



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



★ BĂILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ★

Nr. 108 / 16464 / 09.12.2022

HOTĂRÂREA NR.

proiect

PRIVIND : aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru introducerea unui teren în intravilanul orașului .

Consiliul local al orașului Băile Govora , județul Vâlcea , întrunit în ședință ordinară în data de 12.12.2022 la care participă un număr de consilieri , din totalul de 11 consilieri în funcție ;

Având în vedere referatul de aprobare al primarului orașului Băile Govora înregistrat sub nr..12.2022 și referatul de specialitate al Serviciului Urbanism și de Amenajare a Teritoriului înregistrat sub nr..12.2022 privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru introducerea unui teren în intravilanul orașului ;

Luând în considerare cererea numiților Tobescu Ștefan și Tobescu Paraschiva înregistrată sub nr.

Dat fiind Certificatul de Urbanism nr.2/18.01.2022 ;

În conformitate cu dispozițiile art.129 , alin.1 , alin.14 , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare ; Legea nr.50/1991 , privind construcțiile , cu modificările și completările ulterioare ; Legea nr.350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare ;

Ținând cont și de raportul întocmit de către secretarul general al orașului înregistrat sub nr..12.2022 , prin care se dă aviz favorabil proiectului de hotărâre ;

Fiind îndeplinite și procedurile prevazute de Legea nr.52/2003 , privind transparența decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ ;

Dat fiind faptul că s-au respectat cu prevederile Legii nr.24/2000 , privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative , cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere și rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local înregistrate sub nr..12.2022 , prin care acestea dau aviz favorabil proiectului de hotărâre ;

În temeiul prevederilor art.140 , art.154 , alin.1 , art.196 , alin.1 , lit.a , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare , cu un număr de voturi pentru :

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentul Local de Urbanism pentru introducerea unui teren în intravilanul orașului , solicitat de către Tobescu Ștefan și Tobescu Paraschiva , conform documentației anexă , ce face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Primarul Orașului Băile Govora , prin aparatul său de specialitate va duce la îndeplinire prezenta hotărâre , iar secretarul general al orașului va comunica persoanelor interesate hotărârea în termenele legale prin intermediul compartimentului secretariat și o va afișa pe site-ul primăriei prin compartimentul informatică , după cum urmează : Instituției Prefectului Județul Vâlcea , primarului orașului , serviciul de Urbanism și Amenajare a Teritoriului , domnului Tobescu Ștefan și Tobescu Paraschiva .

Inițiator
Mateescu Mihai



avizat pentru legalitate : secretarul general al orașului
jr. Gugu Cristinel

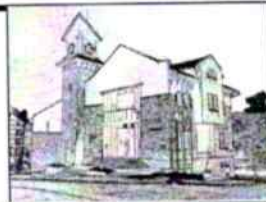




ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 16436 / 08.12.2022

Cab. Iancu

Aprobat,

Primar

Mihai Mateescu

Referat



Privind: aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Băile Govora, a
PLANULUI URBANISTIC ZONAL : PUZ SI RLU PENTRU INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA , PCT COSARE "

MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV
STUDIUL DE OPORTUNITATE – PUZ

Potrivit legii 350/2001 , anexa 1, planul urbanistic zonal se aproba prin Hotarare de Consiliu Local

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 având ca vecinătăți: la nord și nord-est domeniul public str. Cimitirului, la nord-vest proprietăți private persoane fizice moștenitori def. Popescu Gheorghe și def. Buse Gheorghe, la sud-est proprietăți private persoane fizice moștenitori def. Popescu Gheorghe, la sud-vest proprietăți private persoane fizice moștenitori def. Buse Gheorghe și nr. cadastral 1005 Oras Baile Govora.

Terenul fiind în extravilan zona nu este dotată cu utilități.

PROPUNERE SOLUTIE DE URBANISM

Propunerea urbanistică pentru introducerea terenului de 9008 mp în intravilanul orașului Baile Govora prevede elaborarea unui PUZ și RLU aferent acestuia cu utilizări premise și interzise, conform RLU al PUG aprobat.

Suprafața de teren studiată prin PUZ și RLU va fi extinsă la cca. 11.200 mp, respectiv 9.008 mp fam. Tobescu Stefan și Paraschiva, 1.492 mp alte proprietăți persoane fizice particulare pentru a realiza o continuitate a perimetrului constructibil prin alipirea terenului la UTR 4 și introducerea în intravilan a segmentului de drum al străzii Cimitirului de cca. 700 mp, adiacent terenului, necesar pentru asigurarea accesului și a utilitatilor. Pentru suprafața de teren studiată prin PUZ și RLU aferent acestuia, se va realiza și un Studiu de diagnostic arheologic intruziv de către Muzeul Județean Aurelian Sacerdoteanu Valcea; studiul este solicitat prin certificatul de urbanism emis de Primăria orașului Baile Govora, terenul fiind în vecinătatea sitului istoric determinat prin PUG aprobat.

Proprietarii terenului studiat doresc realizarea unor funcțiuni de turism și agrement care vin în prelungirea funcțiunii aflate în proxima vecinătate, UTR 2 pentru pct. Coasta lui Dura. Terenul va avea acces pe latura de nord-est din str. Cimitirului, porțiunea de stradă care se introduce în intravilan.

Prin PUZ și RLU de introducere a terenului în intravilanul Orașului Baile Govora se realizează mărirea intravilanului și extinderea Zonei balneare și turistice, respectiv - subzona balneară și turistică situată în afara zonei protejate balnear și turistic cu suprafața de 11.200 mp (1,12 ha). Zonificarea funcțională propusă a parcelei va fi astfel:

Conform propunerii din PUZ inițiat, coroborat cu prescripțiile specifice pe zone, subzone și unități teritoriale de referință din PUG aprobat, terenul supus introducerii în intravilan se va afla în Zona balneară și turistică – Subzona balneară și turistică aflată în afara zonei protejate, respectiv în Zona de locuire și cazare turistică în locuințe gen "pensiune" – Subzonă locuire, case de vacanță, agroturism, pensiuni turistice, cu funcțiuni specifice UTR 2.

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONA BALNEARA SI TURISTICA

- Subzona balneară și turistică situată în afara zonei protejate

ZONA DE LOCUIRE și cazare turistică în locuințe gen "pensiune":

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

DESCRIERE:

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

Caracteristici:

- zona cu locuințe individuale pe lot, cu aspect urban sau semi-rural, ce poate evolua către un statut urban civilizat;
- activități permise: construcții de turism amplasate în zone deluroase nepoluate, bogat plantate sau în vecinătatea altor dotări turistice, în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, terenuri cu risc de alunecare, zone inundabile);
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

SECȚIUNEA 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 vacanță , activități ale agențiilor de voiaje 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 natura, 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 natura 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 si CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (*suprafete, 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 constructibil 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 si 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 distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

- în cazul în 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 țigla ceramică sau tabla 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatii libere și plantate

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în 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; în 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.

SECȚIUNEA 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 în intravilanul orasului Baile Govora pentru suprafața studiată de 11.200 mp, propune alipirea terenului la UTR 4, fiind adiacent acestuia și încadrare funcțională în UTR 2 din PUG al Orasului Baile Govora aprobat cu HCJ Valcea nr. 16 din 29.03.2013.

Bilantul teritorial propus al ocupării parcelei studiate în PUZ se prezintă astfel:

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

În zona studiată, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificat, completat și 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 imprejmuiri; accese carosabile și pietonale.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în conformitate cu "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-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 vecinătățile, Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, completat cu OMS nr.994/2018 privind însoțirea camerelor de locuit.

Prin Planul Urbanistic Zonal inițiat se stabilesc următoarele: *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 intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați;

Costurile pentru realizarea investiției, amenajare în incintă – construcții+instalații, platforme, circulații carosabile, pietonale, parcaje, spații verzi, etc, racorduri carosabile și pietonale la strada publică, branșamente și racorduri la utilități, extinderile de rețele edilitare (dacă este cazul) estimate la cca.3.500.000 lei (cca. 700.000 euro), se vor suporta integral de către investitor; vor mai fi necesare, dacă este cazul, costuri pentru reglementarea coexistenței între capacitățile energetice și construcții, amenajări, activități în culoarul de trecere și în proximitate conf. Ordin ANRE nr.239/2019 și nr. 25/ 2016.

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

Costurile pentru realizarea investițiilor propuse pentru domeniul public, precum modernizarea tronsonului str. Cimitirului cu carosabil, trotuare, spații verzi amenajate și plantate în aliniament stradal, conform prospect stradal, extinderi de rețele în/pe domeniul public.

Priorități de intervenție - Investiția va demara formele de obținerea autorizației de construire imediat după aprobare PUZ prin HCL al orașului Baile Govora. Investitorii au fondurile necesare realizării construcțiilor și amenajărilor, asigurate

Având în vedere aceste considerente propun aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Băile Govora a PLANULUI URBANISTIC ZONAL : PUZ SI RLU PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA , PCT COSARE "

Întocmit,
Arhitect șef
Terpu Nicolae Cosmin



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 16435/12.12.2022

ed. secretar
[Signature]

Referat de aprobare

Privind: aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Băile Govora, a
PLANULUI URBANISTIC ZONAL : PUZ SI RLU PENTRU INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA , PCT COSARE "

MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV
STUDIUL DE OPORTUNITATE – PUZ

Potrivit legii 350/2001 , anexa 1, planul urbanistic zonal se aproba prin Hotarare de
Consiliu Local

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 HCL Valceca nr. 16 din 29.03.2013.

REGIMUL TEHNIC

PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA este membră a Asociației Orașelor din România - **AOR**

Teren având ca vecinătăți: la nord și nord-est domeniul public str. Cimitirului, la nord – vest proprietăți private persoane fizice mostenitori def. Popescu Gheorghe și def. Buse Gheorghe, la sud-est proprietăți private persoane fizice mostenitori def. Popescu Gheorghe, la sud-vest proprietăți private persoane fizice mostenitori def. Buse Gheorghe și nr. cadastral 1005 Oras Baile Govora.

Terenul fiind în extravilan zona nu este dotată cu utilități.

PROPUNERE SOLUTIE DE URBANISM

Propunerea urbanistică pentru introducerea terenului de 9008 mp în intravilanul orașului Baile Govora prevede elaborarea unui PUZ și RLU aferent acestuia cu utilizări premise și interzise, conform RLU al PUG aprobat.

Suprafața de teren studiată prin PUZ și RLU va fi extinsă la cca. 11.200 mp, respectiv 9.008 mp fam. Tobescu Stefan și Paraschiva, 1.492 mp alte proprietăți persoane fizice particulare pentru a realiza o continuitate a perimetrului constructibil prin alipirea terenului la UTR 4 și introducerea în intravilan a segmentului de drum al străzii Cimitirului de cca. 700 mp, adiacent terenului, necesar pentru asigurarea accesului și a utilitatilor. Pentru suprafața de teren studiată prin PUZ și RLU aferent acestuia, se va realiza și un Studiu de diagnostic arheologic intruziv de către Muzeul Județean Aurelian Sacerdoteanu Valcea; studiul este solicitat prin certificatul de urbanism emis de Primăria orașului Baile Govora, terenul fiind în vecinătatea sitului istoric determinat prin PUG aprobat..

Proprietarii terenului studiat doresc realizarea unor funcțiuni de turism și agrement care vin în prelungirea funcțiunii aflate în proxima vecinătate, UTR 2 pentru pct. Coasta lui Dura. Terenul va avea acces pe latura de nord-est din str. Cimitirului, porțiunea de stradă care se introduce în intravilan.

Prin PUZ și RLU de introducere a terenului în intravilanul Orașului Baile Govora se realizează mărirea intravilanului și extinderea Zonei balneare și turistice, respectiv - subzona balneară și turistică situată în afara zonei protejate balnear și turistic cu suprafața de 11.200 mp (1,12 ha). Zonificarea funcțională propusă a parcelei va fi astfel:

Conform propunerii din PUZ inițiat, coroborat cu prescripțiile specifice pe zone, subzone și unități teritoriale de referință din PUG aprobat, terenul supus introducerii în intravilan se va afla în Zona balneară și turistică – Subzona balneară și turistică aflată în afara zonei protejate, respectiv în Zona de locuire și cazare turistică în locuințe gen "pensiune" – Subzonă locuire, case de vacanță, agroturism, pensiuni turistice, cu funcțiuni specifice UTR 2.

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONA BALNEARA SI TURISTICA

- Subzona balneară și turistică situată în afara zonei protejate

ZONA DE LOCUIRE și cazare turistică în locuințe. gen "pensiune":

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

DESCRIERE:

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

Caracteristici:

- zona cu locuințe individuale pe lot, cu aspect urban sau semi-rural, ce poate evolua către un statut urban civilizat;
- activități permise: construcții de turism amplasate în zone deluroase nepoluante, bogat plantate sau în vecinătatea altor dotări turistice, în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, terenuri cu risc de alunecare, zone inundabile);
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

SECȚIUNEA 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 vacanță , activități ale agențiilor de voiaje și ale tur-operatorilor, activități ale agențiilor de transport;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cazare tip pensiune, in 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 in 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 natura, 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 in construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza in loturi alăturate de minimum 300 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se considera constructibil daca are suprafata minima de 300 mp, in acest scop fiind admise comasări de loturi, intre 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 si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Alinierea laterala si posterioara. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista 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 opusa 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 distanțe 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatii libere și plantate

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în 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; în 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.

SECȚIUNEA 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 în intravilanul orașului Baile Govora pentru suprafața studiată de 11.200 mp, propune alipirea terenului la UTR 4, fiind adiacent acestuia și încadrare funcțională în UTR 2 din PUG al Orașului Baile Govora aprobat cu HCL Valcea nr. 16 din 29.03.2013.

Bilanțul teritorial propus al ocupării parcelei studiate în PUZ se prezintă astfel:

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

În zona studiată, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, modificat, completat și republicat ulterior, se stabilesc:

capitol II – reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor; vor fi respectate regulile cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și cultural, regulile cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public; și,

capitol III – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, vor fi respectate: -regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii; -regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii; -regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitară; -regulile cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor; regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri; accese carosabile și pietonale.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în conformitate cu "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-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 vecinătățile, Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, completat cu OMS nr.994/2018 privind însoțirea camerelor de locuit.

Prin Planul Urbanistic Zonal inițiat se stabilesc următoarele: *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 intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

Costurile pentru realizarea investiției, amenajare în incintă – construcții+instalații, platforme, circulații carosabile, pietonale, parcaje, spații verzi, etc, racorduri carosabile și pietonale la strada publică, bransamente și racorduri la utilități, extinderile de rețele edilitare (dacă este cazul) estimate la cca.3.500.000 lei (cca. 700.000 euro), se vor suporta integral de către investitor; vor mai fi necesare, dacă este cazul, costuri pentru reglementarea coexistenței între capacitățile energetice și construcții, amenajări, activități în culoarul de trecere și în proximitate conf. Ordin ANRE nr.239/2019 și nr. 25/ 2016.

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

Costurile pentru realizarea investițiilor propuse pentru domeniul public, precum modernizarea tronsonului str. Cimitirului cu carosabil, trotuare, spații verzi amenajate și plantate în aliniament stradal, conform prospect stradal, extinderi de rețele în/pe domeniul public.

Priorități de intervenție - Investiția va demara formele de obținerea autorizației de construire imediat după aprobare PUZ prin HCL al orașului Baile Govora. Investitorii au fondurile necesare realizării construcțiilor și amenajărilor, asigurate

Având în vedere aceste considerente propun aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Baile Govora a PLANULUI URBANISTIC ZONAL : PUZ SI RLU PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL ORASULUI BAILE GOVORA , PCT COSARE "

Primar ,
Mateescu Mihai
