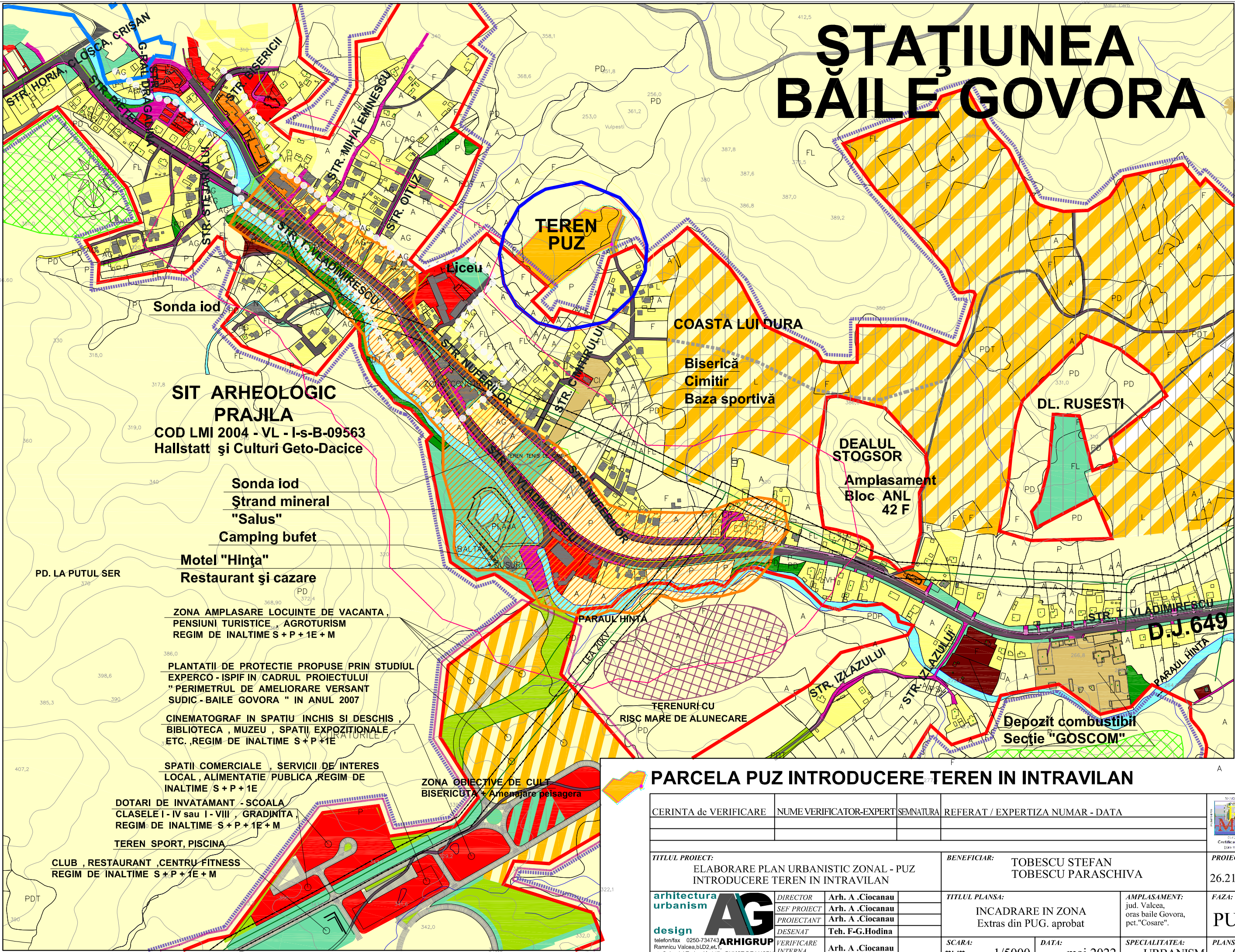
CLUB , RESTAURANT , CENTRU FITNESS
REGIM DE INALTIME S + P + 1E + M

ZONA OBIECTIVE DE CULT
BISERICUTA + Amenajare peisajera

PARCELA PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

CERINTA de VERIFICARE		NUME VERIFICATOR-EXPERT		SEMNAURA	REFERAT / EXPERTIZA NUMAR - DATA			PLANSA NR. 01a  CONFIRMAT NR. 523 B-01/1041
TITLUL PROIECT:					BENEFICIAR:			PROIECT NR.:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN					TOBESCU STEFAN TOBESCU PARASCHIVA			26.21/2021
arhitectura urbanism design telefon/fax 0250-734743 Ramnicu Valcea, bl.D2, et.1, str. Calea lui Traian, Nr.147 - PUNCT DE LUCRU  ARHIGRUP		DIRECTOR	Arh. A .Ciocanau		TITLUL PLANS:		AMPLASAMENT: jud. Valcea, oras baile Govora, pct."Cosare".	FAZA: PUZ
		SEF PROIECT	Arh. A .Ciocanau					
		PROIECTANT	Arh. A .Ciocanau					
		DESENAT	Teh. F-G.Hodina		INCADRARE IN ZONA Extras din PUG. aprobat		SPECIALITATEA: URBANISM	PLANSA NR.:
		VERIFICARE INTERNA	Arh. A .Ciocanau					
				1/5000				

STAȚIUNEA BAILE GOVORA



**SIT ARHEOLOGIC
PRAJILA**
COD LMI 2004 - VL - I-s-B-09563
Hallstatt și Culturi Geto-Dacice

Sonda iod
Ștrand mineral
"Salus"
Camping bufet

Motel "Hîța"
Restaurant și cazare

ZONA AMPLASARE LOCUINTE DE VACANTA,
PENSIUNI TURISTICE, AGROTURISM
REGIM DE INALTIME S + P + 1E + M

PLANTATII DE PROTECTIE PROPUSE PRIN STUDIUL
EXPERCO - ISPIF IN CADRUL PROIECTULUI
"PERIMETRUL DE AMELIORARE VERSANT
SUDIC - BAILE GOVORA " IN ANUL 2007

CINEMATOGRAF IN SPATIU INCHIS SI DESCHIS
BIBLIOTECA , MUZEU , SPATII EXPOZITIONALE
ETC. ,REGIM DE INALTIME S + P + 1E

SPATII COMERCIALE , SERVICII DE INTERES
LOCAL , ALIMENTATIE PUBLICA ,REGIM DE
INALTIME S + P + 1E

DOTARI DE INVATAMANT - SCOALA
CLASELE I - IV sau I - VIII , GRADINITA
REGIM DE INALTIME S + P + 1E + M

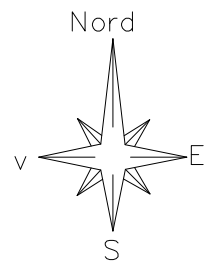
TEREN SPORT, PISCINA

CLUB , RESTAURANT ,CENTRU FITNESS
REGIM DE INALTIME S + P + 1E + M

ZONA OBIECTIVE DE CULT
BISERICUTA + Amenajare peisajera

PARCELA PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

CERINTA de VERIFICARE	NUME VERIFICATOR-EXPERT	SEMNAURA	REFERAT / EXPERTIZA NUMAR - DATA	 Certificat Nr. 525 1001/2021
TITLUL PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN			BENEFICIAR: TOBESCU STEFAN TOBESCU PARASCHIVA	PROIECT NR.: 26.21/2021
 arhitectura urbanism design telefon/fax 0250-734743 Ramnicu Valcea, bLD2 et.1 str.Calea lui Traian,Nr.147 - PUNCT DE LUCRU	DIRECTOR SEF PROIECT	Arh. A .Ciocanau	TITLUL PLANSA: INCADRARE IN ZONA Extras din PUG. aprobat	AMPLASAMENT: jud. Valcea, oras baile Govora, pct."Cosare".
	PROIECTANT	Arh. A .Ciocanau		
	DESENAT	Teh. F-G.Hodina		
	VERIFICARE INTERNA	Arh. A .Ciocanau		
SCARA: 294x420 mm		1/5000	DATA: mai.2022	SPECIALITATEA: URBANISM
				PLANSĂ NR.: 01a



Teren prop. TOBESCU STEFAN
Introducere intravilan-PUZ

UTR 4

UTR 2

UTR 4

Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
1	397782.989	436611.105
2	397796.873	436612.493
3	397827.228	436625.176
4	397833.811	436624.532
5	397835.699	436618.895
6	397837.449	436606.690
7	397837.780	436598.662
8	397835.641	436594.501
9	397830.180	436585.245
10	397834.688	436571.803
11	397815.459	436547.133
12	397804.589	436534.808
13	397804.338	436530.214
14	397806.868	436516.790
15	397809.736	436507.895
16	397800.061	436499.170
17	397785.112	436485.413
18	397777.910	436479.264
19	397765.606	436468.020
20	397759.789	436476.900
21	397754.934	436486.039
22	397751.083	436493.162
23	397742.229	436503.848
24	397721.664	436524.748
25	397740.282	436546.751
26	397753.023	436561.994
27	397761.498	436573.666
28	397774.553	436591.752
29	397815.341	436569.261
30	397815.449	436549.998
31	397803.649	436535.944

SUPRAFATA = 9008 MP

COASTA LUI DURA

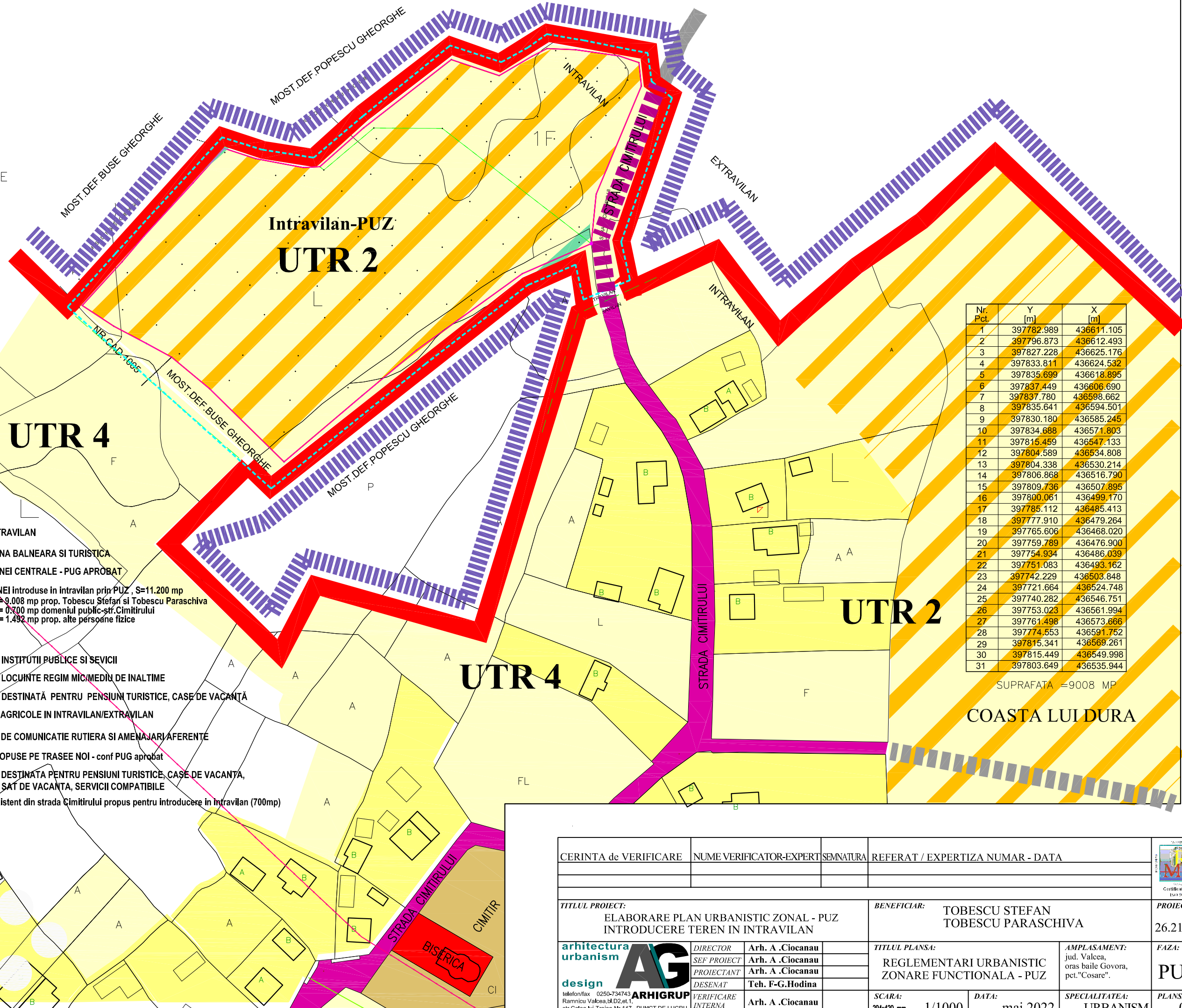
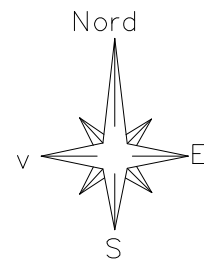
LEGENDA
LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN - conf. PUG aprobat
- LIMITA ZONA BALNEARA SI TURISTICA - conf. PUG aprobat
- LIMITA ZONEI CENTRALE - conf. PUG aprobat
- LIMITA CADASTRALA A TERENULUI (9008mp)-introducere in intravilan
- LIMITA DE STUDIU A PUZ initiat (11.200mp)

ZONIFICARE

- SUBZONĂ INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - conf. PUG aprobat
- SUBZONĂ LOCUINTE REGIM MIC/MEDIU DE INALTIME - conf. PUG aprobat
- SUBZONĂ DESTINATĂ PENTRU LOCUINTE PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ - conf. PUG aprobat
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONĂ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - conf. PUG aprobat
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI - conf. PUG APROBAT
- Tronson strada CIMITIRULUI nemodernizat, in extraintravilan

CERINTA de VERIFICARE	NUME VERIFICATOR-EXPERT	SEMNATURA	REFERAT / EXPERTIZA NUMAR - DATA	 SUAJAT Certificat Nr. 525 15.05.2011
TITLUL PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN			BENEFICIAR: TOBESCU STEFAN TOBESCU PARASCHIVA	PROIECT NR.: 26.21/2021
 arhitectura urbanism design telefon/fax 0250-734743 Ramnicu Valcea, bl.D2, et.1 str.Calea lui Traian, Nr.147 - PUNCT DE LUCRU	DIRECTOR SEF PROIECT	Arh. A .Ciocanau	TITLUL PLANSĂ: Extras din PUG Oras BAILE GOVORA REGLEMENTARI URBAN EXISTENT	AMPLASAMENT: jud. Valcea, oras Baile Govora, pct."Cosare".
	PROIECTANT	Arh. A .Ciocanau		FAZA: PUZ
	DESENAT	Teh. F-G.Hodina		
	VERIFICARE INTERNA	Arh. A .Ciocanau	SCARA: 294x420 mm 1/1000	DATA: mai.2022
				SPECIALITATEA: URBANISM
				PLANSĂ NR.: 02



Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
1	397782.989	436611.105
2	397796.873	436612.493
3	397827.228	436625.176
4	397833.811	436624.532
5	397835.699	436618.895
6	397837.449	436606.690
7	397837.780	436598.662
8	397835.641	436594.501
9	397830.180	436585.245
10	397834.688	436571.803
11	397815.459	436547.133
12	397804.589	436534.808
13	397804.338	436530.214
14	397806.868	436516.790
15	397809.736	436507.895
16	397800.061	436499.170
17	397785.112	436485.413
18	397777.910	436479.264
19	397765.606	436468.020
20	397759.789	436476.900
21	397754.934	436486.039
22	397751.083	436493.162
23	397742.229	436503.848
24	397721.664	436524.748
25	397740.282	436546.751
26	397753.023	436561.994
27	397761.498	436573.666
28	397774.553	436591.752
29	397815.341	436569.261
30	397815.449	436549.998
31	397803.649	436535.944

SUPRAFATA = 9008 MP

COASTA LUI DURA

CERINTA de VERIFICARE	NUME VERIFICATOR-EXPERT	SEMNAURA	REFERAT / EXPERTIZA NUMAR - DATA	
				Certificat Nr. 325 (14.05.2014)
TITLUL PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN			BENEFICIAR: TOBESCU STEFAN TOBESCU PARASCHIVA	PROIECT NR.: 26.21/2021
arhitectura urbanism design AG ARHIGRUP telefon/fax 0250-734743 Ramnicu Valcea, bl.D2, et.1 str.Calea lui Traian, Nr.147 - PUNCT DE LUCRU	DIRECTOR SEF PROIECT PROIECTANT DESENAT VERIFICARE INTERNA	Arh. A .Ciocanau Arh. A .Ciocanau Teh. F-G.Hodina Arh. A .Ciocanau	TITLUL PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTIC ZONARE FUNCTIONALA - PUZ	FAZA: PUZ
SCARA: 294x420 mm	1/1000	DATA: mai.2022	SPECIALITATEA: URBANISM	PLANSA NR.: 03