



## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE OLĂNEȘTI

Str.1 Decembrie, nr. 1, Băile Olănești, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/775099 tel: 0250/775012 E-mail: primariabaileolanesti@yahoo.com

### HOTĂRÂREA nr.21

***Privind : aprobarea avizului prealabil de oportunitate pentru Intocmirea documentatiei de urbanism —P.U.Z. — construire Centru de agrement SPA&WELLNESS pentru turism și corp de legătură cu imobilul înscris în CF 35275NC436 —beneficiar Uzina Mecanică Rm.Vâlcea***

Consiliul Local al orașului Băile Olănești, județul Vâlcea, întrunit în ședința extraordinară din data de 4 august 2016 la care au participat un număr de 12 consilieri locali din totalul de 13 în funcție, absent motivat fiind dl.consilier local Ghițulescu Marius.

În conformitate cu art.35 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu votul majorității consilierilor în funcție a fost ales președinte de ședință dl. Cîrje Ion.

Având în vedere :

- expunerea de motive a Primarului orașului Băile Olănești ;
- Raportul întocmit de dl.Arhitect șef Pelgher Patrick, înregistrat sub nr. 7943/03.08.2016, aprobat de ordonatorul principal de credite
- raportul de avizare dat de secretarul orașului;

În conformitate cu dispozițiile art.32, alin.(4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art.36 , alin.(2) lit."c" și alin.(5) , lit."a" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională,

Întrunindu-se cvorumul necesar cu votul majorității consilierilor în funcție, respectiv voturi"pentru"=12;

***Întemeiul art.36 alin.(2) , coroborat cu art.45 alin.(2), art. 115 alin. (1) litera "b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local***

### **HOTĂRĂȘTE**

***Art.1*** Aprobarea avizului prealabil de oportunitate pentru ***Întocmirea documentației de urbanism —P.U.Z. — construire Centru de agrement SPA&WELLNESS pentru turism și corp de legătură cu imobilul înscris în CF 35275NC436 —beneficiar Uzina Mecanică Rm.Vâlcea,*** conform anexei parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.2** Terenul propus a fi studiat prin P.U.Z. face parte din domeniul privat al SC Uzina Mecanică Rm.Vâlcea SA, fiind situat în oraşul Băile Olăneşti, parcela având 1634 mp, înscrisă în CF 36896.

**Art.3** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Băile Olăneşti prin Serviciul urbanism din cadrul Primăriei oraşului Băile Olăneşti.

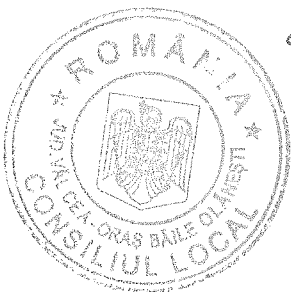
**Art.4** Avizul prealabil de oportunitate va fi eliberat de Primarul oraşului Băile Olăneşti.

**Art.5** Secretarul oraşului Băile Olăneşti va comunica prezenta hotărâre Instituţiei Prefectului- judeţul Vâlcea în vederea exercitării controlului de legalitate, serviciului Urbanism, beneficiarului şi se va afişa pe site-ul primăriei.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,**  
Cîrje Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**  
Jr. Gorgan Nicolae



*Băile Olăneşti, 4 august 2016*

**AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE**

privind elaborarea documentatiei de urbanism:

**PLAN URBANISTIC ZONAL —P.U.Z. — construire Centru de agrement  
SPA&WELLNESS pentru turism și corp de legătură cu imobilul înscris în CF  
35275NC436 —beneficiar SC Uzina Mecanică Rm.Vâlcea SA**

**1. Cadru legal al Intocmirii avizului prealabil de oportunitate**

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate se emite în conformitate cu art. 32, lit."b" și în baza art. 50 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a regimului tehnic care este impus prin certificatul de urbanism pentru Intocmirea documentatiei plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și a precizării datelor temei de proiectare pentru Intocmire P.U.Z.

Prevederile prezentului Aviz prealabil de oportunitate constituie elemente de temă minime ce trebuie respectate la contractarea de către initiator a Intocmirii documentatiei P.U.Z. și pe tot parcursul elaborării și avizării acesteia.

**2. Date de identificare ale Planului Urbanistic Zonal ce se va întocmi**

2.1. Denumirea proiectului: În toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul tuturor procedurilor de avizare și aprobare, documentația va purta titlul: **PLAN URBANISTIC ZONAL- construire Centru de agrement SPA&WELLNESS pentru turism și corp de legătură cu imobilul înscris în CF 35275NC436 —beneficiar SC Uzina Mecanică Rm.Vâlcea SA**. Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se va stabili prin Hotărâre de Consiliu Local, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor.

2.2. Inițiator: Inițiatorul elaborării documentației este SC Uzina Mecanică SA Rm.Vâlcea, prin SC COM-PAS ARHITECTI SRL - Cisnădie , jud.Sibiu.

2.3. Beneficiar: Beneficiarul documentatiei P.U.Z. este SC Uzina Mecanică Rm.Vâlcea. După aprobarea PUZ prin HCL acesta devine proprietate publică urmând a fi integrat in PUG in vigoare .

### 3. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localității Băile Olănești , parcela având 1634 mp, inscrișă in CF 36896. Conform PUG Băile Olănești prelungit prin HCL nr.108 din 30.12.2015 - terenul este situat in UTR 2, subzonă de complexe turistice suprapusă peste Zonă cu restricție temporară de construcție. Pentru acest amplasament UAT Băile Olănești a emis CU nr. 59 din 16.05.2016 .

Delimitarea parcelei ce generează PUZ-ul in conformitate cu documentația propusă este :

- La Nord - Aleea Muncitorilor
- La Est - teren forestier intravilan administrat de Ocolul Silvic
- La Sud - limita intravilanului - teren forestier
- La Vest - limita intravilanului - teren forestier

Conform documentație PUG aflată in avizare - parcela este inclusă in UTR 13 - iar interdicția temporară de construcție este justificată prin incadrarea intr-un perimetru extins de alunecări de teren - conform hărților de risc. Incadrarea este - Subzona balnear-turistică situată in afara zonei protejate pentru care au fost propuși următorii indicatori urbani :

Regim de înălțime P+2E+M , POT existent - CUT 1.

Conform documentației depuse de către proiectant analiza parcelei existent /propus este evidențiată astfel :

	POT	CUT	Hmax/Hcoamă	Regim înălțime
Existent	31,76%	0,31	8m/12m	S+P+E+M
Propus	80%	2,00	-/16 m	S+P+2E

Reglementări urbanistice : vor fi stabilite in corelare cu vecinătățile, volumetria și dispunerea clădirilor urmând să valorifice zona naturală ce imbracă parcela pe 3 laturi .

Conform documentației se propune lărgirea zonei carosabile din str. Aleea Muncitorilor aflată la Nord de amplasament .

De asemenea se propune o pasarelă pietonală peste stradă , ce va lega funcțional Hotelul aflat la Nord, având regimul de înălțime S+P+M+8 de centrul de agrement proiectat. ,

#### **4. Condiții procedurale obligatorii**

4.1. Conținutul documentației și modul de prezentare: Se vor respecta întru totul prevederile cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 1761N/16.08.2000/MLPAT. Eventualele piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta optional, doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice, or informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe plan de reglementari, pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii, și anume: detaliile topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate, zonificarea funcțională.

4.2. Competențe de elaborare a documentației: Documentația va fi întocmită, semnată și stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va înainta spre aprobare copie după Certificatele de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R. pentru documentația întocmită.

4.3. Consultarea populației: Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Băile Olănești, județul Vâlcea, aprobat prin H.C.L. nr. 108/2015 în acest sens, se va depune documentația în 2 (două) exemplare originale complete, în format analogic și în format digital (CD) cu fișiere de tip PDF pentru toate piesele sensibile și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe) pentru a putea fi postate pe pagina de internet a primăriei.

#### **5. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare:**

5.1. Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise parcelor construibile:

a) Se vor respecta întrutotul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicată, în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor.

b) Se vor respecta prevederile legale în scopul protejării și conservării mediului înconjurător, astfel încât documentația de urbanism va menționa și evidenția în piesele scrise și desenate suprafețele de spații verzi, în funcție de destinația și funcțiunea investiției, după cum urmează: - în memoriu se va descrie în mod obligatoriu spațiul verde, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare, tipurile de plante, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora;

c) Se va preciza complet soluția de colectare a apelor reziduale menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare.

d) În ceea ce privește aspectul exterior al construcțiilor propuse, se vor respecta prevederile art. 32 din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:

“(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.”

e) Se va păstra parcelarul existent

f) Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenului va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea.

5.2. Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces:

a) Accesul carosabil la parcelă se va dimensiona conform prevederilor din anexa nr.4 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996). În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea obiectivului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;

- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

b) Se vor evidenția și cotele pe planșa privind limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria “drumuri”.

c) Pentru construcțiile realizate vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru turiști, în funcție de capacitatea construcției - conform Anexei nr.5 la HG nr.525/1996

republicată. Pe amplasament se vor asigura și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

## **6. Concluzii și recomandări**

Considerăm ca fiind oportună elaborarea documentației de tip PLAN URBANISTIC ZONAL - construire Centru de agrement SPA&WELLNESS pentru turism și corp de legătură cu imobilul înscris în CF 35275NC436 —beneficiar SC Uzina Mecanică Rm.Vâlcea SA în condițiile respectării prevederilor prezentului aviz și a legislației în vigoare.

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul aviz prealabil de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Cîrje Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**  
Jr. Gorgan Nicolae