

**HOTĂRÂRE**

**privind avizarea documentației de urbanism «Plan Urbanistic Zonal, „Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea” și Regulament Local de Urbanism»**

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința din data de..... 2008, la care participă un număr de...consilieri județeni din totalul de 32 în funcție;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată la nr.12013 din 12 septembrie 2008;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Arhitectului Șef, înregistrat la nr.12014 din 12 septembrie 2008, precum și avizele comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art.37, alin.(5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.97 din Legea administrației publice locale, nr.215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se avizează documentația de urbanism «Plan Urbanistic Zonal, „Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea” și Regulament Local de Urbanism», conform avizului unic nr.8 din 11. 09. 2008 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

**Art.2.** Secretarul Județului Vâlcea, va comunica, prin Compartimentul Cancelarie, prezenta hotărâre Arhitectului Șef, Direcției Administrație Locală și Primăriei Comunei Măldărești, Județul Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.45, alin.(2), lit."e" și art.98 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de... voturi pentru, ...voturi împotriva și...abțineri.*

**PREȘEDINTE,**

  
**Ion CÎLEA**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**

  
**Constantin DIRINEA**

**AVIZAT  
DIRECTOR EXECUTIV,**

  
**Ion MANOLEA**

**Râmnicu Vâlcea,  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2008  
M.M.R./1ex.**

COMISIA TEHNICĂ  
DE AMENAJARE A TERITORIULUI  
ȘI URBANISM

AVIZ UNIC NR. 8  
din 11. 09. 2008

privind documentația: << PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>

**DATE GENERALE DE IDENTIFICARE A DOCUMENTAȚIEI:**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Faza de proiectare: **Plan urbanistic zonal ( P.U.Z ) –  
Regulament local de urbanism (R.L.U.)**

Nr. proiect / Data elaborării: 1635 / 2008

Proiectant – S.C. GETRIX S.A. Craiova

Beneficiar – S.C. WHITE IMPEX S.R.L. Râmnicu Vâlcea

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 27 / 31.07. 2008, a analizat în ședința din data de 11. 09. 2008 documentația: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

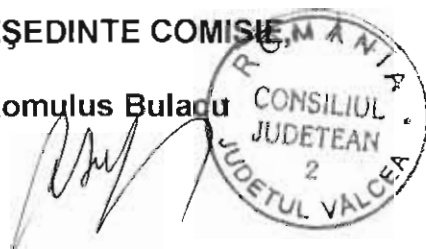
Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia cu majoritate de voturi, emite

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

PREȘEDINTE COMISIE,

Romulus Bulacu



SECRETAR COMISIE,

Rozalia Harambașa

## EXPUNERE DE MOTIVE

*la proiectul de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism*

### << PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea, sub nr. 11791 din 09. 09. 2008, a fost solicitat avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, pentru documentația de urbanism:

### << PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >> ,

având ca : Beneficiar – S.C. WHITE IMPEX S.R.L. Râmnicu Vâlcea  
Proiectant - S.C. GETRIX S.A. Craiova

Documentația prezentată conține:

- Piese scrise:                   - Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Piese desenate:            : - Planșa A0 - Plan de încadrare în zonă
- Planșa 1 - Situația existentă-Zonificare funcțională și analiza fondului construit existent
- Planșa 2 - Obiective de utilitate publică și proprietate asupra terenurilor
- Planșa 3 - Reglementări și rețele utilități
- Planșa 4 - Unități teritoriale de referință
- Avize și acorduri din partea organismelor centrale și teritoriale interesate

Deoarece Conacul Pleșoianu este monument de arhitectură, cod LMI 2004: VL-II-m-B-09814 a fost necesară obținerea avizului Ministerului Culturii și Cultelor - Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vâlcea. Prin adresa nr. 789 din 01. 09. 2008, a fost emis avizul de către această instituție, pentru Planul Urbanistic Zonal, urmând ca la obținerea autorizației de construire să se aibă în vedere:

- studierea posibilității de transformare a podului într-un spațiu util, fără a se interveni asupra componentelor constructive ale monumentului. Nu se acceptă mansardarea podului prin modificarea șarpantei, deoarece șarpanta este parte componentă a monumentului și trebuie expertizată, conservată și restaurată;
- restudierea volumetriei chioșcului propus în zona centrală a parcului;
- studierea reducerii suprafețelor cu funcțiunea de terase pavate în favoarea spațiilor verzi;
- optimizarea numărului de locuri de parcare cu funcțiunea propusă și restricțiile impuse de conservarea și punerea în valoare a parcului și asigurarea accesului carosabil la clădirile noi propuse.

In documentația depusa la Consiliul Județean Vâlcea au fost deja preluate toate observațiile din aviz.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Măldărești, terenul este situat în intravilanul comunei, zonă cu funcțiuni de interes public, adiacentă zonei de locuințe și funcțiuni complementare.

Amplasamentul studiat se află în zona de vest a Județului Vâlcea, în Comuna Măldărești, la intersecția dintre DN 65C și DC 139 și are o suprafață totală de 21.172,85 mp.

Întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 21 din 26. 05. 2008, emis de către Primarul Comunei Măldărești.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este de:

- a schimba funcțiunea zonei, din zonă cu funcțiuni de interes public în zonă de servicii și turism;
- de a modifica procentul de ocupare al terenului de la 30% la 10%;
- de a propune coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), până la 0,20;
- a rezolva relațiile funcționale ale zonei cu vecinătatea;
- a impune permisivități și constrângeri urbanistice;
- a rezolva circulația carosabilă și pietonală precum și echiparea tehnico-edilitară;
- a impune dimensionarea, funcționabilitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor exterioare;
- asigurare cu parcaje și zone verzi;
- a asigura conservarea zonei împădurite și amenajarea vegetației joase și floricole.

Pe terenul studiat, beneficiarul S.C. WHITE IMPEX S.R.L. Râmnicu Vâlcea intenționează:

- restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu- monument de arhitectură, cod LMI 2004: VL-II-m-B-09814 ( regim de înălțime S+P+1E ) și reabilitarea sa ca pensiune turistică de 4 margarete;
- mansardarea podului, fără a se modifica șarpanta ( fără a se interveni asupra componentelor constructive ale monumentului );
- demolarea extinderii conacului, extindere alipită pe partea de nord ( cu regim de înălțime P ) deoarece se află într-o stare avansată de degradare;
- amenajarea subsolului construcției existente;
- amenajarea unei construcții existente, pentru spații tehnice de serviciu ( centrală termică și spălătorie );
- amenajarea unui spațiu existent și extinderea acestuia pentru alimentație publică ( cu regim de înălțime P );
- amenajarea incintei ( zona cu destinație curți, construcții și cea arabilă, ca zonă de spații verzi, zonă de activități recreative, alei pietonale, piscină, chioșcuri pentru relaxare și belvedere );
- realizarea unei platforme carosabile în incintă și parcare;
- realizarea racordurilor la rețelele edilitare din zonă;
- lucrări de protejare și conservare a mediului.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă, în coordonarea Președintelui Consiliului Județean, funcționează Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, întrunită în ședința din data de 11 septembrie

a.c., a analizat documentația de urbanism : << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia, cu majoritate de voturi, a emis aviz favorabil documentației menționate.

În conformitate cu prevederile art. 37, alin. (5), din Legea nr. 350/2001, avizul anexat, dat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se supune deliberării și aprobării Consiliului Județean.

Față de cele arătate, propunem aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația de urbanism: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
***la proiectul de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism***

**<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

Prin proiectul de hotărâre alăturat se propune aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația de urbanism:

**<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

În conformitate cu prevederile art. 22 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Județean stabilește orientările generale privind amenajarea teritoriului și organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În acest scop, coordonează activitatea consiliilor locale și le acordă asistență tehnică de specialitate.

De asemenea potrivit aceleiași dispoziții legale, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă, în coordonarea Președintelui Consiliului Județean, funcționează Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, întrunită în ședința din data de 11 septembrie a.c., a analizat documentația care face obiectul acestui proiect de hotărâre.

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia, întrunită cu majoritate de voturi, a emis aviz favorabil documentației menționate.

Potrivit prevederilor art. 37, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, avizul dat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, se supune deliberării și aprobării Consiliului Județean.

În conformitate cu prevederile legale menționate, a fost inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația de urbanism: **<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Restaurarea ansamblului Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică, Comuna Măldărești, Județul Vâlcea ” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

Față de cele arătate, propunem aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația menționată.



**COMPARTIMENTUL  
AMENAJAREA TERITORIULUI  
ȘI URBANISM**

Constantinescu Adriana



ROMANIA  
MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR

DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA, CULTE  
SI PATRIMONIUL CULTURAL NATIONAL VALCEA

Ramnicu Valcea (1000) - str. Tudor Vladimirescu, nr. 1  
tel: 40 50 735620; fax: 40 50 73197; e-mail: contact@valcea.djc.ro

Nr. 789 / 01.09.2008

Către:

S.C. WHITE IMPEX S.R.L. CRAIOVA,  
Craiova, Str. 1 Mai, nr. 34

Spre știință:

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA  
PRIMĂRIA COMUNEI MĂLDĂREȘTI  
MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR - DIRECȚIA MONUMENTE ISTORICE ȘI ARHEOLOGIE

**OBIECTIV. PUZ - Restaurare Ansamblul Conacului Pleșoianu și reabilitare ca pensiune turistică**

REGIM DE PROTECȚIE: monument istoric, cod LMI 2004: VL-II-m-B-09814

ADRESA: comuna Măldărești, sat Măldărești

FAZA : PAC

PROIECTANT: S.C. GETRIX S.A. Craiova

BENEFICIAR: S.C. WHITE IMPEX S.R.L.

Documentația conține:

piese scrise: certificatul de urbanism nr. 21/26.05.2008 emis de Primăria Măldărești, memoriu de justificativ,  
acte de proprietate, regulament local de urbanism, studiu geotehnic  
piese desenate: plan încadrare în zonă, plan cadastral, situația existentă, plan proprietate asupra terenului,  
reglementări și rețele de utilități, UTR-uri, planșă propunerii.

SE PROPUNE Restaurarea Conacului Pleșoianu și lucrări de modernizare în vederea realizării funcțiunii de  
pensiune

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 5, din data de 26.08.2008  
În baza Legii nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice, Titlul III, cap. I, art. 26

CONCLUZII:

1. - Clădirea monument - Conacul Pleșoianu - are regimul de înălțime: S+P+1E. În vederea eliberării avizului se  
va face această modificare în partea scrisă și desenată a documentației pentru faza PUZ.

2. - Pentru fazele ulterioară de proiectare se vor avea în vedere următoarele:

- Nu se acceptă mansardarea podului prin modificarea șarpantei. Șarpanta este parte componentă a  
monumentului care trebuie să fie expertizată, conservată și restaurată. Se va studia posibilitatea de transformare  
a podul într-un spațiu util, fără a se interveni asupra componentelor constructive ale monumentului;

- Se recomandă restudierea volumetriei Chioșcului propus în zona centrală a parcului (prea agresiv  
raportat la ambianța în care este propus);

- Se va studia reducerea suprafețelor cu funcțiunea de terase pavate în favoarea spațiilor verzi (*in-  
terbato*);

- Se solicită optimizarea numărului de locuri de parcare cu funcțiunea propusă și resticțiile impuse de  
conservarea și punerea în valoare a parcului și asigurarea accesului carosabil la clădirile noi propuse (restaurant,  
bucătărie



Compartiment  
monumente istorice și arheologie  
Cons. sup. Ligia Elena Rizea