



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE OLĂNEȘTI

Str.1 Decembrie, nr.1, Baile Olanesti, judetul Valcea, Rom@nia
Tel/fax: 0250/775099; 0250/775012, E-mail: primariabaileolanesti@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 91/30.08.2024

Aprobarea Acordului de Parteneriat între UAT Băile Olănești prin Consiliul Local Băile Olănești și Societatea de Tratamente Balnear și Recuperare a Capacității de Muncă "TBRCM" SA – Sucursala Olănești, în vederea realizării obiectivului de investiții de interes local – "Constituirea unei baze de tratament - ZONA BALNEO" și constituirea cu titlu gratuit a unui drept de suprafață pe suprafața de teren de 4423 mp, nr. cadastral 37023, aparținând UAT Băile Olănești pe care a fost edificat Complexul Livadia

Consiliul local al orașului Băile Olănești, județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 august 2024, la care au participat un număr de 13 consilieri locali din totalul de 13 în funcție.

În conformitate cu prevederile 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 Ghițulescu Marius.

Având în vedere:

- referatul de aprobare a proiectului de hotărâre emis de Primarul orașului Băile Olănești, în calitate de inițiator;
- referatul nr. 10633/28.08.2024 întocmit în cadrul compartimentului Urbanism și amenajarea teritoriului, prin care se propune aprobarea Acordului de Parteneriat între UAT Băile Olănești prin Consiliul Local Băile Olănești și Societatea de Tratamente Balnear și Recuperare a Capacității de Muncă "TBRCM" SA – Sucursala Olănești, în vederea realizării obiectivului de investiții de interes local – Constituirea unei baze de tratament - "ZONA BALNEO" și constituirea cu titlu gratuit a unui drept de suprafață pe suprafața de teren de 4484 mp, nr. cadastral 37023, aparținând UAT Băile Olănești pe care a fost edificat Complexul Livadia;
- cererea prealabilă nr. 1570/19.08.2024 comunicată de Societatea de Tratamente Balnear și Recuperare a Capacității de Muncă "TBRCM" SA – Sucursala Olănești, înregistrată la Primăria Băile Olănești sub nr. 10262/19.08.2024;
- studiul de oportunitate în vederea constituirii unui drept de suprafață pentru realizarea unei zone Balneo, realizat de SC ASSAD SRL prin arhitect Ion Ghica;
- extras de Carte Funciara nr. 37023 Băile Olănești, județul Valcea;
- decizia nr. 389 din 22 septembrie 1972 prin care Consiliul Popular al orașului Baile Olanesti a transmis către Uniunea Națională a Cooperativelor agricole de producție, actuala TBRCM SA., în folosință gratuită fără plată și fără termen, în scopul construirii unui pavilion de cazare pe un teren în suprafața de 3800 mp, situat în perimetrul constructibil al Stațiunii Baile Olanesti, str. M. Eminescu, colț cu Aleea Muncitorilor, județul Valcea;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Băile Olănești;
- raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Băile Olănești.

Cu respectarea următoarelor prevederi de ordin legislativ: art. 129 alin. (2) lit.b), lit. c), lit. e), alin. (6) lit. b), alin. (9) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art 35 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; art. 693, art.1270, art.1949, art.1954 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare.

Întrunindu-se cvorumul necesar cu votul majorității consilierilor în funcție, respectiv voturi "pentru"=12; „abțineri”= 1; „împotrivă”=0.

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă trecerea din domeniul public de interes local al Orașului Băile Olănești, în domeniul privat de interes local al Orașului Băile Olănești, a imobilului teren în suprafață de 4.423 mp, având număr Cadastral 37023, înscris în Cartea Funciară nr. 37023 a orașului Băile Olănești, situat pe strada Livadia, Aleea Muncitorilor, nr.1, județul Vâlcea, cuprins în Hotărârea Consiliului Local Băile Olănești nr. 3/29.01.2002 privind inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Orașului Băile Olănești, identificat potrivit Anexei nr.1 la prezenta hotărâre - plan de amplasament și delimitare imobil, care constituie parte integrantă din aceasta.

(2) Hotărârea Consiliului Local Băile Olănești nr. 20 din 9 august 1999 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Orașului Băile Olănești, cu modificările și completările ulterioare, se modifică în mod corespunzător.

Art.2 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu gratuit, asupra terenului în suprafață de 4.423 mp, menționat la art.1 alin.(1), în favoarea SOCIETĂȚII DE TRATAMENT BALNEAR SI RECUPERARE A CAPACITĂȚII DE MUNCĂ TBRCM SA SUCURSALA OLANESTI, în vederea realizării obiectivului de investiții: "Realizarea unei noi zone de tratament – Zona Balneo- în cadrul Complexului Livadia", situat în Baile Olanesti, Livadia, Aleea Muncitorilor, nr. 1, județul Valcea.

Art.3 Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea constituirii unui drept de suprafață pentru obiectivului de investiții: "Realizarea unei noi zone de tratament – Zona Balneo- în cadrul Complexului Livadia", situat în Baile Olanesti, Livadia, Aleea Muncitorilor, nr. 1, județul Valcea, prevăzut în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.4 (1) Se aprobă Acordul de Parteneriat între UAT Băile Olănești prin Consiliul Local Băile Olănești și Societatea de Tratanent Balnear și Recuperare a Capacității de Muncă "TBRCM" SA – Sucursala Olănești, în vederea realizării obiectivului de investiții de interes local – "Realizarea unei noi zone de tratament – Zona Balneo- în cadrul Complexului Livadia", situat în Baile Olanesti, Livadia, Aleea Muncitorilor, nr. 1, județul Valcea, prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se împuternicește Primarul orașului Băile Olănești, domnul Vasilache Vasile Sorin, pentru și în numele Unității Administrativ-Teritoriale – Orașul Băile Olănești să semneze Acordul de Parteneriat și orice alte acte necesare precum și orice alte modificări și completări la acestea.

(3) Predarea – preluarea imobilului se va realiza pe bază de proces verbal încheiat între Orasul Baile Olanesti prin Consiliul Local Baile Olanesti și TBRCM SA-Sucursala Olănești.

Art.5 Secretarul general al orașului Băile Olănești va comunica prezenta hotărâre compartimentelor cu competențe specifice din cadrul Aparatului de specialitate, Societatii TBRCM SA Sucursala Olănești, Instituției Prefectului-județul Vâlcea și va asigura aducerea la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marius GHIȚULESCU



contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al orașului,
jurist Marian MIHALCEA

Băile Olănești, 30 august 2024

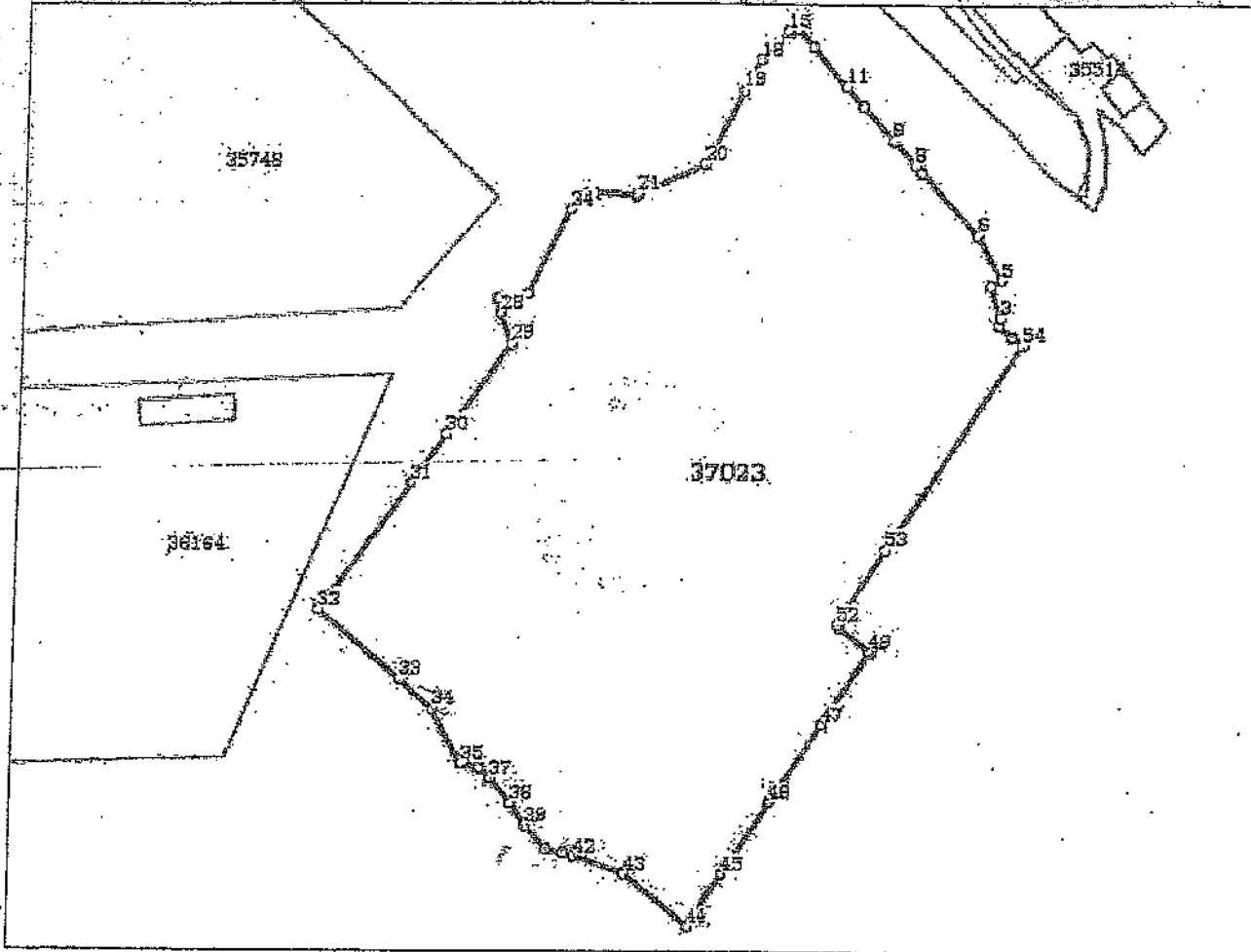
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
37023	4.423	teren împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIAR MOBIL



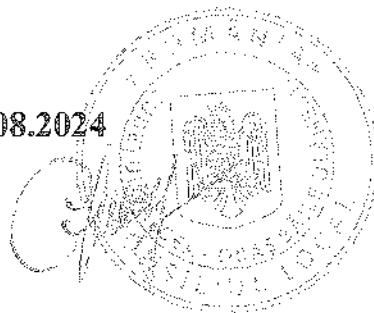
Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	4.423				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.079	2	3	0.848	3	4	
4	5	1.359	5	6	5.95	6	7	
7	8	1.012	8	9	3.832	9	10	
10	11	3.075	11	12	5.984	12	13	
13	14	0.986	14	15	0.419	15	16	
16	17	0.359	17	18	2.019	18	19	



ORASUL BAILE OLANESTI

TBRCM SA Sucursala Olanesti

Nr. _____ din _____ .2024

Nr. _____ din _____ .2024

ACORD DE PARTENERIAT

în vederea realizării obiectivului de investiții de interes local – “Constituirea unei baze de tratament - ZONA BALNEO” și constituirea cu titlu gratuit a unui drept de suprafață pe suprafața de teren de 4484 mp, nr. cadastral 37023, aparținând UAT Băile Olănești pe care a fost edificat Complexul Livadia

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit.b), lit. c), lit. e), alin. (6) lit. b), alin. (9) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. d), art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art 35 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; art. 693, art.1270, art.1949, art.1954 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare, s-a convenit încheierea prezentului Acord de Parteneriat.

Avand in vedere HCL nr. 91/31.07.2024 amisa de Consiliul Local al orașului Băile Olănești, județul Vâlcea.

Capitolul I: PĂRȚILE ACORDULUI DE PARTENERIAT

Art.1: Părțile prezentului Acord de Parteneriat, denumit în continuare Acord, sunt:

A. ORASUL BAILE OLANESTI, reprezentat prin Primar, ec. Vasilache Vasile Sorin, cu sediul în Baile Olanesti, str. 1 Decembrie, nr.1, județul Vâlcea, CIF nr.2541215

și,

B. SOCIETATEA DE TRATAMENT BALNEAR SI RECUPERARE A CAPACITATII DE MUNCA „TBRCM” SA Sucursala Olanesti, cu sediul în Baile Olanesti, Livadia, Aleea Muncitorilor, nr.1, județul Valcea, CF 15651880, reprezentata prin Director, Cosac Georgiana.

Au convenit încheierea prezentului Acord de Parteneriat în condițiile, termenele și pentru scopul menționate mai jos

Capitolul II: OBIECTUL ACORDULUI DE PARTENERIAT

Art.2: Obiectul Acordului îl constituie asocierea între Orasul Baile Olanesti si TBRCM SA Sucursala Olanesti, in vederea realizării obiectivului de investiții ”Construirea unei noi baze de tratament - „Zona balneo” in cadrul Complexului Livadia, proprietatea TBRCM SA-Sucursala Olanesti, fosta Uniunea Nationala a Cooperativelor agricole de productie, situat in Baile Olanesti, Livadia, Aleea Muncitorilor, nr. 1, jud. Valcea și constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, asupra terenului aparținând domeniului privat al Orașului Băile Olănești în suprafață de 4.423 mp, avand numar Cadastral 37023, înscris in Cartea Fuciară nr. 37023 a orașului Băile Olănești, situat pe strada Livadia, Aleea Muncitorilor, nr.1, județul Vâlcea, în favoarea SOCIETATII DE TRATAMENT BALNEAR ȘI RECUPERARE A CAPACITATII DE MUNCA TBRCM SA SUCURSALA OLANESTI

Art.3: Prezentul Acord stabilește:

- a) drepturile și obligațiile părților;
- b) obligațiile financiare ale părților semnatare;
- c) obligativitatea confidențialității datelor și a informațiilor în posesia cărora intră oricare dintre persoanele implicate în acest proces.

Capitolul III: DURATA ACORDULUI DE ASOCIERE

Art.4: Prezentul Acord de Parteneriat intră în vigoare la data semnării acestuia de către ambele părți și se întinde pe perioada existenței construcțiilor existente ce aparțin SOCIETATII DE TRATAMENT BALNEAR ȘI RECUPERARE A CAPACITATII DE MUNCĂ TBRCM SA-SUCURSALA OLANESTI, cat si a celor ce urmeaza a fi edificate pe terenul în suprafață de 4.423 mp, avand numar Cadastral 37023, înscris in Cartea Fuciară nr. 37023 , aparținand Orașului Băile Olănești.

Capitolul IV: DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5: Părțile semnatare ale prezentului Acord au următoarele drepturi:

- a) să solicite și să beneficieze de servicii de specialitate pentru îmbunătățirea eficienței activității desfășurate, în scopul atingerii obiectivului părților implicate în realizarea scopului prezentului Acord;
- b) să fie informate în mod exclusiv și operativ asupra problemelor și neregularităților constatate, referitoare la executarea obiectivului de investiții;
- c) să primească în mod exclusiv rapoarte de specialitate de la specialiștii implicați în proiectarea și executarea lucrărilor;
- d) să hotărască asupra acțiunilor necesare realizării obiectului prezentului Acord.

Art.6: Societatea TBRCM SA Sucursala Olanesti are următoarele obligații:

- a) să preia pe bază de proces verbal de predare-primire dreptul de folosință asupra suprafața de teren de 4.423 mp, situată în Baile Olanesti, Livadia, Aleea Muncitorilor, nr. 1, judetul Vâlcea;
- b) sa realizeze pe cheltuiala proprie investiția privind ”Construirea unei noi baze de tratament - „Zona balneo” in cadrul Complexului Livadia, proprietatea TBRCM SA-Sucursala Olanesti.

Art.7: Orasul Baile Olanesti are următoarele obligații:

- a) să predea în folosință Societatii TBRCM SA Sucursala Olanesti suprafața de teren de 4.423 mp, liberă de sarcini, cu titlu gratuit.

Capitolul V: DISPOZITII FINALE

(1) Orice modificare a prezentului acord se va realiza prin acordul părților conform legislației în vigoare în domeniul obiectului acordului de parteneriat.

(2) Toate neînțelegerile rezultate din prezentul acord sau în legătură cu el, pe care părțile nu le pot rezolva pe cale amiabilă, vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente.

(3) Părțile sunt de acord că prezentul acord de parteneriat este guvernat de legea română.

Prezentul Acord a fost încheiat în 2 (două) exemplare, toate fiind identic egale din punct de vedere juridic, câte un exemplar pentru fiecare parte semnatară, astăzi,

.....

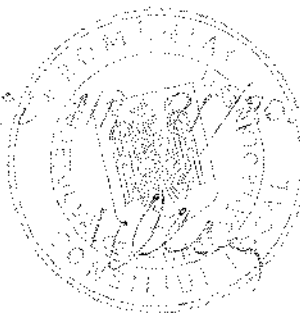
**Orasul Baile Olanesti prin Primar,
Ec. Vasilache Vasile Sorin**

**TBRCM SA Sucursala Olanesti,
Director,
Cosac Georgiana**



S.C. ASSAD S.R.L.
BUCURESTI, TEL 0722225811
CUI R18404761, J40/12688/01-10-2020

ANEXA NR. 3 - HCL NR. 21/20.08.2024



STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTITURII UNUI DREPT DE SUPERFICIE PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEO

BENEFICIAR: SC T.B.R.C.M. SA - Sucursala Olanesti
ADRESA: Aleea Muncitorilor, nr. 1, Livadia, Baile Olanesti, jud. Valcea
AMPLASAMENT: Aleea Muncitorilor, nr. 1, Livadia, Baile Olanesti, jud. Valcea

PROIECTANT :
S.C.ASSAD S.R.L.

STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTITURII UNUI DREPT DE SUPERFICIE PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEO

Amplasament: Aleea Muncitorilor, nr. 1, Livadia, Baile Olanesti, Jud. Valcea.

Beneficiar: SC T.B.R.C.M. SA

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE

1.1. Prevederile PUG-ului aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru zona/amplasamentul analizat/teritoriul care face obiectul studiului
Conform PUG in vigoare, amplasamentul face parte din intravilanul orasului Baile Olanesti, domeniul public.

1.2. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat este situat pe Aleea Muncitorilor, nr. 1 si are suprafata totala de 4.484,00 mp. Pe acesta suprafata se afla o constructie D+P+2-4E cu functiunea de hotel (proprietatea SC T.B.R.C.M. SA), o constructie D+P cu functiunea de anexa si un post trafo.

Restul suprafetei este liber de constructii sau amenajari.

1.3. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Investitorul solicita trecerea din domeniul public in domeniul privat al UAT Baile Olanesti si constituirea unui drept de superficie pentru suprafata de teren de 4.484,00 mp (pe care detine constructia cu functiunea de hotel) in vederea realizarii unei zone balneo.

1.4. Prevederile PUG-ului aprobat privind functiunea solicitata

Conform PUG, destinatia parcelei este sBTp - SUBZONA BALNEARA ȘI TURISTICA SITUATA IN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

CARACTERUL ZONEI

Zona este declarată protejată în virtutea sa de depozitar al caracterului balnear și de viflegiatură ce a marcat dezvoltarea originară a stațiunii Băile Olănești (Livadia). Studiul istoric arată că factorul declanșator al genezei stațiunii au fost izvoarele, captate și puse la dispoziția primelor stabilimente de

tratament balnear. Acestea din urmă au fost construite chiar pe teritoriul acestei subzone. Dezvoltarea urbanistică a urmat logica stațiunilor de profil de început de secol al XX-lea din Europa, deci spațiul rezidual/ liber a predominat în detrimentul spațiilor construite. Densitatea mică a permis ca în golurile urbane rămase să fie inserate. În perioada comunistă, ansamblurile menite să eficientizeze exploatarea calităților izvoarelor: hotelurile de mari dimensiuni Parâng, Livadia și Olănești împreună cu bazele de tratament aferente. Acestea au dezechilibrat urban o zonă relativ omogenă, dar i-au și imprimat un caracter distinct divers-unitar. O măsură bună a perioadei a fost folosirea parcurilor pe post de contragreutate spațială contrastantă cu volumele concrete nou- inserate.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

În zona balneară/ turistică (BT), respectiv în subzonele sBTp și sBT se permit activități turistice după cum urmează:

Conform O.G. 58/1998 se definesc categoriile de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare turistică și cu funcțiuni de alimentație publică după cum urmează:

- structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare turistică: hoteluri, hoteluri- apartament, moteluri, vile turistice, cabane, bungalouri, sate de vacanță, campinguri, camere de închiriat în locuințe familiale, nave fluviale și maritime, pensiuni turistice și pensiuni agroturistice și alte unități cu funcțiuni de cazare turistică;

- structuri de primire turistice cu funcțiuni de alimentație publică: unități de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare, unități de alimentație publică situate în stațiuni turistice, precum și cele administrate de societăți comerciale de turism, restaurante, baruri, unități de fast food, cofetării, patiserii și care sunt atestate conform legii;

- structuri de primire turistice cu funcțiuni de agrement: cluburi, cazinouri, săli polivalente, instalații și dotări specifice agrementului turistic;

- structuri de primire turistice cu funcțiuni de transport:

1. transport rutier: autocare etc.;

2. transport feroviar: trenulețe, trenuri de cremalieră etc.;

3. transport fluvial și maritim: ambarcațiuni cu scop turistic; (nu este cazul)

4. transport pe cablu: telecabine, teleschi etc.;

- structuri de primire turistice cu funcțiuni de tratament balnear: unități de prestări de servicii pentru tratament balnear, componente integrate sau arondate complexurilor de turism balnear. Complexuri de turism balnear: clădiri care includ în același edificiu ori în edificii legate fizic sau funcțional structuri de primire turistice (de cazare, de alimentație și de tratament balnear, eventual de agrement);

FUNCȚIUNI SUPLIMENTARE ADMISE ÎN sBTp

Sunt admise toate categoriile de structuri de primire turistică (cazare turistică și alimentație publică) definite anterior, la care se adaugă următoarele tipuri de funcțiuni complementare activității turistice, oportune pentru dezvoltarea zonei balneare/turistice de interes maxim:

- a. galerie de artă

- b. centre de wellness

- c. centre de tratament/ recuperare/ beauty

- d. centre de training și conferințe/ simpozioane amenajate în clădirile destinate cazării;

- e. hub-uri de afaceri

- f. farmacii
- g. servicii financiar-bancare și de asigurări
- h. florării în spații comerciale existente sau etalaje mobile în măsura în care nu deranjează circulația pietonală

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- a. puncte de desfacere de mici dimensiuni pentru mărfuri de uz comun (și produse alimentare) care să respecte o tipologie de signalectică și amenajare unitară pentru întreaga stațiune
 - b. magazine mixte de capacitate mica (băcăni) cu respectarea condițiilor de la punctul precedent
 - c. ceainării, patiserii, simigerii, cafelele și cofetarii;
 - d. restaurante și autoserviri;
 - e. locuințe - doar dacă proiectul respectă cu strictețe proporția, volumetria și cromatica locuințelor specifice subzonei
 - f. ateliere de meșteșuguri tradiționale: artizanat, croitorie, pielărie, ceaprazărie etc. cu condiția ca procedeele tehnologice specifice să nu creeze disconfort olfactiv, fonic sau vizual
 - g. cabinete medicale sau stomatologice, cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea sa fie amplasată în corpul clădirilor existente, de regula la parter;
 - (2) funcțiunea sa nu stanjenească vecinătățile - mai ales din punct de vedere fonic;
 - (3) funcțiunea sa nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
 - (4) sa nu afecteze vegetația existentă;
 - h. activități de jocuri și pariuri, cu condiția respectării regulamentului de publicitate al stațiunii și subordonarea fațadelor ambientului străzii pe care funcționează.
 - i. sedii de instituții publice și servicii (învățământ, cultură, sănătate, culte); condiția este organizarea de concursuri pentru soluții de arhitectură în vederea obținerii de soluții adecvate țesutului urban
 - j. spații plantate pentru recreere în aer liber dotate cu mobilier urban: condiția este organizarea turei comisii de specialiști (arhitecți, peisagiști, urbanisti) care să valideze soluțiile propuse
 - k. cinematograful, teatrul experimental, bibliotecă multimedia/ mediatecă: condiția este organizarea turei comisii de specialiști (arhitecți, peisagiști, urbanisti) care să valideze soluțiile propuse
 - l. activități economice flexibile în construcțiile neterminale sau degradate: scopul este permiterea întreținerii construcțiilor și reconversia sau refuncționalizarea lor în timp: condiția este validarea posibilității funcționării printr-o expertiză tehnică de rezistență
- În situația ultimelor 3 puncte (j;k;l), se precizează că este vorba de funcțiuni existente în stațiune. Se vor admite extinderea sau schimbarea destinației acestora doar după aprobarea unei documentații P.U.D./P.U.Z. după caz.

UTILIZARI INTERZISE

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- d. depozitare en-gros;
- e. depozitarea pentru vânzarea unor substanțe inflamabile sau toxice;

- f. activitati care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- g. depozitari de materiale refoșibile;
- h. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- i. staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate (haha :));
- j. lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente: excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)
- k. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice: excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații).
- l. magazine second-hand

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată. Parcelele se pot diviza în loturi alaturate de minimum 500 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se considera construibil dacă are suprafața minimă de 500 mp, în acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Așezarea clădirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul străzii, de regulă; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament. În cazul în care regimul de aliniere al fațadelor este identic cu aliniamentul, se va păstra regula locului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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 fața 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 față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri: în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m lățime dintr-o circulație publică. În mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice: în cazul că spațiile destinate parcarilor aparținând hotelurilor existente sunt insuficiente, se va introduce obligativitatea folosirii parcarii centrale.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimi admise în subzona sBTp: minimum 8 m. maximum 18 m la comisa.

Regim maxim de înaltime: S+P+4E+M.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural de colț care poate depăși cu 3 m înălțimea maxima verticala reglementata, desfasurat 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, fara însă a depăși coama acoperișului existent.

La clădirile mari existente, se admite renovarea fațadelor, cu pastrarea stilului arhitectural original și fara supraetajări. Se vor contracta specialiști/ arhitecți pentru lucrările de renovare ale fațadelor clădirilor antebelice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se. Înainte de toate. în scara definită de majoritatea clădirilor existente. în cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regula în 4 ape. vor avea panta similară cu cea a clădirilor tradiționale existente, și vor fi acoperite cu șită (draniță sau șindrilă), țiglă ceramică sau tablă plană falțuită în culori închise. Se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape. cu condiția ca cele două pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.

În virtutea principiului eficienței comerciale, hotelurile noi pot avea învelitori cu forme diferite: se acceptă acoperirea în terasă, acoperirea într-o singură apă și tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei
- utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre: se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp și specifică zonei
- utilizarea neacoperită a unor materiale care în mod tradițional au fost acoperite cu parament
- utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio

- e. utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămidă aparentă: se vor folosi tencuieli lise
- f. sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante
- g. suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina) la fațade
- h. imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/ lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale)
- i. utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice strălucitoare)
- j. utilizarea culorilor stridente
- k. vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor

Daca clădirea este clasificată ca monument istoric, intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare: se admit îmbunătățiri ale confortului locuirii prin amenajarea unor grupuri sanitare sau bai în spațiile existente.

Daca clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare cu aportul specialiștilor, păstrand cât mai mult din caracteristicile originale: se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

Daca clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrand cât mai mult din caracteristicile originale;
- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament: arhitectura noii clădiri va prelua cel puțin panta acoperișului, materialul de acoperire (țigla sau tabla) și raporturile plin-gol ale fațadelor fostei clădiri.

În oricare dintre situațiile de mai sus, se va proceda la asanarea incintei (parcele) de construcțiile parazitare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi îmberbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impenabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces. 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, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile (vizual) publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

IMPREJMUIRI

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 maxima de 1.5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidărie de piatră (interzise aplicațiile de imitații de piatră) de circa 0.60 m. partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu;
- pentru a conferi o imagine unitară străzilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, monogramele, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului;
- se încurajează preluarea tipologiilor tradiționale de gard: împrejuriri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) DIVERSIFICAT

POT maxim = 50% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 3

Deoarece sBTP cuprinde instituții, servicii și echipamente publice diversificate. Procentul de Ocupare al Terenului (POT) și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se individualizează pe destinații, respectând prevederile HGR 525/1996 cu toate modificările ulterioare, respectiv Regulamentul General de Urbanism . Anexa2.

1.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico-edilitara a zonei, a amplasamentului analizat

În zona studiata exista toate categoriile de utilitati.

1.6. Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza, respectiv:

a. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin planul urbanistic zonal

Amplasamentul studiat este amplasat în intravilanul orasului Baile Olanesti conform Planului Urbanistic General al localitatii.

Terenul are suprafata totala de 4.484,00 mp. Pe acesta suprafata se afla o constructie D+P+2-4E cu functiunea de hotel (proprietatea SC T.B.R.C.M. SA), o constructie D+P cu functiunea de anexa si un post trafo.

Restul suprafetei este liber de constructii sau amenajari.

Accesul pe parcela se va face din Aleea Muncitorilor situata in partea de NV a proprietatii.

Vecinatati -la nord-est – str. Mihai Eminescu
-la sud-est – oras Baile Olanesti
-la sud-vest – nr. Cad. 36962 si 36805
-la nord-vest – Aleea Muncitorilor

Obiectivele noi propuse sunt:

- trecerea imobilului cu nr. Cad. 37023 in suprafata de 4.484 mp din domeniul public in domeniul privat al UAT Baile Olanesti;
- Constituirea unui drept de superficie pentru SC TBRCM SA (proprietarul hotelului Livadia existent pe proprietate) ;
- realizarea unei noi baze de tratament -ZONĂ BALNEO- in cadrul complexului Livadia, care sa completeze baza existenta insuficienta, ținând cont de faptul ca numărul de turiști este in creștere.

Proiectul realizării unei noi bazei balneo in cadrul complexului hotelului Livadia este prevăzut a fi finanțat din fonduri proprii de catre investitor, prin planul de dezvoltare a capacității de servicii hoteliere si de tratament baneo oferite de acesta, astfel că acordul de parteneriat pentru UAT orașul Băile Olănești va presupune doar punerea la dispoziție a terenului în suprafață de 4484 mp.

b. **Categoria/categoriile functionale a/ale dezvoltarii, modul de rezolvare a echiparii tehnico-edilitare, a accesului in incinta, eventuale servitutii etc., dupa caz.**

Nu este cazul.

c. **Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare:**

Nu este cazul.

1.6. Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate, prezentarea avantajelor si dezavantajelor atat pentru investitor cat si pentru unitatea administrativ teritoriala, comunitate etc.

In vederea unei justificări pertinente a necesității existentei unei ZONE BALNEO, enumerăm cateva beneficii pe care le presupune acest fapt:

-Valorificarea izvoarelor balneare din Băile Olanesti, aici gasindu-se cele mai multe izvoare din tara-35 la numar-medaliat cu AUR la Expoziția internaționala de la Viena, datorita eficientei lor in tratamente medicale. Apele izvoarelor din Olanesti pot trata o gama larga de afecțiuni, de la afecțiuni digestive, renale, ale cailor urinare, afecțiuni cronice ale ficatului, afecțiuni respiratorii , de nutriție, afecțiuni cardiovasculare, afecțiuni asociate, afecțiuni endocrine.

- Imbunatatirea stării de sanatate atat a localnicilor, cat si a pacientilor sosiți din tara sau străinătate;
- Creșterea potențialului turistic al zonei;
- Imbunatatirea economica a zonei prin dezvoltarea afacerilor turistice;
- Demararea execuției acestui obiectiv de investiții, va oferi turiștilor sosiți in stațiune ocazia de a se delecta prin intermediul terapiilor wellness, fapt ce va aduce beneficii comunității, devenind un nou punct de INTERES LOCAL.
- Creșterea numărului de turiști de orice varsta printr-o oferta de servicii diversificate;
- Creșterea contribuției turismului in dezvoltarea stațiunii Băile Olanesti;



2. Extras Carte Funciara pentru informare

B. PIESE DESENATE

- Plansa nr. 1 - Incadrarea in teritoriu
Plansa nr. 2 - Situatia existenta
Plansa nr. 3 - Propuneri de interventie

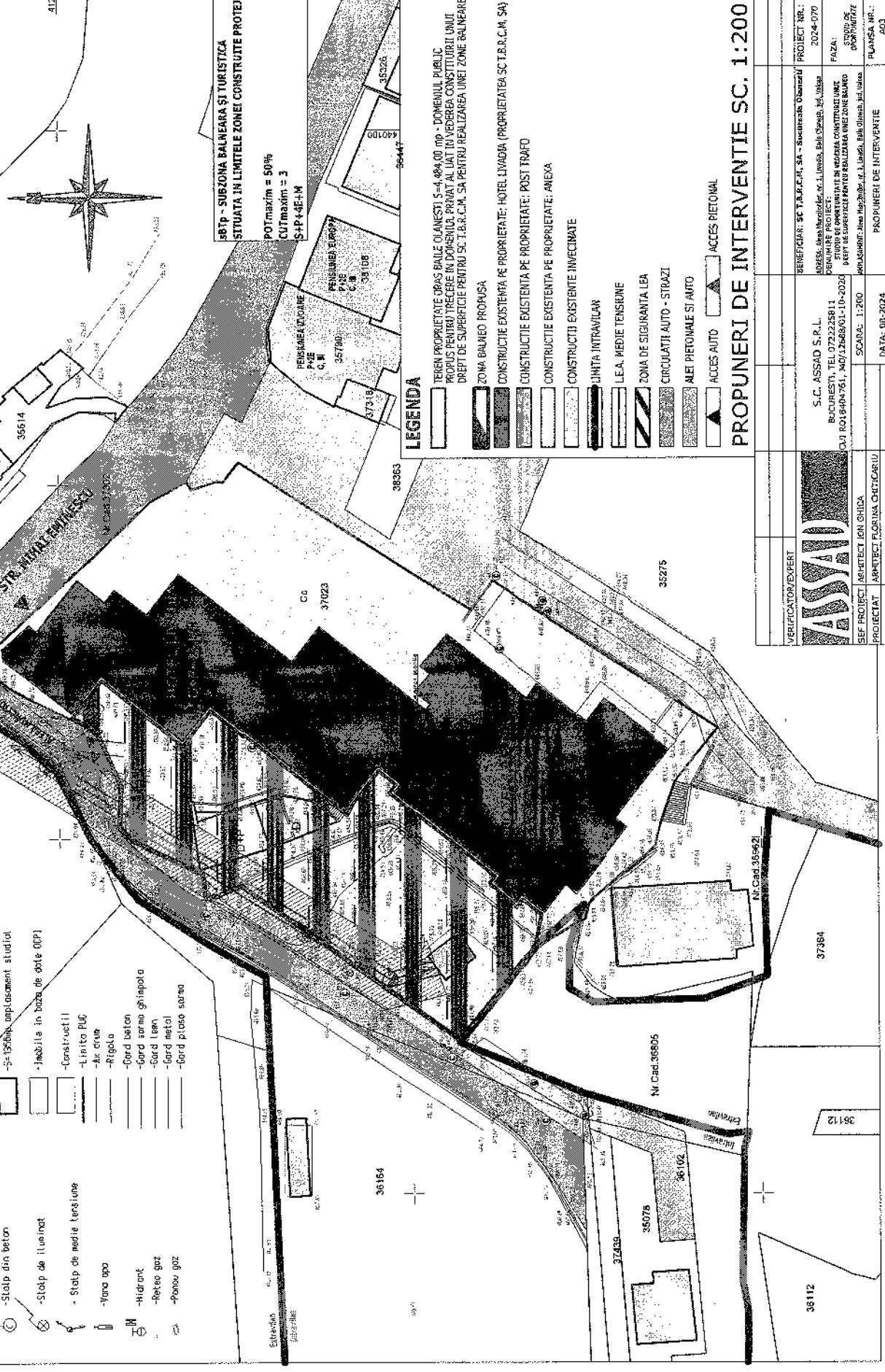
CADRUL LEGAL

- Legea nr.50/1991/ republicata -privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991-a fondului funciar
- Legea nr. 54/1998 -privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 -privind cadastrul imobiliar
- Legea nr.69/1991/1997 -privind administratia publica locala
- Legea nr.137/1995 -privind protectia mediului, modificata prin Legea 159/1999
- Legea nr.82/1998 -privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr.107/1996 -a apelor
- Legea nr.41/1995 -a patrimoniului national
- HGR. Nr.525/1996 -pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil
- Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajerii teritoriului
- Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism.
- - Ord.nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Intocmit,
Arhitect Ion Ghica

**STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTITUIRII
UNUI DREPT DE SUPERFICIE
PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEO**

BENEFICIAR: S.C. T.B.R.C.M. SA
AMPLASAMENT: Aleea Municipiilor, nr. 1, Livadia, Balc, Olanesti, jud. Valcea.



- LEGENA**
- ⊕ - Camin de vizitator
 - ⊙ - Yara gaz
 - ⊖ - Statp din beton
 - ⊗ - Statp de iluminat
 - ⊘ - Statp de medie tensiune
 - ⊙ - Yara apa
 - ⊖ - Hidrant
 - ⊗ - Reteu gaz
 - ⊘ - Panou gaz
 - ⊙ - Panou rutier de circulatorie
 - ⊖ - Linea aeriana de medie tensiune
 - ⊗ - Cava puzos topografic
 - ⊘ - Se-tipologie amplasament studiu
 - ⊙ - Facilita in baza de date (DD)
 - ⊖ - Constructii
 - ⊗ - Linie PUC
 - ⊘ - Ax cruce
 - ⊙ - Retzola
 - ⊖ - Bord beton
 - ⊗ - Bord sarma ghimpat
 - ⊘ - Bord lemn
 - ⊙ - Bord metal
 - ⊖ - Bord piatra sarzau

SBTP - SUBZONA BALNEARA SI TURISTICA
SITUATA IN LIMITELE ZONEI CONSTRUITE PROTEJEA
POTmaxim = 50%
CUTmaxim = 3
S+P+4E+M

LEGENA

- ▬ TEREN PROPRIETATE PRAS BAILE OLANESTI S-A 48x00 mp - DOMENIUL PUBLIC
- ▬ PROPRIETATE TOCEGERE IN DOMENIU PRIVAT AL STAT IN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE PENTRU S.C. T.B.R.C.M. SA PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEARE
- ▬ ZONA BALNEO PROPUISA
- ▬ CONSTRUCTIE EXISTENTA PE PROPRIETATE: HOTEL LIVADIA (PROPRIETATEA SC.T.B.R.C.M. SA)
- ▬ CONSTRUCTIE EXISTENTA PE PROPRIETATE: POST TRAFIC
- ▬ CONSTRUCTIE EXISTENTA PE PROPRIETATE: ANEXA
- ▬ CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- ▬ JUNTA INTRAVILCAN
- ▬ LEA. MEDIE TENSUINE
- ▬ ZONA DE SIGURANTA LEA
- ▬ CIRCUJANTI AUTO - STRAZI
- ▬ ALET PIETONALE SI AUTO
- ▬ ACCES AUTO
- ▬ ACCES PIETONAL

PROPUNERI DE INTERVENTIE SC. 1:200

VERIFICATOR/EXPERT	S.C. ASSAD S.R.L. BUCURESTI, TEL. 0723225811 CAJII RO.1604/761, 760/23686931-10-2022	BENEFICIAR: S.C. T.B.R.C.M. SA - Suedinca Olanesti	PROIECT NR.: 2024-070
SEF PROIECT	ARHITECT ION GHICA	ADRESA: Aleea Municipiilor, nr. 1, Livadia, Balc, Olanesti, jud. Valcea	FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEO
PROIECTANT	ARHITECT FLORINA CRISTOCARU	PROIECTANT: STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEO	PLANSA NR.: 0307/07
DESEINAT	ARHITECT FLORINA CRISTOCARU	PROIECTANT: STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE BALNEO	PLANSA NR.: 0307/07
		SCALA: 1:200	DATA: 08-2024
			PROIECTANT DE INTERVENTIE: AO3