



**JUDEȚUL GORJ, ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA COM. BÂLTENI**  
Tel.: 0253-233302, fax: 0253-233302  
URL: [www.primariabilteni.ro](http://www.primariabilteni.ro)  
E-mail: [bilteni@gj.e-adm.ro](mailto:bilteni@gj.e-adm.ro)

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea elaborarea unui nou Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al  
Comunei Bâlteni, din județul Gorj.

### CONSILIUL LOCAL BÂLTENI

Având în vedere:

- Proiectul de Hotărâre
- Referatul de aprobare
- Raportul de specialitate
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordonanței de Urgență nr. 51 din data de 21.06.2018 pentru modificarea legii nr. 350/2001 privind prorogarea unor termene.
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Bâlteni

În temeiul ordonanței 57/2019, republicată, cu modificările și completările ulterioare

### HOTĂRĂȘTE:

**Art 1.** Se aprobă elaborarea unui nou Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Comunei Bâlteni.

**Art 2.** Se aprobă „Nota conceptuală” conform anexei nr. I și „Tema de proiectare” conform anexei nr. II, pentru elaborarea unui nou Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Comunei Bâlteni

**Art 3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Comunei Bâlteni și Compartimentul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Bâlteni.

**Art 4.** Prezenta hotărâre de consiliu local se poate contesta în condițiile prevăzute de legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu completările și modificările ulterioare

**Art 5.** Prezenta hotărâre de consiliu local se va comunica Instituției Prefectului Județului Gorj, Primarului Comunei Bâlteni, Compartimentului Urbanism, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și se va da publicității, în condițiile legii.

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară a consiliului local din data de 15.09.2023 cu un număr de 14 voturi pentru, 0 voturi împotriva, 0 abțineri, exprimate din nr. total de 14 consilieri prezenți la ședință și din totalul de 15 consilieri în funcție

Președinte de ședință:



Nr. 52 din 15.09.2023

Contrasemnează,  
Secretar UAT Bâlteni  
Popescu Marius

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus
  - 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BALTENI, JUDEȚUL GORJ
  - 1.2. Ordonator principal de credite/investitor: VICEPRIMAR SCUTARU DUMITRU
  - 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
  - 1.4. Beneficiarul investiției: COMUNA BALTENI

### Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

#### 1.5. Scurtă prezentare privind:

##### a) deficiențe ale situației actuale:

- Valabilitatea Planului Urbanistic General actual expira la 31.12.2023;
- Planul Urbanistic General actual nu este în acord cu legislația în vigoare;
- Nu este în acord cu Strategia de Dezvoltare a Județului Gorj.

##### b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

- Noul Plan Urbanistic General se va încadra în Strategia de Dezvoltare a Județului Gorj și va fi adaptat Planului Strategic Instituțional pe termen mediu și lung și Planului Național de Redresare și Reziliență

##### c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

- Nu este cazul

#### 1.6. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus – Nu este cazul

#### 1.7. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus – Nu este cazul

#### 1.8. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții – Nu este cazul

#### 1.9. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

- Respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001; Legii 50/1991

### 2. Estimarea suportabilității investiției publice

#### 2.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz: Nu este cazul

#### 2.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

- Cheltuielile cu proiectarea 350 000 lei fara TVA

#### 2.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată): - Bugetul local

3. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente
- Nu este cazul
4. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:
- a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);
  - b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
  - c) surse de poluare existente în zonă;
  - d) particularități de relief;
  - e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;
  - f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
  - g) posibile obligații de servitute;
  - h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;
  - i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;
  - j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.
- Nu este cazul
5. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:
- a) **destinație și funcțiuni;**
  - b) **caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;**
  - c) durată minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse
  - d) nevoi/solicitări funcționale specifice.
- Nu este cazul
6. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:
- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;
  - expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;
  - unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.
- Nu este cazul

Data:

Întocmit.....  
(numele, funcția, compartimentul și semnătura)

APROBAT,  
p.Primar  
Scutaru Dumitru

## TEMĂ DE PROIECTARE

### ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BĂLTENI

#### Cuprins:

#### 1. TEMA LUCRĂRII

#### 1.1. Elaborare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

#### 1.2. Baza legala a elaborării:

Ordonanta de Urgenta nr. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

2. Îndeplinirea procesului de actualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Bălteni pentru executant

3. BENEFICIAR: Comuna Bălteni, jud.GORJ

4. PERIOADA DE DERULARE

#### 1. TEMA LUCRĂRII

#### Elaborare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), al Comunei Bălteni, jud.GORJ

Planul Urbanistic General va avea un caracter director pentru viitoarea activitate de dezvoltare a localității, atât în context local cât și național. Comuna Bălteni orientându-se spre principiile dezvoltării teritoriale integrate.

PUG-ul comunei Bălteni va urmări obținerea unei prosperități economice, a unui echilibru social și a unui mediu sănătos, prin utilizarea tuturor calităților culturale, a incluziunii sociale, a dezvoltării durabile a turismului în zonă. Acesta va stabili obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ale localității pe o perioadă de 5-10 ani, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prin PUG se va defini strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din cadrul teritoriului administrativ al comunei Bălteni.

În realizarea viitorului PUG, contractantul va ține seama de cele mai importante documente, care duc la o dezvoltare locală sustenabilă:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României;
- Planul de Amenajarea Teritoriului al Județului GORJ;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Județului GORJ;
- Abordarea managementului riscurilor naturale în contextul amenajării teritoriului;
- Strategia de Dezvoltare a Comunei Bălteni;
- Structura de date geografice puse la dispoziție de Comuna Bălteni;
- Datele statistice actuale, predominant din ultimii doi ani, dar nu mai vechi de 2016;

- Date privind factorii de mediu;
- Situația actuală economică și socială;
- Rezultatele consultărilor publice și a mediului de afaceri;
- Toate informațiile de deținătorii de rețele naționale, județene și comunale;
- Disfuncționalitățile existente în prezent și măsuri de reducere ale acestora.

Echipa desemnată să elaboreze acest proiect va fi constituită dintr-o formație multidisciplinară, care va cuprinde arhitecți cu specializare în urbanism și amenajarea teritoriului, urbanişti diplomați, urbanişti cu specializare în domeniul planificării strategice și a managementului operațional, specialiști în elaborarea studiilor istorice, economişti cu specializare în management general și cu experiență în strategii de dezvoltare economică și imobiliară, elaborare de studii de fezabilitate și experiență în management de proiect, precum și ingineri cu specializare în topografie, geologie, rețele edilitare, proiectare drumuri.

## **1.2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării PUG și RLU stă **Legea nr. 350/2001 Ordinul pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Contractantul va ține cont și va respecta de asemenea următoarele acte normative:

### **A. Contractul drepturilor de autor**

- L98/2016**, privind achizițiile publice;
- L8/1996** privind dreptul de autor și drepturile conexe;
- L101/2016**, privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și de concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor
- HG 395/2016**, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din L98/2016, privind achizițiile publice;

### **B. Proprietatea evidentă tehnică, economică și juridică a imobilelor**

- L213/1998**, privind proprietatea publică;
- L18/1991**, privind fondul funciar;
- L7/1996**, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 255/2010**, privind exproprierea pt. cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 114/1996** - legea locuinței;

### **C. Urbanismul, amenajarea teritoriului și administrația publică**

- L350/2001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- L5/2000** de aprobare a Planului de Amenajarea a Teritoriului Național, Secțiunea III, Zone protejate;
- L575/2001** de aprobare a Planului de Amenajarea a Teritoriului Național, Secțiunea V, Zone de risc natural;
- L363/2006** de aprobare a Planului de Amenajarea a Teritoriului Național, Secțiunea I, Rețele de transport;

**L190/2009** de aprobare a Planului de Amenajarea a Teritoriului Național, Secțiunea VIII, Zone cu resurse turistice;

**L171/1997** de aprobare a Planului de Amenajarea a Teritoriului Național, Secțiunea II, Ape;

**OUG 57/2019**, privind codul administrativ;

**L24/2007**, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

**L213/1998**, privind proprietatea publică;

**HG 101/2010**, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și al regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanștilor din România;

**HG 525/1996**, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

**HG 1.076/2004**, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

**HG 382/2003**, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

**OM 13/1999** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului -

INDICATIV: GP0038/99

„Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”

**OM 2.701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

**OM 233/2016**, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

**OM 562/2003**, pentru aprobarea Reglementărilor tehnice „Metodologice de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (ZCP)”.

#### **D. Construcțiile**

**L50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

**L10/1995**, privind calitatea în construcții;

**OM 839/2009**, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a

**L50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

**OM 700/2014**, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și

înscrisura în Cartea Funciară;

Normativul P 118/1999 - privind protecția la foc a construcțiilor.

#### **E. Domenii conexe**

**L422/2001**, privind protecția monumentelor istorice;

**L41/1995**, privind protejarea patrimoniului cultural național;

**OM 2.828/2015**, pentru modificarea Anexei 1 la OM 2.314/2004, privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute;

**OG 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea

siturilor arheologice ca zone de interes național;

**L451/2002**, pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența

20 octombrie 2000;

**L46/2008**, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Silvic;

**OUG 57/2007**, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea

habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;

**OUG 195/2005**, privind protecția mediului;

**HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

**OG 43/1997**, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor

**L107/1996**, Legea apelor

**L481/2004**, privind protecția civilă;

## **2. Îndeplinirea procesului de actualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Bâlteni pentru executant**

Cele patru faze de elaborare ale actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Bâlteni vor fi:

### **Faza I**

a)- Studiile de fundamentare analitice (Topografic, geotehnic și istoric);

b)- Studiile de fundamentare consultative și privind perspectiva;

**Faza II** - Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Comunei Bâlteni, jud. Gorj;

**Faza III** - Obiținerea avizelor și a acordurilor necesare Planului Urbanistic General al Comunei Bâlteni, jud. Gorj, în baza documentațiilor specifice și a legislației în vigoare;

**Faza IV** - Forma finală a Planului Urbanistic General al Comunei Bâlteni, jud. Gorj;

**Faza V** - Predarea și integrarea Planului Urbanistic al Comunei în Sistemul Informațional Geografic (GIS).

### **Obiective generale ale PUG pentru Comuna Bâlteni**

- stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor;
- redefinirea teritoriului intravilan în funcție de cererile, necesitățile, tendințele de dezvoltare și potențialul de susținere al acestora;
- stabilirea zonelor cu potențial de dezvoltare urbanistică pentru toate categoriile de funcțiuni: locuințe, servicii, comerț și dotări, turism și sport;
- valorificarea și protejarea zonelor istorice și a satului tradițional, reglementări urbanistice omogene referitor la tipurile de construcții, după modele definite;
- integrarea procesului de restaurare și revitalizare a zonelor cu monumente istorice în dezvoltarea generală a comunei;
- optimizarea căilor de comunicații, cu scopul de a facilita legătura între satele Comunei Bâlteni, între Comuna Bâlteni și spre comunele limitrofe din Județul Gorj;
- redimensionarea străzilor și crearea unei noi rețele stradale, în funcție de necesitățile populației și traficului, generat de sectorul turismului; zone de agrement și zone pentru evenimente, cât și parcările aferente;
- modernizarea și dezvoltarea echipării tehnico-edilitare;

## **Tipurile de studii de fundamentare**

PUG-ul pentru Comuna Bâlteni va cuprinde următoarele tipuri de studii de fundamentare:

- A.) Studii de fundamentare cu **caracter analitic**;
- B.) Studii de fundamentare cu **caracter consultativ**;
- C.) Studii de fundamentare cu **caracter prospectiv**.

**Punctul A** va conține următoarele studii analitice:

- Reambularea suportului topografic (Topo)

Etapele principale pentru execuția lucrărilor sunt:

- Studiul documentelor cartografice și textuale, preluate de la Autoritatea Contractantă, recunoașterea terenului, proiectul lucrării, stabilirea limitelor teritoriului administrativ, stabilirea limitei intravilanului / extravilanului, stabilirea limitelor sectoarelor cadastrale,
- măsurători pe teren pentru actualizare și completarea hărții digitale;
- realizarea bazei de date grafice la nivelul teritoriului administrativ;
- Evoluția teritoriului și localității din punct de vedere istoric, cultural, etnografic, urbanistic și arhitectural (Evo);
- Condiții geotehnice și hidrogeologice (Geo);

**Punctul B** va conține următoarele studii consultative:

Analiza factorilor interesați prin studii cu caracter consultativ (Cons).

**Punctul C** va conține următoarele studii privind perspectiva:

- Evoluția socio - demografică (Demo);
- Evoluția activităților economice (Econ);
- Studii climatice, pedologice și ecologice (Clima).

Studiile se vor finaliza cu o sinteza elaborata de proiectant.

## **Continut Regulament Local de Urbanism**

### **I. Dispozitii generale:**

Rolul RLU;  
Baza legala a elaborarii;  
Domeniul de aplicare;

### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor:**

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit;  
Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;  
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;  
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;  
Reguli cu privire la echiparea edilitara;  
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.

### **III. Zonificarea functionala. Unitati si subunitati functionale:**

N - Prevederi la nivelul zonelor functionale din intravilan si extravilan;  
L - locuinte;  
IS - institutii si servicii publice;  
ID - unitati industriale si depozitare;  
A - unitati agricole;  
C - cai de comunicatie;  
SP - spatii verzi, perdele de protectie, agrement, sport;  
DS - destinatie speciala;