

## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE OLĂNEȘTI

Str.1 Decembrie, nr.1, Băile Olănești, județul Vâlcea, România  
Tel/fax: 0250/775099; 0250/775012, E-mail: primariabaileolanesti@yahoo.com

### HOTĂRÂREA NR. 45

privind

*Aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism  
afereent pentru*

*„Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de cult, Băile Olănești,  
localitatea Comanca, județul Vâlcea”, cu amplasamentul în extravilanul  
orașului Băile Olănești, localitatea Comanca, județul Vâlcea*

*Consiliul local al orașului Băile Olănești, județul Vâlcea, întrunit în ședință  
ordinară la data de 30 iulie 2020 la care participă un număr de 13 consilieri locali,  
din totalul de 13 în funcție.*

În conformitate cu art. 123 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul  
administrativ, cu votul majorității consilierilor în funcție a fost ales președinte de  
ședință domnul Iorgulescu Teodosie.

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului orașului Băile Olănești asupra proiectului de hotărâre;
- referatul nr. 5186/21.04.2022, întocmit în cadrul compartimentului Urbanism, prin care se propune aprobarea documentației privind lucrarea Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 2.425 mp, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale” cu amplasamentul în extravilanul orașului Băile Olănești, Punctul ” Ponor”, județul Vâlcea”;
- Certificatul de Urbanism nr. 181/21.10.2022 emis pentru beneficiar Becali George, domiciliat în orașul Voluntari, b-dul Pipera, nr. 41, jud. Ilfov;
- avizul nr. 5151/20.04.2022 al Presedintelui Comisiei - arhitect Popescu Alexandru, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului si Urbanism organizată la nivelul orașului Băile Olănești;
- proiectul elaborat de SC ARHISPACE SRL având ca beneficiar pe dl. Becali George;
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului Băile Olănești și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate pe principalele domenii din cadrul consiliului local;

Cu respectarea prevederilor: art. 56 alin (4), (6), (7) si pct. (14) din anexa nr.1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarle si completarile ulterioare; art. 2 alin. (2), art. 23 alin. (2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare; Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de Informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism; Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională in administrarea publică, republicată; Hotărârea

Consiliului Local nr. 39/2017 privind aprobarea Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al orașului Băile Olănești.

Întrunindu-se cvorumul necesar cu votul majorității consilierilor în funcție, respectiv voturi "pentru" = 13.

*În temeiul prevederilor art. 129 alin. 6 lit.c și art. 139 alin.3 lit.e, coroborat cu art.196 alin.(1) lit. "a", din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local:*

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** – Se aprobă documentația privind lucrarea - Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent pentru »Introducere în intravilan, cu funcțiunea de zonă de cult, a terenurilor solicitate formate din 3 trupuri care au categoria de folosință "agricol", "livadă", "fanețe", după cum urmează:

- Trupul A în suprafață de 30.000 m.p. – face parte din terenul cu numărul cadastral IE 37221 – S = 161.259 m.p.;
- Trupul B în suprafață de 5.000 m.p. – face parte din terenul cu numărul cadastral IE 37221 – S = 161.259 m.p. ;
- Trupul C în suprafață de 5.000 m.p. – face parte din terenul cu numărul cadastral IE 37225 – S = 30.310 m.p. » ,

cu amplasamentul în extravilanul orașului Băile Olănești, localitatea Comanca, județul Vâlcea, în vederea construirii unui lăcaș de cult, având ca beneficiar pe domnul Becali George, cu domiciliul în orașul Voluntari, b-dul Pipera, nr. 41, jud. Ilfov, în conformitate cu *Anexa* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** – Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

**Art.3** – Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani, de la data aducerii la cunoștință publică.

**Art.4** – După aprobare, documentația prevăzută de normele specifice se va transmite, prin grija beneficiarului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Vâlcea în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale.

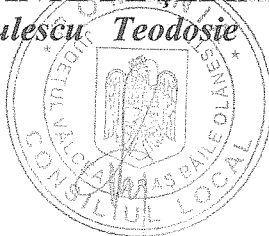
**Art.5** – Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.6** – Se împuternicește Primarul orașului Baile Olanesti, prin compartimentul Urbanism, cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art.7** – Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Băile Olănești, compartimentului Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, beneficiarilor prevăzuți la art.1, Instituției Prefectului, județul Vâlcea și se publică pe site-ul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

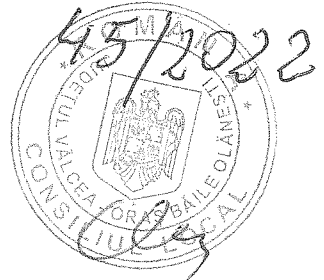
*Iorgulescu Teodosie*



**Contrasemnează,  
SECRETAR G-RAL,  
jr.Mihalcea Marian**

**Băile Olănești, 27 aprilie 2022**

ANEXA LA HCL



# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## ZONA DE INSTITUTII DE CULT

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### **Prezenta documentație se întocmește conform reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal**

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat următoarele acte normative:

-H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (**HGR** nr. 855/2001 MO nr. 856/2002, Partea I);

- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";

- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal";

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările

ulterioare, inclusiv OUG nr. 7/2011

•Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;

•Codul civil, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare **01/10/2011**;

•Reglementările cuprinse în PUG - Municipiu Rm. Valcea, aprobat.

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

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

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

**2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR****2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în intravilan este permisă în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

După executarea și punerea în funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza următoarele aspecte:

- evitarea poluării în zona amplasamentului și în zonele adiacente pe timpul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a viitoarei construcții;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de construcție;
- implementarea sistemului de colectare selectivă diferitelor tipuri de deșeuri și de gestiune a acestora în vederea respectării normelor existente.

**2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Siguranța construcțiilor propuse a se edifica în zona studiată va fi realizată prin documentații tehnice elaborate de către specialiști atât pentru clădirile civile cât și pentru cele de infrastructură. Aceste documentații vor fi avizate și aprobate de către organismele teritoriale abilitate și vor fi recepționate pentru punere în funcțiune numai după finalizarea lor, conform legii.

**2.3. REGLEMENTARI SPECIFICE ZONEI FUNCTIONALE****ZONA DE INSTITUTII DE CULT**

*Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:*

- subzona destinată construcțiilor cu funcțiuni de cult și funcțiuni complementare
- subzona de circulații carosabile și parcuri pentru personal și public
- subzona de spații verzi
- subzona spații construcții anexe

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

*se admit clădiri funcțiuni cult - biserică, mănăstire, schit*

*Funcțiuni complementare*

- construcții spații cazare personal și oaspeți, bucătării,
- construcții gospodărești, anexe pentru utilaje, anexe pentru animale
- construcții atelier întreținere și reparații utilaje
- sere, foisoare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

*Nu este cazul*

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- sunt interzise toate tipurile de activitati ce nu sunt in concordanta cu activitatile permise
- 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.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

clădirile se vor în baza unui plan urbanistic de detaliu (PUD)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE TERENULUI

Amplasarea cladirilor se va face la o distanta de min 20 m fata de limitele laterale si posterioare

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spatii plantate, amplasare în oras)

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

*-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;*

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

*Inălțimea maxima a clădirilor va fi de max 8m pentru corpul/corpurile de cladire cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante*

*Înălțimea maxima pentru construcțiile de cult nu este limitata*

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*aspectul clădirilor, și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone cu caracte de cult*

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

*- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;*

*-dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;*

*-se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare locala*

*-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.*

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

*- spațiile ne construite și ne ocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00 mp;*

*-se recomandă că pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;*

*-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.*

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

*- gardurile vor fi transparente, vor avea înălțimea maxima de 2.0 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu;*

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

*POT = 20 %;*

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

*CUT max = 0,5 [mp. ADC/mp. teren];*

**TERENURI SITUATE ZONE DE PROTECȚIE**

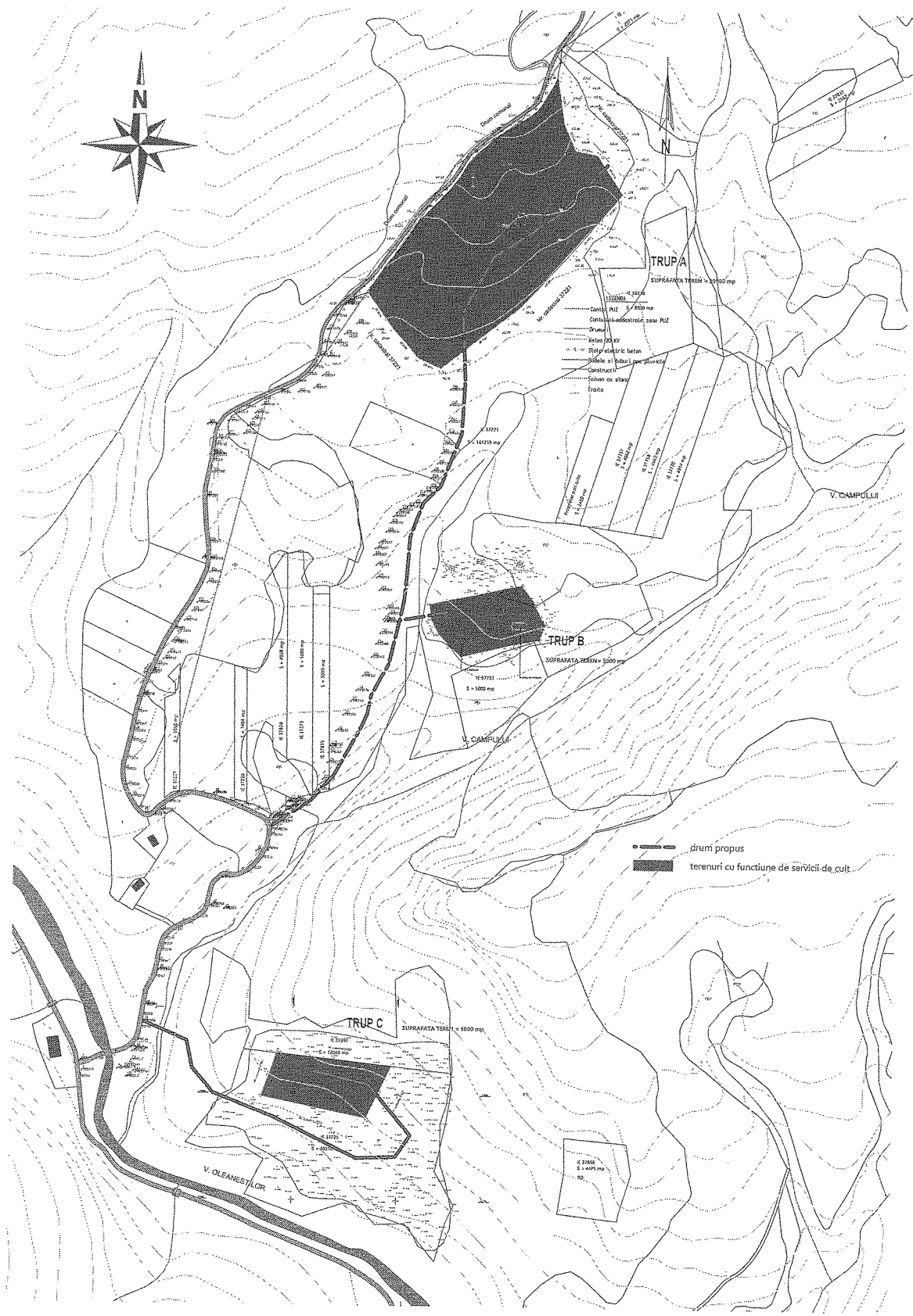
*Terenul nu este sub incidenta servitutilor generate de existenta zonelor de protectie*

Intocmit,

Arh, urb. Alexandru SUCIU







drum propus  
 terenuri cu funcțiune de servicii de cult



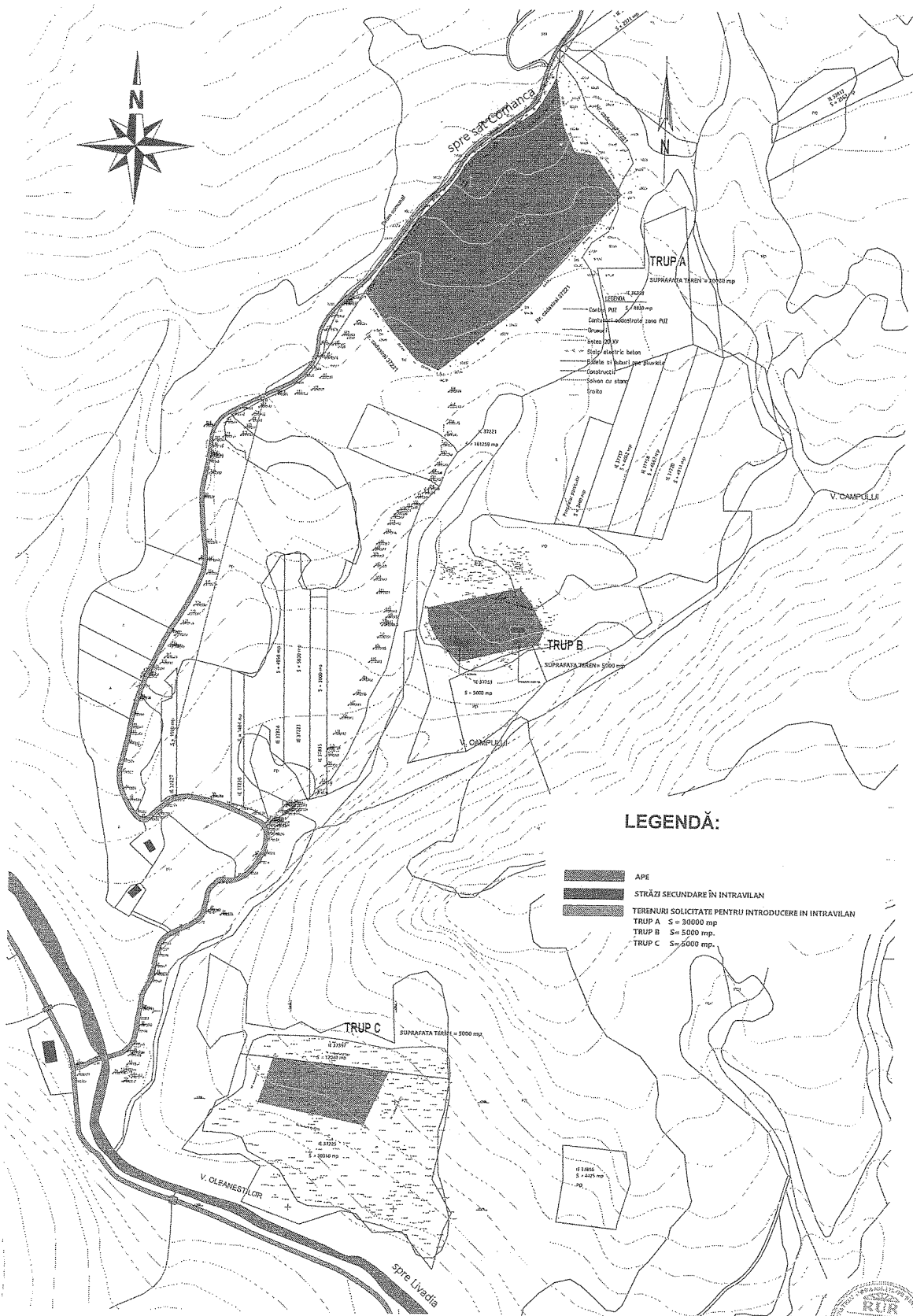
ARHITECTURA  
 space in  
 DIRECTOR: ing. ALEXANDRU SUCIU  
 SEF DE PROIECT: ing. ALEXANDRU SUCIU  
 PROIECTANT: ing. ALEXANDRU SUCIU  
 DESENAT: ing. ALEXANDRU SUCIU



BENEFICIAR: **BECALI GEORGE** NR. PROIECT: 12/2021  
 ADRESA: oras Voluntari, Bd-ului Pipera nr 41, jud. Ilfov  
 PROIECT: **INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN** FAZA: P.U.Z.  
**CU FUNCȚIUNI DE "ZONĂ CONSTRUCȚII DE CULT"** DATA: MAR 2021  
 ADRESA: oras Bala Olanesti, localitatea Comanica, jud. Valcea SCARA: 1:2500  
 PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE** URBANISMA  
 PLANȘA / A03  
 Allplan 2014

h/v= 594 / 420 (0.25m2)





**LEGENDĂ:**

- APE
- STRĂZI SECUNDARE ÎN INTRAVILAN
- TERENURI SOLICITATE PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
- TRUP A S = 3000 mp
- TRUP B S = 5000 mp
- TRUP C S = 5000 mp



**ARHI space in**

SC. PROIECTAREA SI CONSULTANTA IN DOMENIUL ARHITECTURII, URBANISMUL SI PLANIFICAREA TERENURILOR  
 BUCURESTI, STRADA CONDUCERII NR. 10  
 TEL: 0744 200 200 FAX: 0744 200 200  
 WWW.ARHI-SPACE.RO

PROIECTANT: **ING. ALEXANDRU SUCIU**  
 DESENAT: **ING. ALEXANDRU SUCIU**

RECEPIENT: **ING. BECALI GEORGE**  
 ADRESA: oras Volintari, b-dul Pipera Nr 41, jud Ilfov  
 PROIECT: **INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNI DE "ZONA CONSTRUCȚII DE CULTURĂ"**

ADRESA: oras Bala Olonei, localitatea Comanica, jud Valcea  
 PLANSA: **SITUATIA EXISTENTA**

NR. PROIECT: 12023  
 FAZA: P.U.2  
 SCARA: 1:2500  
 URBANISM: PLANSA 063  
 DATA: MAR 2021

IV/ = 594 / 420 (0.25m<sup>2</sup>)

Alplan 2014