



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

referitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuință P+1E și anexă în Drăgănești-Olt, str. Dudești, nr. 34, jud. Olt – beneficiar STOENICĂ Alexandru

Având în vedere:

- Referatul de necesitate nr. 13733/21.02.2022 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Referatul de aprobare nr. 13827/21.02.2022 al inițiatorului de proiect;
- Anunțul de scoatere pe transparență decizională nr. 13758/21.02.2022 al proiectului de hotărâre;
- Raportul nr.20836/19.05.2022 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.139/31.05.2022 al Comisiei Amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.137/31.05.2022 al Comisiei Juridică și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 47, 50 și art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- art.129 alin.14 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin.1 și art. 196 alin.1 lit. a din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – construire locuință P+1E și anexă în Drăgănești-Olt, str. Dudești, nr. 34, jud. Olt – beneficiar STOENICĂ Alexandru, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art.3. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt.

Nr. 68 // 31.05.2022

Președinte de ședință,
Consilier local,
CIUBUC Dumitru



Contrasemnează
Secretar general U.A.T.
Jr. JIDOVU Laurentiu-Adrian

Adoptată cu 16 voturi pentru, 0 împotrivă și 0 abțineri dintr-un total de 16 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA
DRAGANESTI-OLT, STR.DUDESTI,
NR 34, JUD.OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA

BENEFICIAR: STOENICA ALEXANDRU
DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT

AMPLASAMENT: ORAS DRAGANESTI-OLT,
STR.DUDESTI, NR.34, JUD.OLT



DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.



S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
SLATINA, Str. CENTURA BASARABILOR
BL.14, SC.C, AP.3

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. IONESCU AUREL

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

Ing. NASTASIE GABRIEL



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA
DRAGANESTI-OLT, STR. DUDESTI ,NR 34, JUD.OLT**

BENEFICIAR : STOENICA ALEXANDRU
DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT

PROIECTANT : S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA



1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

Planul de urbanism zonal - P.U.Z. stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, acoperind toate functiunile: de locuire, servicii, productie, circulatie, utilitati, spatii verzi, institutii publice, etc.
P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, realizare "LOCUINTA P+1E SI ANEXA"

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea urbanistica pentru suprafata de 788.00 mp in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA".

Necesitatea intoemirii PUZ-ului a fost mentionata prin Certificatul de Urbanism nr. 1 din data de 04.01.2022 emis de catre Primaria Draganesti-Olt , iar oportunitatea a fost exprimata prin Avizul de Oportunitate .

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se intoemi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicata, in urmatoarele conditii :

- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism. - CU nr 1 din 04.01.2022 eliberat de Primaria Draganesti-Olt

-Pentru justificarea unor interventii urbanistice, care nu se inscriu in prevederile unui P.U.G. aprobat.

Prezenta documentatie de urbanism - P.U.Z. a fost intoemita la solicitarea beneficiarului in urma obtinerii Certificatului de Urbanism .

Datele necesare intoemirii documentatiei au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizata de beneficiar, din documentatia cadastrala, studiul topografic si studiul geotehnic.

Se solicita determinarea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului: "LOCUINTA P+1E SI ANEXA ,,,
De asemenea, in interiorul parcelei, se vor realiza platforme betonate si alei de acces in incinta si spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta - teren curtii constructii .
- Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 788.00 mp.
- Terenul studiat care apartine intravilanului localitatii Draganesti-Olt, strada Dudesti, nr.34, jud. Olt si nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism.
- In aria studiata exista si se propun functiuni precum: unitati pentru locuinte , functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat , realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.
- Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.
- Mentionam ca suprafata de 788.00 mp (conform nr.cad 50383) care este propusa in vederea construirii unei locuinte cu regim de inaltime P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

- Certificat de urbanism-Regimul juridic : Terenul care a generat documentatia P.U.Z. se afla ,in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, teren proprietate privata Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010.
- Regimul economic: Suprafata terenului care a generat P.U.Z. este de 788.00 mp si are nr.cad.50383 cu categoria de folosinta curtii-constructii.
- Regimul tehnic: In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Dudesti).

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :
Certificat de Urbanism
Studiu de oportunitate

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al parcelei
- studio geotehnic
- ridicare topografica
- avizele si acordurile obtinute in baza C.U.
- avizul de oportunitate .



DATE STATISTICE SI DE AMPLASARE :

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane
Terenul este intravilan curtii constructii, se afla in apropierea zonei de locuinte .
In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Ducesti),echipare tehnico-edilitara (alimentare cu apa,canalizare,energie electrica) la limita de proprietate din partea de est a amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Limita zonei studiate are suprafata de 3182.95 mp..

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafata de 788.00 mp.

Terenul studiat se afla in vecinatatea zonei de locuinte.

Prin acest PUZ s-a studiat suprafata de 788.00 mp, in vederea realizarii unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime de la P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P cu destinatia de garaj precum si a functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat ,realizarea de platforme betonate si alei in incinta si de spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Mentionam ca suprafata de 788.00 mp (conform nr.cad 50383) studata in vederea construirii unei locuintei cu regim de inaltime P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime parter este proprietatea beneficiarului Stoenica Alexandru ,terenul fiind situat in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, strada Ducesti, nr.34, jud.Olt, teren cu categoria de folosinta curtii constructii .

Terenul se afla in vecinatatea zonei de locuinte functiunea propusa prin acest PUZ se va armoniza cu functiunile existente , si va dezvolta zona de locuire.

Noua investitie este incadrata in zona de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P pana la P+1E.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de locuinte si functiuni complementare.

Investitia propusa se va incadra in zona de locuinte si functiuni complementare(L).

Functiunea propusa prin P.U.Z. (construire locuinte si functiuni complementare) nu va afecta domeniul public si nici dezvoltarea zonelor functionale din intravilan.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Nevoia de spatii de locuit face ca localitatea sa se dezvolte .

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de spatii de locuit si functiuni complementare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul care a generat studiul P.U.Z. are nr.cad.50383 cu suprafata de 788.00 mp,terenul este situat in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, str.Ducesti, nr.34, jud.Olt. teren cu categoria de folosinta curtii constructii .

Terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord: PRESCURA MARIANA VIRGINIA

Sud: TITIU MUGUREL

Vest: IVASCU AURICA

Est: STRADA DUDESTI

Terenul studiat este situat in vecinatatea zonei de locuinte.



RELATIONAREA CU LOCALITATEA , SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATI IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL,ETC.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Dudesti adiacenta terenului in partea de est a amplasamentului . Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiat se face din strada Dudesti . Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie. Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate. Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul. Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari. Investitia propusa va avea nevoie, pentru a buna functionare, de racord la rețeaua electrica existenta in zona,cat si la racordurile la rețelele edilitare existente in zona.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENII IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

Nu exista in zona riscuri majore, parcelele fiind amplasate pe un platou relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel probleme pentru constructii.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $a_g = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de importanta a constructiei este IV , categoria de importanta D.

Conform STAS 6054 -- 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 70 si 80 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al incarcarii date de zapada , valoarea caracteristica a stratului de zapada la sol $S_{ok} = 2,00$ KN , conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 -- 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.In judetul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mica intensitate.

Arealul circumscris judetului Olt se incadreaza in macrozona cu magnitudine seismica 71-scara MSK conform SR11.100/1-93"Zonarea Seismica a Romaniei".

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a"Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul" judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $a_g=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren



Conform "Ghidului privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încarcările în categoria adâncimică {1.50}, mai rar categoriile superficiale (<1.00m) și adâncă (5-20m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce marginesc văile, reactivitate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecări de teren, localitatea Drăganesti nu se regăsește.

Conform HG 382/2003 amplasamentul studiat nu se regăsește în zona inundabilă.

Investiția propusă nu se încadrează în prevederile LEGII 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

2.4 CIRCULATIA

•ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE. după caz.

Nu există legături feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strada

Dudești adiacentă terenului în partea de est a amplasamentului.

Astfel accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Dudești.

Având în vedere funcțiunile zonei și amplasamentul acesteia, circulația va fi rutieră și de capacitate mică, având în vedere caracterul zonei.

Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM ȘI ÎNTRE ACESTEȘI ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITATI.

În ceea ce privește circulația rutieră, aceasta se desfășoară în condiții normale. Circulația necesară funcțiunii propuse nu influențează în mod semnificativ circulația din zonă.

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Dudești, adiacentă lăturei de est a parcelei studiată.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ.

La momentul începerii proiectului terenul cu suprafața totală de 788.00 mp, se află în intravilanul localității Drăganesti-Olt, strada Dudești, nr.34, jud.Olt, terenul are categoria de folosință curții construcții.

Terenul este proprietatea privată a beneficiarului Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 și a contractului de vânzare cumpărare nr.969 din 28/07.2010.

În prezent pe amplasamentul nu există construcții supaterane.



Terenurile din vecinătate nu prezintă existența unor stații de distribuție a carburanților sau a unor sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule, ci locuințe unifamiliale.

De asemenea menționăm că zona studiată nu este străbătută de linii electrice aeriene.

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI.

Pe terenurile aflate în imediată amplasamentului care a generat P.U.Z. se găsesc următoarele funcțiuni:

- circulații auto pe latura de est (strada Dudești)
- rețele tehnico - edilitare pe latura de est (alimentare cu apă, canalizare și rețea energie electrică)
- locuințe individuale pe laturile de nord, sud și vest
- terenuri intravilane

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT.

Zona studiată nu a fost introdusă într-o documentație de urbanism, astfel nu avem stabilit un procent de ocupare al terenului.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

În apropierea zonei studiate există construcții cu destinația de locuințe și anexe. Construcțiile sunt realizate cu structura din zidărie portanță (pentru locuințele individuale), cu regim de înălțime P până la P+1E.

ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE.

La fel ca și parcelele vecine, zona studiată beneficiază de accese auto. În zona există rețelele edilitare.

ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În incinta parcelei studiate se propune plantarea de spații verzi nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONE VECINE.

Nu este semnalată existența unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice altă natură specială în zona.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

În situația actuală, în care localitatea Drăgănești-Olt nu are PUG aprobat nu se permite construirea de locuințe pe terenul studiat situat în intravilanul localității.

În vederea realizării investiției, se propune întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea urbanistică a zonei în vederea construirii obiectivului propus.



2.6 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

• **STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATI(DEBITE SI RETELE DE DISTRIBUTIE, RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, RETELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI RETELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURA, POSIBILITATI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE· dupa caz).**

Alimentarea cu utilitati si executarea lor pentru investitiile propuse se va putea efectua dupa obtinerea unor autorizatii de construire, in baza avizelor necesare pentru proiectare, taxe, avize impuse, taxe si autorizatii necesare de specialitate pentru construire sau pentru functionare, ce vor fi suportate de beneficiar.

Toate racordurile utilitatilor se vor face pe cat posibil fara a se afecta retelele existente, fiind supuse unor studii intocmite de avizatori pentru o functionare in parametrii .

Retelele tehnico-edilitare din afara incintei, alaturi de drumuri si strazi (pe domeniul public), fac parte din categoria unitatilor aflate in serviciul public.Terenurile apartin de regula domeniului public, fiind dupa caz in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.

Zona studiata beneficiaza de accese auto si retelele edilitare.

- circulatii auto pe latura de est (strada Duesti)

- retele tehnico - edilitare pe latura de est(alimentare cu apa ,canalizare si retea energie electrica)

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare,problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

• **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

Terenul studiat se afla in vecinatatea zonei de locuinte.

Construcțiilor supraterane din zona studiata au un regim de inaltime de P pana la P+1E.

EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

• **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

• **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

• **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul. Se vor construi locuinte unifamiliale.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector conform ORDIN NCPN 2361/2010



2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultarea populatiei cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal in localitatea Draganesti-Olt, strada Dudesti, nr.34, jud.Olt, al carui beneficiar este STOENICA ALEXANDRU, punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiarul documentatiei de fata.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se afla situat in intravilanul Localitatii Draganesti-Olt, strada Dudesti, nr.37, jud.Olt

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime Parter cu destinatia de garaj.

Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului. Terenul studiat are categoria de folosinta de teren curti constructii conform documentatiei cadastrale.

Studiul geotehnic analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

Astfel prin cele mentionate, amplasamentul este indicat pentru derularea investitiei, iar scopul acestui P.U.Z. este de a reglementa urbanistic zona in vederea desfasurarii activitatii.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Nu exista reglementari pentru zona studiata, localitatea Draganesti-Olt nu are PUG aprobat.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea arhitectural urbanistica;
- Modul de utilizare al terenului;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;

Prin acest P.U.Z. s-a studiat suprafata de 788.00 mp, in vederea realizarii unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime de la P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P cu destinatia de garaj precum si a functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat, realizarea de platforme betonate si alei in incinta si de spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Noua investitie este incadrata in zona de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P pana la P+1E.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de locuinte si functiuni complementare.

Investitia propusa se va incadra in zona de locuinte si functiuni complementare (L).

Functiunea propusa prin P.U.Z. (construire locuinte si functiuni complementare) nu va afecta domeniul public si nici dezvoltarea zonelor functionale din intravilan.



3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima, valorificarea unor posibile balneare, etc. -dupa caz.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace:

-accesul direct din strada Dudesti de pe latura de est a amplasamentului;

-suprafata suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivelor investitiei;

-existenta echiparii edilitate in zona in vederea racordarii obiectivelor propuse

-conform studiului geotehnic care a pus in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit ca terenul propus pentru amplasarea constructiilor este constructibil.

-nu exista fenomene de alunecari de teren;

-terenul se afla in vecinatatea zonei de locuinte

3.4 Modernizarea circulatiei

In ceea ce priveste circulatia rutiera, aceasta se desfasoara in conditii relativ normale.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada

Dudesti adiacenta terenului in partea de est a amplasamentului.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiată se face din strada Dudesti, strada Dudesti este o strada cu doua benzi de circulatie cu latimea de 7.00 m.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

3.5 Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Limita zonei studiate are suprafata de **3182.95 mp.**

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafata de **788.00 mp.**

Zona in care se afla terenul studiat este o zona cu functiunii de locuinte.

Zona beneficiaza de accese carosabile.

Prin acest PUZ se propune reglementarea suprafetei de teren studiate in vederea realizarii unei locuinte cu regim de inaltime P pana la P+1E si a unei locuinte cu regim de inaltime P cu destinatia de garaj si si functiunilor adiacente activitatilor de baza ,realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta, spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curtii constructii . Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 788.00 mp conf. carte funciara nr.cad 50383.

Terenul este proprietatea beneficiarului Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010.

Funciunea propusa prin PUZ va fi zona de locuinte si functiuni complementare

Terenul se afla in vecinatatea zonei de locuinte functiunea propusa prin acest PUZ se va armoniza cu functiunile existente , si va dezvolta zona de locuire

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se propune reglementarea suprafetei de teren ce a generat PUZ in vederea construirii unei locuinte cu regim de inaltime P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime parter.

Noua investitie este incadrata in zona de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P pana la P+1E.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de locuinte si functiuni complementare.



Investitia propusa se va incadra in zona de locuinte si functiuni complementare(L).
Funcțiunea propusa prin P.U.Z. (construire locuinta si anexa si functiuni complementare) nu va afecta domeniul public si nici dezvoltarea zonelor functionale din intravilan.

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specifice zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- Hmax : P+1E niveluri

Constructia propusa poate avea urmatoarele caracteristici:

Date constructive:

LOCUNTA

- REGIM DE INALTIME: P - P+1E
- COMPARTIMENTARE

PARTER

- CAMERA DE ZI+BUCATARIE
- DORMITOR
- BAIE
- BUCATARIE
- HOL
- TERASA

ETAJI

- 2 DORMIROARE
- BAIE
- HOL+CASA SCARII
- BALCON

ANEXA

- REGIM DE INALTIME: P
- COMPARTIMENTARE

PARTER

- GARAJ

Din punct de vedere structural cladirile sunt prevazute cu urmatoarea alcatuire constructiva:

- fundatii continue din beton armat;
- structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi din beton armat;
- plansee din beton armat;
- sarpanta din lemn

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- pardoseli reci din gresie la bai ;
- placaje cu faianta in functie de destinatia incaperilor;
- pardoseli din parchet;
- tamplarie din PVC
- invelitoare din tabla;

In incinta parcelei studiate pe langa constructia cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P pana la P+1E si anexa cu regim de inaltime parter cu destinatia de garaj se vor realiza, platforme betonate si alei in incinta , spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

INDICATORII PROPUȘI

Suprafata terenului

St = 788.00 mp

Ac existent=0.00 mp

Ad existent=0.00 mp

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0

Ac propus=228.55 mp

Ad propus=388.36 mp



- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

P.O.T. = 29.0 %

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T. = 0.49

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 45%,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 0.9

P.O.T max.= 45%

C.U.T max = 0.9

$H_{max} = P + 1E$

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului , pe latura de est,conform fisei de solutie.

o Alimentarea cu apa a obiectivului propus va fi asigurata prin racordare la reseaua publica existent in zona pe latura de est.

o Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la canalizarea menajera a localitaii existenta pe latura de est.

In interiorul parcelei se va amenaja o platforma betonata pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere,pubele ce vor fi scoase de catre proprietar in fata proprietatii in ziua colectarii acestora de catre serviciului urban de salubritate.

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investititiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.



3.7. Protectia mediului

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc :

• **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii,deversari ,etc)**

-Functiunea propusa nu este sursa de poluare pentru mediul natural.

• **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata.

Nu au existat inundatii pe terenurile construibile sau alunecari de teren.

In ceea ce priveste cutremurele, constructiile vor fi proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare, in privinta rezistentei la cutremur. Va fi interzisa folosirea substantelor inflamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in tipul executiei . Functiunea propusa spre realizare in zona studiata va extine zona de locuire a localitatii.

• **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Amplasamentul circulatiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

Se vor lua masuri de etanseizare a instalatiilor, bransamentelor si a retelelor, pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajere, din conductele realizate in zona.

• **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice, resturi materiale de constructie si menajere. De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrarii.

Deseurile menajere produse de personalul societatii vor fi depozitate temporar intr-un loc special amenajat, in tomberoane sau containere cu capac.

Toate vor fi colectate de firme specializate prin contract de prestari servicii.

• **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI, ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului. Nu este cazul.

• **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii platformei betonate, aleilor de acces si trotuarului de protectie. In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi nu mai putin de 10% din suprafata terenului.

• **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**

Nu este cazul.

• **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Nu este cazul.

• **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR. dupa caz.**

Nu este cazul.

• **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la canalizarea localitatii;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

4 CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;
- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PT.

INTOCMIT
ARH. IONESCU AUREL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

I. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- zonificarea functionala.
- stabilirea amplasamentelor cu conditii de DTAC
- stabilirea prioritatiilor.
- reducerea, desfiintarea disfunctionalitatilor.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) si in baza Regulamentului General de Urbanism(RG.U), aprobat cu H.G.R nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RG.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z.-ul, R.L.U.afereent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RL.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe terenul pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, realizarea unei "LOCUINTA P+E SI ANEXA ", beneficiar STOENICA ALEXANDRU pentru care s-a eliberat de catre Primaria Draganesti-Olt Certificatul de Urbanism nr. 1 din data de 04.01.2022

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii . Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 788.00 mp ,teren cu nr.ead.50383.

Terenul este proprietatea beneficiarului Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010.

Suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului localitatii Dragnesti-Olt si a generat intocmirea unui P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei locuinte P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P si functiunilor adiacente activitatilor de baza ,realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.



- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
- Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.
- **HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minim de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale**
- **Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.**
- **LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**



2. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate in cadrul PUZ-ului, stabilind permisiuni si constrangeri urbanistice , arhitecturale si edilitare, in cazul de fata pentru un teren cu suprafata totala de 788.00 mp ce se afla in se afla in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, strada Dudesi, nr.34, jud.Olt, terenul este proprietatea conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010. Prin P.U.Z. s-a studiat suprafata de 788 .00 mp, teren ce apartine intravilanului localitatii Dragnesti-Olt pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei si anume construirii unei locuinte P pana P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P si functiunilor adiacente activitatilor de baza , realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.-ului , se poate trece la executarea investitiei, in baza obtinerii autorizatiei de construire, in baza documentatiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenului este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Autoritatile administratiei publice locale, vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

Se interzice in zona activitatilor economice, neeconomice sau de arice alta natura sa fie amplasate activitati generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Zona studiata prin P.U.Z. nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa puna in pericol siguranta constructiilor.

Constructiile propuse in zona, vor respecta de asemenea, toate prevederile legale privind siguranta in exploatare si P.S.I.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa si canalizare sau a conductelor de gaze, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura.

5. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Regimul de aliniere este limita conventional stabilita prin regulamentele locale de urbanism si prin fixarea unor distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuii, etc)

Alinierea fatadelor propuse se va face la o distanta care va stabili retragerea minima astfel : -

Autorizarea constructiilor din interiorul parcelei este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul PUZ.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face, functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare.

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanta minima in constructii.

Distanta constructiilor fata de limitele laterale si posterioare sunt cele prezentate in plansa -REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE si anume

- la aliniamentul cu strada Dudesii , retragerea corpurilor de cladire propuse va fi de minim 1,00 m ,respectand aliniamentul existent in zona.



-retragerea cladirilor fata de limitele laterale vor fi de 1.00 m pe una din laturi si trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil si respectiv min. 3.00 m pe cealalta latura.

- retragerea cladirilor fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m.

In incinta se vor realiza pe langa locuinta si anexa propuse ,platforma betonata+alei acces,spatii verzi si echiparea edilitara

REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Dudesti adiacenta terenului in partea de est amplasamentului.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiată se face din strada Dudesti, strada Dudesti este o strada cu doua benzi de circulatie cu latimea de 7.00 m.

Nu exista legatur. feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

- Amplasarea constructiilor necesare ale investitiei propuse, precum si circulatia in si din incinta, se va realiza cu respectarea documentatiei necesare.

Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Planurile de situatie, pentru Autorizatia de construire si amenajarile de orice fel, trebuie sa asigure accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiilor.

Accesele pietonale vor trebui sa permita totodata circulatia persoanelor cu handicap si care folosese mijloace specifice de deplasare.

- Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Mentionam ca realizarea echiparii edilitare pentru aceasta investitie se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiuala acestuia.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

Mentionam ca toate categoriile de lucrari cu costurile aferente pentru aceasta investitie vor fi suportate de catre investitor, in sarcina autoritatii pulice locale neintrand nici o categorie de costuri privind aceasta investitie



o Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de est a amplasamentului, conform fisei de solutie.

o Alimentarea cu apa a obiectivului propus va fi asigurata prin racordare la reseaua publica existent in zona pe latura de est.

o Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la canalizarea menajera a localitatii existenta pe latura de est.

In interiorul parcelei se va amenaja o platforma betonata pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere, pubele ce vor fi scoase de catre proprietar in fata proprietatii in ziua colectarii acestora de catre serviciului urban de salubritate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul studiat este delimitat prin lucrari cadastrale.

Suprafata terenului este de 788.00 mp

Terenul este relativ plat pe toata suprafata sa.

Forma terenului este relativ regulata .

Forma, dimensiunea si suprafata parcelei sunt cuprinse in plansa U1 – SITUATIE EXISTENTA

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

In zona exista curti private ale locuintelor individuale cu spatii verzi .

Nu exista spatii verzi cu destinatii de parcuri , relaxare.

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii platformei betonate , aleilor de acces si trotuarului de protectie, In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi (arbori si gazon) nu mai putin de 10% din suprafata terenului .

Imprejmuirea

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Sunt permise : imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, imprejmuiiri din panouri prefabricate din beton, imprejmuiiri din lemn si zidarie.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Unitati si subunitati functionale

In documentatia P.U.Z-ului de fata , incinta cu propuneri are suprafata de 788.00 mp.

Funcțiunea zonei studiate --zona pentru locuinte si functiuni complementare .

- P.O.T. maxim admis 45,00 %

- C.U.T. maxim admis -0.90

- Hmax : P+IE niveluri

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

IV.1. GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este in suprafata de 788.00 mp si are urmatoarele caracteristici :

- Funcțiunea dominanta zona de locuinte
- Funcțiuni existente in cadrul zonei studiate, terenuri invecinate terenului care a generat P.U.Z.
 - circulatii auto (functiuni de interes public)
 - terenuri intravilane

IV.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

zona de locuinte –L

- a) Utilizari permise :



locuințe individuale
anexe

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor individuale: cai de acces carosabile și pietonale, platforme betonate, spații verzi, împrejmuiri.
- se admit și funcțiuni complementare

b) Utilități interzise :

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- spalatorii chimice;



IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții.

Distanța construcțiilor față de limitele laterale și posterioare sunt cele prezentate în planșa -REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE și anume

- la aliniamentul cu strada Ducești, retragerea corpurilor de clădire propuse va fi de minim 1,00 m, respectând aliniamentul existent în zonă.

- retragerea clădirilor față de limitele laterale vor fi de 1.00 m pe una din laturi și trebuie să fie respectată limita de vecinătate față de celelalte loturi, conform Codului Civil și respectiv min. 3.00 m pe cealaltă latură.

retragerea clădirilor față de limita posterioară va fi de min. 5.00 m.

IV.4. CIRCULATII ACESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Accesul auto și pietonal va fi asigurat atât din strada Ducești.

Se impune posibilitatea de acces în caz de intervenție a mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Planurile de situație, pentru Autorizația de construire și amenajările de orice fel, trebuie să asigure acces pietonal potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesele pietonale, vor trebui să permită totodată, circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace de deplasare.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strada

Ducești adiacentă terenului în partea de est a amplasamentului.

Astfel accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Ducești.

Nu există legături feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

IV.5. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse va fi Parter până la P+1E

$H_{max} = P + 1E$

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu cerințele beneficiarului, dar se vor armoniza cu cadrul construit.

IV.7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Mentionăm că toate categoriile de lucrări cu costurile aferente pentru această investiție vor fi suportate de către investitor, în sarcina autorității publice locale neintrând nici o categorie de costuri privind această investiție

o Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de est a amplasamentului, conform fisei de solutie.

o Alimentarea cu apa a obiectivului propus va fi asigurata prin racordare la retea publica existenta in zona pe latura de est.

o Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la canalizarea menajera a localitatii existenta pe latura de est.

In interiorul parcelei se va amenaja o platforma betonata pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere, pubele ce vor fi scoase de catre proprietar in fata proprietatii in ziua colectarii acestora de catre serviciului urban de salubritate.

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE, IMPREJMUIRI :

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii platformei betonate, aleilor de acces si trotuarului de protectie. In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi (arbori si gazon) nu mai putin de 10% din suprafata terenului.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Sunt permise : imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, imprejmuiiri din panouri prefabricate din beton, imprejmuiiri din lemn, si zidarie cu inaltimea de maxim 2.20 m.

IV.9. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Pentru terenul studiat se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis - 45,00 %

- C.U.T. maxim admis - 0.9

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprinjinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 788.00 mp, zona va locuinte si functiuni complementare cu urmatoarele caracteristici:

P.O.T MAX = 45%

C.U.T MAX = 0.9

H max = P+1E

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. si a Regulamentului aprobat conform legii, a cerintelor impuse prin C.U., a avizelor si acordurilor emise si pe baza unei documentatii D.T.A.C. elaborate conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
Arh. IONESCU AUREL



S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L.



J28/188/2000

Str. Centura Basarabilor, Bl.14, Sc. C, Ap.3

SLATINA, JUD OLT, TEL.0249430111/0721598776

BENEFICIAR:

**STOENICA ALEXANDRU
DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT**



**DENUMIREA INVESTITIEI:
STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA
DRAGANESTI -OLT
STR. DUDESTI, NR.34, JUD, OLT**

PROIECT NUMARUL: 13/14.01.2022

STUDIU DE OPOTRUNTATE

**DIRECTOR:
ing. ANDREI R.**



Primăria orașului Drăgănești Olt
Nr. 10032 din 04.01.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1 din 04.01.2022

In scopul: construire locuință P+1E și ANEXĂ

Ca urmare a Cererii adresate de Stoenică Alexandru cu domiciliul/sediul în județul Olt, municipiul/orașul Drăgănești Olt, sat cod postal 235400, str. Foișor nr. 73A reprezentant al, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 10032 din 04.01.2022 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Olt, orașul Drăgănești Olt, satul cod postal 235400, str. Ducești nr. 34, bl. sc., et., ap., sau identificat prin PLANUL DE SITUAȚIE;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. /, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Drăgănești Olt nr.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC: teren în intravilan, aparține lui Stoenică Alexandru

2. REGIMUL ECONOMIC: curți-construcții, suprafața teren 788 m.p.

3. REGIMUL TEHNIC: circulația pe strada Ducești

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/intrucat

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere construire locuință P+1E și ANEXĂ

[Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare |
| și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. |

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agentia Pentru Protectia Mediului Olt, str. Ion Morosanu nr. 3 Municipiul Slatina

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării



consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.
In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
va fi insotita de urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

[da] alimentare cu apa [da] gaze naturale Alte avize/acorduri:
[] canalizare [] telefonizare []
[da] alimentare cu energie electrica [] salubritate []
[] alimentare cu energie termica [] transport urban []

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu [] protectia civila [] sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: Agenția pentru protecția mediului Olt da

[] [] []



d.4) studii de specialitate: studiu geotehnic da, verificator proiecte da, ordinul arhitecților da,

[] [] []

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea 12 luni de la data emiterii.

Primar

Secretar

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Jr. Laurențiu Jidovu



Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa

Achitat taxa de: 13 lei, conform Chitanței nr.18/03.01.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de .

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar ,

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Jr. Laurențiu Jidovu

Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa



Data prelungirii valabilitatii: Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr.

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Subsemnatii **BEJAN DANIEL**, domiciliat în Municipiul Bucuresti, Strada Dnstorului nr. 97-119, bl. 63, scara 2, etaj 9, apt. 266 Sector 3, nascut la data de 09 august 1975 în Municipiul Vaslui, Judetul Vaslui, fiul lui Ioan si Viorica, posesor al Cartii de Identitate seria RR nr. 341568, eliberata de Sectia 12 la data de 10 noiembrie 2004, avand Cod Numeric Personal 1750609374062 si **BEJAN NICOLETA**, domiciliata în Municipiul Bucuresti, Strada Dnstorului nr. 97-119, bl. 63, scara 2, apt. 266 Sector 3, nascuta la data de 03 octombrie 1982 în Municipiul Vaslui, Judetul Vaslui, fiica lui Neculai si Manciela, posesoare a Cartii de Identitate seria RD nr. 418283, eliberata de Sectia 12 la data de 28 octombrie 2004, avand Cod Numeric Personal 2821003374539, sotii, vindem numitului **STOENICA ALEXANDRU**, domiciliat în Orasul Draganesti-Olt, Strada Foisor, nr. 73A, Judetul Olt, nascut la data de 03 august 1972 în Orasul Draganesti-Olt, Judetul Olt, fiul lui Florea si Stefania, posesor al Cartii de Identitate seria OT nr. 239218, eliberata de Politia Orasului Draganesti-Olt la data de 16 iulie 2004, avand Cod Numeric Personal 1720803283371, casatorit, **imobilul proprietatea noastra situat în Orasul Draganesti-Olt, Strada Dudesti nr.36, Judetul Olt, compus din suprafata de 773m.p.(sapte sute saptezecisitreim²), din masuratori 788m p (sapte sute optzecisoptm²), teren intravilan, curti constructii si plantati cu vite de vie, impreună cu C1-casa de locuit construita din caramida si acoperita cu tabla, avand 3(trei) camere, bucatarie, hol, beci si anexe gospodaresti, in suprafata de 65,00m p, imobil identificat după număr cadastral 1870 si inscris in Cartea funciara nr.50383 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.1400) a localitatii Draganesti-Olt, conform incheierii nr.32821 din data de 21.11.2008, emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Olt.**

Imobilul(teren intravilan+casa) ce se instrăinează l-am dobândit prin cumparare în baza contractului de vanzare-cumparare cu clauza de intretinere si abitatie autentificat sub nr.6198 din data de 17 noiembrie 2008, de Notar Public Lapadatu Ilie, cu sediul în Caracal, Judetul Olt. Imobilul este grevat în prezent de sarcini asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.20317 din data de 26.07.2010, emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Olt, avand ca sarcina obligatia de intretinere si rezerva dreptului de abitatie în favoarea numitei Burtea Antonica decedata la data de 140mai 2010, sarcina ce urmeaza a fi radiata odata cu inscrierea în cartea funciara a prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Prețul vânzării stabilit la suma de 5.000,00(cincimii)LEI l-am primit integral de la cumpărător înainte de autentificarea prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul intră în stăpânirea imobilului începând de astăzi data autentificării contractului, dată de la care vânzătorii răspund de orice evicțiuni conform art.1337 Cod civil și vicii ascunse conform art.1352 Cod civil.

Eu, **STOENICA ALEXANDRU** sunt casatorit cu **STOENICA AURELIA NICOLETA**, am luat cunostinta de prevederile art.30 Cod familie privind comunitatea de bunuri, cumpăr de la sotii **BEJAN DANIEL** si **BEJAN NICOLETA**, imobilul deschs mai sus, înțeleg să cumpăr în conditiile stabilite, știu că l-am dobândit în modul arătat, am intrat în stăpânirea acestuia începând de astăzi, data autentificării contractului și am primit titlul de proprietate.

Prețul vânzării stabilit la suma 5.000,00(cincimii)LEI l-am achitat integral vânzătorilor înainte de autentificarea prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Impozitele și taxele de orice natură au fost achitate la zi așa cum rezultă din certificatul fiscal nr.7745 din data de 26.07.2010, emis de Primăria Draganesti-Olt, Județul Olt.

La data transferului dreptului de proprietate, vânzătorii, cu adeverinta nr.60003868152 din data de 28.07.2010 emisa de C.R.C. Caracal, au făcut covada îndeplinirii dispozițiilor art.43 alin.3 din H.G.R. 1007/2004 de aprobare a Regulamentului de furnizare a energiei electrice la consumatori și declară ca imobilul nu este afectat de alte utilitati (apa, canal, etc).

Noi, vânzătorii declaram sub sanctiunile prevăzute de art.292 Cod penal privind falsul în declarații că imobilul ce formează obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost trecut în proprietate publică, nu a fost instrăinat unei alte persoane, nu face obiectul nici unei interdicții legale de vânzare, nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată cu privire la dreptul de proprietate asupra acestuia și nu există nici o persoană care să poată pretinde ori justifica în mod legal vreun drept real asupra imobilului, de natură să afecteze exercitiul deplinei proprietăți a cumpărătorului.

Înregistrarea în evidentele fiscale se va face în termen de 30 de zile de la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la Primăria Draganesti-Olt, Județul Olt.

Notarul Public se obligă să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciara, astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, conform protocolului de colaborare încheiat între **Agentia Natională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici** din România.

Noi, părțile contractante, declaram că am citit actul și că acesta corespunde vointei noastre, am luat cunoștință de dispozițiile art. 1303 din Codul Civil cu privire la seriozitatea prețului, de prevederile Legii nr. 677/2001 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și ale art. 254 alin.5 din Legea nr. 571/2003, cu modificările și completările ulterioare, privind declararea imobilului la organele fiscale în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract și declarațiile facute de noi, părțile contractante, sunt conforme cu realitatea.



Prezentul act constituie act translativ de proprietate si intra sub incidenta prevederilor Legii nr 343 din 17.07.2006 pentru modificarea si completarea Legii 571/2003 privind Codul Fiscal drept pentru care s-a calculat impozitul conform art 77 litera a)

Impozitul si onorariul au fost stabilite la valoarea contractului ce a fost determinată pe baza declaratiei părților si a normelor in vigoare

Actele anexate, menționate în cuprinsul prezentului contract de vânzare, în original sau copie, în număr de 16 (saisprezece) fac parte integrantă din prezentul înscris

Redactat și procesat de tehnoredactor B M în 5(cinc) exemplare, astăzi, miercuri, 28 iulie 2010, la sediul Biroului Notarului Public "CAMELIA-MIHAELA NEAGU" din Caracal, Bd Antonius Caracalla, Bloc K, județul Olt

VÂNZĂTORI,

CUMPĂRĂTOR,

BEJAN DANIEL

BEJAN NICOLETA

ROMANIA
BIROU NOTAR PUBLIC
CAMELIA-MIHAELA NEAGU
Bd Antonius Caracalla, Bloc K, Parter
Caracal, Județul Olt
Operator de date
cu caracter personal nr 1442
Tel/Fax: 0249/516707



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 969
Anul 2010 Luna Iulie Ziua 28

În fața mea CAMELIA-MIHAELA NEAGU notar public la sediul biroului, s-a prezentat

- BEJAN DANIEL, domiciliat în Municipiul București, Strada Dristorului nr. 97-119, bl. 63, scara 2, etaj 9, apt.266, Sector 3, nascut la data de 09 august 1975 în Municipiul Vaslui, Județul Vaslui, fiul lui Ioan și Viorica, posesor al Cartii de Identitate seria RR nr.341568, eliberata de Sectia 12 la data de 10 noiembrie 2004, avand Cod Numeric Personal 1750809374062, în calitate de vanzator
- BEJAN NICOLETA, domiciliata în Municipiul București, Strada Dristorului nr.97-119, bl. 63, scara 2, apt.266, Sector 3, nascuta la data de 03 octombrie 1982 în Municipiul Vaslui, Județul Vaslui, fiica lui Neculai și Maricela, posesoare a Cartii de Identitate seria RD nr.418283, eliberata de Sectia 12 la data de 28 octombrie 2004, avand Cod Numeric Personal 2821003374539, în calitate de vanzatoare
- STOENICA ALEXANDRU, domiciliat în Orașul Dragănești-Olt, Strada Foisor, nr.73A, Județul Olt, nascut la data de 03 august 1972 în Orașul Dragănești-Olt, Județul Olt, fiul lui Florea și Stefania, posesor al Cartii de Identitate seria OT nr.239218, eliberata de Politia Orașului Dragănești-Olt la data de 16 iulie 2004, avand Cod Numeric Personal 1720803283371, în calitate de cumparator

care după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele înscrisului.

În temeiul art.8 lit.b din Legea 36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a achitat onorariul în suma de 624,71lei + 149,93lei TVA conform facturii/chitanței 1472/28.07.2010

S-a achitat impozit conform art.77 art.a) Cod Fiscal în suma totală de 838,00lei cu chitanța nr.CMN0634/28.07.2010

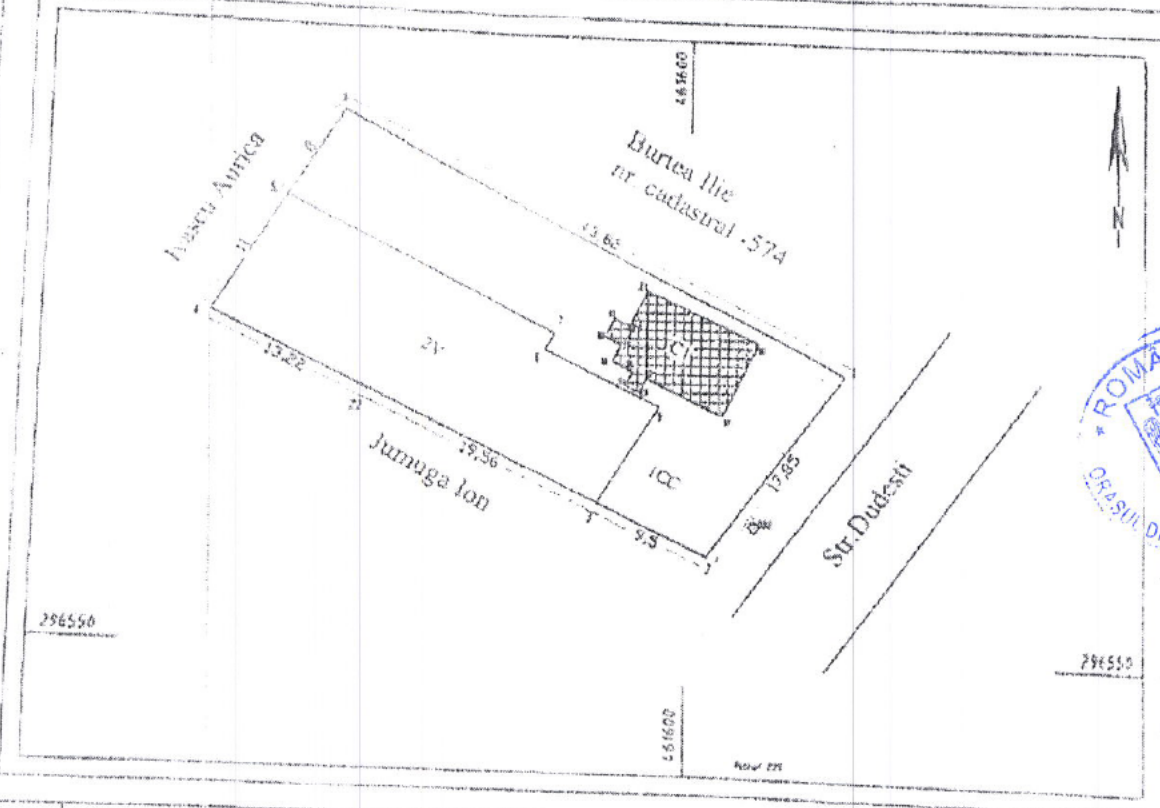
S-a achitat serviciu înscriere drept proprietate(Cod 2.3.2) în suma de 60,00lei cu chitanța nr 00 64951/28.07.2010, emisă de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

S-a achitat serviciu radieră(Cod 2.3.2) în suma de 120,00lei cu chitanța nr 00 64952/28.07.2010, emisă de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

NOTAR PUBLIC

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
INTRAVILAN
scara 1 : 500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
256550	788.00 mp	Loc. Dragonesti-Dit, str. Dudesti, nr. 36, T. 73.P. 3571, 3573, Jua Dit
Carte Funcion nr.	UAT	Dragonesti-Dit



Nr. parama	Categ. de folo.	Suprafata tip	Valoarea de inregistrare (lei)	Observatii
1	ICC	453.00 mp		imprejmuit cu gard de sarosa pe latura de nord, gard de scandura pe celelalte laturi
2	ZV	335.00 mp		
Total		788.00 mp		

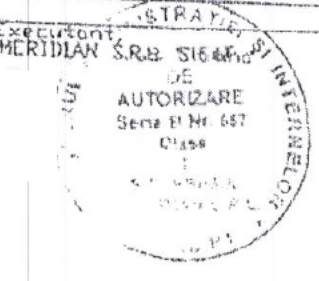
DATE REFERIToare LA CONSTRUCII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Observatii
C 1	65.00 mp		Sup. constr. desfasurata = 65.00 mp Sup. constr. desfasurata = 0 mp Sup. constr. desfasurata = 0 mp Sup. constr. desfasurata = 0 mp
C 2			
C 3			
C 4			
Total	65.00 mp		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecte : STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E (m)	N (m)
1	462612.01	296572.71
2	461801.83	296537.69
3	461593.06	296551.74
22	461575.31	296570.10
4	461563.37	296575.69
5	461568.77	296585.77
6	461572.96	296592.09



Suprafata totala masurata = 788.00 mp
Suprafata din act = 773.00 mp

11/20/05.06.08
**Oficiul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara - Olt**
COMANCIANU MARIN
 Inspector cadastru

MEMORIU GENERAL EXPLICATIV

CAP. I INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: "STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA"

Amplasament: DRAGANESTI-OLT, STRADA DUDESTI, NR.34, JUD.OLT

Proiectant: SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT

Beneficiar: STOENICA ALEXANDRU
DRAGANESTI-OLT, JUD.OLT



1.2. Obiectul P.U.Z

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de localitate. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ANEXA pentru crearea unei zone de locuințe, precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (alei acces, platforme betonate, spații verzi).

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat - terenuri proprietăți private și cai de acces.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de

posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea descenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta - teren curtii constructii .

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 788.00 mp.

Terenul studiat care apartine intravilanului localitatii Draganesti-Olt, strada Dudesti, nr.34, jud.Olt si nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism.

In aria studiată exista si se propun functiuni precum: unitati pentru locuinte , functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat , realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Mentionam ca suprafata de 788.00 mp (conform nr.cad 50383) care este propusa in vederea construirii unei locuintei cu regim de inaltime P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curtii constructii . Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 788.00 mp .

Terenul este proprietatea beneficiarului Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010.

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

- Certificat de Urbanism

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.



1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al amplamentului studiat
- incadrarea la nivelul localitatii Draganesti-Olt
- incadrarea la nivelul judetului Olt
- studiu geotehnic
- ridicare topografica
- avizele si acordurile obtinute in baza C.U.
- avizul de oportunitate .

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii . Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 788.00 mp ,teren cu nr.cad.50383.

Terenul este proprietatea beneficiarului Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 si a contractului de vanzare cumparare nr.969 din 28/07.2010. Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiată prin P.U.Z. apartine intravilanului localitatii Draganesti-Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei locuinte P pana la P+1E si a unei anexe cu regim de inaltime P si functiunilor adiacente activitatilor de baza ,realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Duesti) precum si echipare tehnico-edilitara .

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.50383 cu suprafata de 788.00 mp,terenul este situat in intravilanul localitatii Draganesti-Olt,str.Duesti,nr.34, jud.Olt, teren cu categoria de folosinta curtii constructii ..

Terenul are urmatoarele vecinatatii:

- Nord: BURTEA ILIE
- Sud: JUMUGA ION
- Vest: IVASCU AURICA
- Est: STRADA DUESTI

2.2. CIRCULATIA

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Duesti adiacenta terenului in partea de est a amplasamentului . Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiată se face din strada Duesti .



Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

2.3. ECHIPAREA EDILITARA

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului , pe latura de est, conform fisei de solutie.

o Alimentarea cu apa a obiectivului propus va fi asigurata prin racordare la reseaua publica existent in zona pe latura de est.

o Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la canalizarea menajera a localitatii existenta pe latura de est.

In interiorul parcelei se va amenaja o platforma betonata pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere, pubele ce vor fi scoase de catre proprietar in fata proprietatii in ziua colectarii acestora de catre serviciul urban de salubritate.

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investitiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

2.4. PROBLEME DE MEDIU:

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

• RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

In vecinatatea zonei studiate exista constructii cu destinatia de locuinte si anexe. Constructiile sunt realizate cu structura din zidarie portanta (pentru locuintele individuale).

• EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE



Nu este cazul

• **EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC** • dupa caz.

Nu este cazul,

2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația rutiera din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strada Dudesti adiacentă terenului în partea de est a amplasamentului . Astfel accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Dudesti. În momentul de față, circulația pe tronsonul de stradă care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni. Nu există legături feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul. Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Limita zonei studiate are suprafața de 3182.95 mp.

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafața de 788.00 mp.

Zona în care se află terenul studiat este o zonă cu funcțiuni de locuințe.

Zona beneficiază de acces carosabil.

Prin acest PUZ se propune reglementarea suprafeței de teren studiate în vederea realizării unei locuințe cu regim de înălțime P până la P+1E și unei locuințe cu regim de înălțime P cu destinația de garaj și si funcțiilor adiacente activităților de bază, realizarea de platforme betonate și alei acces în incintă, spații verzi cât și realizarea infrastructurii edilitare.

Terenul care a generat documentația P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosință curții construcții. Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 788.00 mp conf. carte funciara nr.cad 50383.

Terenul este proprietatea beneficiarului Stoenica Alexandru conform extrasului de carte funciara cu nr.50383 și a contractului de vânzare cumpărare nr.969 din 28/07.2010.

Funcțiunea propusă prin PUZ va fi zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Terenul se află în vecinătatea zonei de locuințe funcțiunea propusă prin acest PUZ se va armoniza cu funcțiunile existente, și va dezvoltă zona de locuire

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se propune reglementarea suprafeței de teren ce a generat PUZ în vederea construirii unei locuințe cu regim de înălțime P până la P+1E și a unei anexe cu regim de înălțime parter.

Noua investiție este încadrată în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P până la P+1E.

Din punct de vedere al potențialului de dezvoltare, zonă va fi predominant de locuințe și funcțiuni complementare.

Investiția propusă se va încadra în zonă de locuințe și funcțiuni complementare(L).



Funcțiunea propusă prin P.U.Z. (construire locuința și anexă și funcțiuni complementare) nu va afecta domeniul public și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan.

Se propune păstrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei propuse în cadrul prezentului PUZ astfel:

- Hmax : P+1E niveluri

Construcția propusă poate avea următoarele caracteristici:

Date constructive:

LOCUNTA

- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P - P+1E
- COMPARTIMENTARE

PARTER

- CAMERA DE ZI+BUCATARIE
- DORMITOR
- BAIE
- BUCATARIE
- HOL
- TERASA

ETAJI

- 2 DORMIROARE
- BAIE
- HOL+CASA SCARII
- BALCON

ANEXA

- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P
- COMPARTIMENTARE

PARTER

- GARAJ

Din punct de vedere structural cladirile sunt prevazute cu urmatoarea alcatuire constructiva:

- fundatii continue din beton armat;
- structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi din beton armat;
- plansee din beton armat;
- sarpanta din lemn

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- pardoseli reci din gresie la bai ;
- placaje cu faianta in functie de destinatia incaperilor;
- pardoseli din parchet;
- tamplarie din PVC
- invelitoare din tabla;



In incinta parcelei studiate pe langa constructia cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P pana la P+1E si anexa cu regim de inaltime parter cu destinatia de garaj se vor realiza, platforme betonate si alei in incinta, spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

INDICATORII PROPUȘI

Suprafata terenului $St = 788.00$ mp

Ac existent=0.00 mp

Ad existent=0.00 mp

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0

Ac propus=228.55 mp

Ad propus=388.36 mp

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

P.O.T. = 29.0 %

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 0.49

Prin acest PUZ, procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 45%, iar coeficientul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la 0.9

P.O.T max.= 45%

C.U.T max = 0.9

Hmax=P +1E

Solutia propusa pentru zona studziata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA

2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studziata este de 788.00 mp si apartine intravilanului localitatii Draganesti-Olt, categoria "curtii constructii", conform cartii funciare nr. 50383.

Se propune respectarea urmatozilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis: 45,00 %

- C.U.T. maxim admis -0.90

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime P+1E



Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

- la aliniamentul cu strada Dudesti , latura de est , retragera corpurilor de cladire propuse va fi ca cea a aliniamentul din zona de 1.00 m.

-retragerea cladirilor fata de limitele laterale vor fi de 1.00 m pe una din laturi si trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil si respectiv min. 3.00 m pe cealalta latura.

- retragerea cladirilor fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m.

In incinta se vor realiza pe langa locuinta si anexa propuse ,platforma betonata+alei acces.spatii verzi si echiparea edilitara.

2. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltari urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Arealul studiat nu este inclus intr-un plan urbanistic zonal. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil pentru o zona de locuinte care sa asigure o buna functionalitate a zonei la nivel de localitate

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

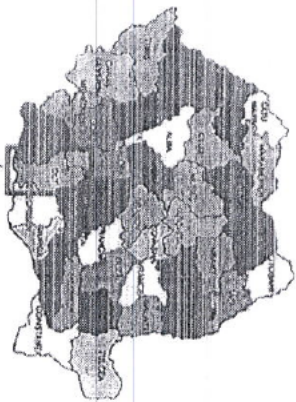
In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L.;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL -LAZAR





PROIECTANT GENERAL S.C. FIRANID PROIECT S.R.L.	
CUI RO14-08974 Cămin. Str. 2715/2000 SLATINA, JUDEȚUL OLT Tel: 0249/490111 mobil 0155/345501-0155/345514	
Șef proiect	arch. IONESCU A.
Proiectat	arch. IONESCU A.
Desenați	Ing. PLORESCU D.
Beneficiar	SPORITICA ALEXANDRU DRĂGĂNEȘTI-OLT, JUDEȚUL OLT
Obiect	STUDIU DE ORGANIZARE ȘI CONSTRUCȚIE ÎNCLINATĂ P+1S ȘI ANEXA DRĂGĂNEȘTI-OLT
Șef. Lucrări	Șef. Lucrări, Șef. 34, JUDEȚUL OLT
Denumire Plan: EGALIZARE LOCALITATEA DRĂGĂNEȘTI-OLT	
Nr. Pt.	13
Pași:	STUDIU
Sc: 1:5000 Data: 14/01/2022	
Nr. Pt. A.02	



TEREN CR A GENERAL PUZ
nr. ord. 50393
S=798.00 mp

PROIECTANT GENERAL
S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L.

Str. Proiect: arh. Ionescu A
Proiectat: arh. Ionescu A
Desenat: ing. Florescu D

Client: STENICA ALBANOSE
Orasul Drăgănești-Olt, Județ Olt
Strada: STRADA DE COMUNICATIE PERTEC
Căminul: LOCALITATEA 8418 DE ARCA
Str. Drăgănești, Nr. 34, Județ Olt

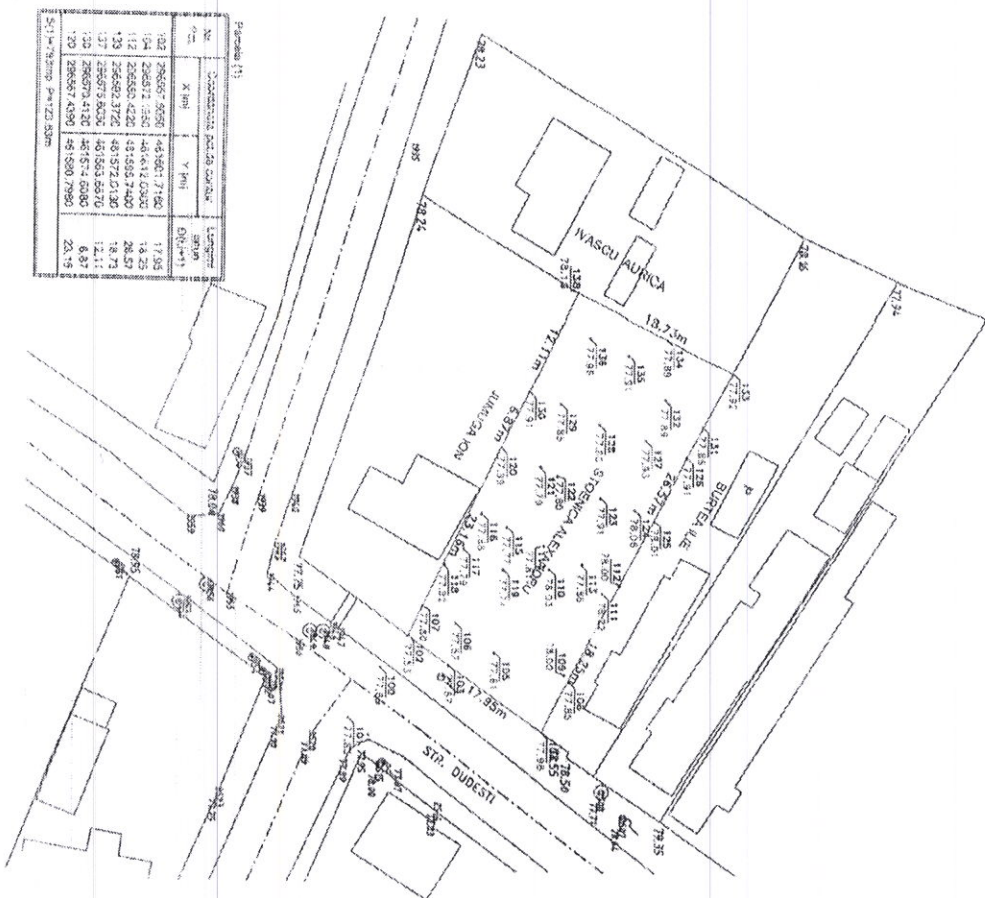
Denunțiere Plan:
INCADRARE IN ZONA

Sc: 1:5000 Data: 14/01/2022



PLAN DE TOPOGRAFIC
 Dr. Dragănești-Olt, jud. Olt

scara: 1:500



Parcela 11

Nr.	Coordonata pe la. de calcul	Longitud
101	296567.9950	451461.7140
102	296571.3340	451461.7140
103	296565.4220	451455.7400
104	296562.3720	451572.0130
105	296573.6030	451553.5370
106	296573.4120	451553.6000
107	296571.4350	451550.7990
108	296567.9950	451461.7140

Scara: 1:500, P=1:20,000

Beneficiari:
 STOENICA ALEXANDRU
 DRĂGĂNEȘTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Amplasament: DRĂGĂNEȘTI-OLT
 STR. DUREȘTI, NR. 34, JUDEȚUL OLT

Executant,
 P.F.A. CĂTĂINA Robert Laurentiu

RIDICARE TOPOGRAFICA
 Sc: 1:500



Parcela (1)

Nr	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
Poz	1 (m ²)	2 (m ²)	3 (m ²)	4 (m ²)
109	141.574	141.574	141.574	141.574
110	141.574	141.574	141.574	141.574
111	141.574	141.574	141.574	141.574
112	141.574	141.574	141.574	141.574
113	141.574	141.574	141.574	141.574
114	141.574	141.574	141.574	141.574
115	141.574	141.574	141.574	141.574
116	141.574	141.574	141.574	141.574
117	141.574	141.574	141.574	141.574
118	141.574	141.574	141.574	141.574
119	141.574	141.574	141.574	141.574
120	141.574	141.574	141.574	141.574
121	141.574	141.574	141.574	141.574
122	141.574	141.574	141.574	141.574
123	141.574	141.574	141.574	141.574
124	141.574	141.574	141.574	141.574
125	141.574	141.574	141.574	141.574
126	141.574	141.574	141.574	141.574
127	141.574	141.574	141.574	141.574
128	141.574	141.574	141.574	141.574
129	141.574	141.574	141.574	141.574
130	141.574	141.574	141.574	141.574

LEGENDA:
REGIMUL JURIDIC SI DESTINATIA TERENURILOR

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ S=141.574 mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S=141.574 mp
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILE EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA SPAȚII VERZI EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ȘCOALA
- TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CE A GENERAT PUZ APARTINAND PERSONEI FIZICE ȘTEFANICA ALEXANDRU CU NR.CAD.G0485
- TERENURI VECHINE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI LOCALITATII DRĂGĂNEȘTI-OLT PROPRIETATE PERSONALE FIZICE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE PE TERENURILE VECHINE
- PROPRIETATE PERSONALE FIZICE
- CONSTRUCȚII CU DESTINATIA DE LOCUINȚE SI ANEXE CU REGIM DE INALȚIME P PANA LA P+1

PROIECTANT GENERAL
S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L.

CUI: 601340674
Cod fiscal: J24/18/2000
SARATA, JIUD. OLT
Tel: 0249/50811 mobil 0765345641/076645475

Șef proiecte: **arch. Ionescu A.**
Proiectant: **arch. Ionescu A.**
Desenat: **Ing. Florescu D.**

Beneficiar: **ȘCOALA ALEXANDRU DRĂGĂNEȘTI-OLT, JUD. OLT**

Proiect: **STUDIU DE OCUPANȚĂ PENTRU CONSTRUCȚIA LOCALITĂȚII P+1 DE ÎNALȚIME DRĂGĂNEȘTI-OLT**

SER. DOMESTI. NR. 34. 0MD. 02F

Denumire Plan: **SITUAȚIE EXISTENTA REGIMUL JURIDIC**

Sc: 1:500 Data: 14/01/2022

Nr. Pz.: **A.05**



- COORDONATE STEREO A.N.Z.A.
- X=481596.8425 Y=298578.7148
 - X=481592.2870 Y=298583.0820
 - X=481584.8384 Y=298588.4738
 - X=481601.9893 Y=298594.1841
 - X=481601.9893 Y=298598.7842
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795
 - X=481584.8384 Y=298572.2795

- X=481592.2870 Y=298583.0820
- X=481584.8384 Y=298588.4738
- X=481601.9893 Y=298594.1841
- X=481601.9893 Y=298598.7842



BIANȚĂ TERITORIALĂ
S.T.=788.00mp

EXISTENT AC=239.55mp
AD=0.00mp
P.O.T. SA=0.00
C.U.T. SA=0.00

PROPUȘ AC=308.35mp
AD=308.35mp
P.O.T. PR. EDIFICĂRI
C.U.T. DE EDIFICĂRI

INDICATORI URBANISITICI PROPUȘI
P.O.T. max pr opus pe ts P.U.Z.A.C.K
C.U.T. max pr opus pe ts P.U.Z.A.C.K

Nr.	Coordonate puncte dintr-un lot	Suprafață	Formă
1	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
2	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
3	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
4	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
5	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
6	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
7	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
8	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
9	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT
10	102 100000.0000 481584.8384	1000.00	RECT

PROIECTANT GENERAL
S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L.

CUI 6013406974
Cod fiscal 252991000
SĂLĂUȚA, JUDEȚUL OLT
TEL: 0249/580111 mobil 0766345801-0766657672

Soț proiect: **Arch. Ionescu A.**
Proiectat: **Arch. Ionescu A.**
Desenat: **Ing. Floreescu D.**

Denumirea Planului:
REGLEMENTARI URBANISTICE
SITUAȚIE PROPUSĂ

Sc: 1:500 Data: 14/01/2022

Nr. P.T.: **A06**

- LEGENDĂ:**
- SITUAȚIE PROPUSĂ - REGLEMENTARI
- LIMITA ZONA STUDIATĂ PRIN P.Z. S=3182.00 mp
 - LIMITA TEREN CE A GENSERAT P.U.Z. SA=708.00 mp
 - DOMENIU PUBLIC
 - ZONA CIRCULĂȚII CAROSABILE EXISTENTE
 - DOMENIUL PUBLIC
 - ZONA CIRCULĂȚII PIETONALE EXISTENTE
 - DOMENIUL PUBLIC
 - ZONA SAȚIE VEZEI EXISTENTE
 - DOMENIUL PUBLIC
 - RISDIA
 - PROPRIETĂȚE PERSOANE FIZICE
 - ZONA DE LOCUINȚE
 - TERENURI VECHE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE PE TERENURILE VECHE
 - PROPRIETĂȚE PERSOANE FIZICE
 - CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE ȘI ANEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P PANA LA P+1
 - PROPRIETATE PRIVATĂ PERSOANĂ FIZICĂ STORONCA ALEXANDRU
 - ZONA PROPUSĂ PENTRU LOCUINȚE, TEREN APARTINÂND ÎNTRAVILANULUI LOC. DRĂGĂNEȘTI-OLT CU CATEGORIA DE PUȘOSINĂA CUREȚII CONSTRUCȚII CU NR. CAD. 60385
 - CONSTRUCȚIE PROPUSĂ CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P-P+1 ȘI CE SE VA REALIZA PE TERENUL CE A GENSERAT P.U.Z.
 - CONSTRUCȚIE PROPUSĂ CU DESTINAȚIA DE ANEXĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P CE SE VA REALIZA PE TERENUL CE A GENSERAT P.U.Z.
 - ☒ SIMBOL UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
 - Ⓛ ZONA DE LOCUINȚE SENSOARE AERTE
 - ⓐ ZONA CIRCULĂȚII EXISTENTE ACCESE AUTO
 - Ⓣ ZONA ȘRIPIABR TERENIC-EMULFAB ACCESE PIETONALE



CORPORALITATE TERENUL LOCUIŢINA

- 1 X=481597.8425 Y=298578.7148
- 2 X=481597.8570 Y=298563.8332
- 3 X=481598.5142 Y=298571.5482
- 4 X=481598.5142 Y=298570.5532
- 5 X=481598.5142 Y=298572.4783
- 6 X=481598.7118 Y=298573.1891
- 7 X=481597.7348 Y=298573.1878
- 8 X=481597.8580 Y=298573.1447
- 9 X=481597.3080 Y=298574.8578
- 10 X=481597.8790 Y=298574.8578

- COORDONATE SPERIO ANEXA
- 1 X=481597.3080 Y=298573.1447
 - 2 X=481597.8580 Y=298573.1447
 - 3 X=481597.8580 Y=298574.8578
 - 4 X=481597.3080 Y=298574.8578



Planul 1:1

Nr.	Coordonate sculo-centru	Longime
1	481597.8570	17.00
2	481598.5142	18.25
3	481598.5142	18.25
4	481598.5142	18.25
5	481598.5142	18.25
6	481598.7118	19.75
7	481597.7348	18.25
8	481597.8580	18.25
9	481597.3080	18.25
10	481597.8790	18.25



LEGENDA:
SITUAŢIE PROPUŞA - REGLEMENTARI

- UNITAŢIA ZONA STUDIULUI PRIN PUZ SA-788.00 mp
- JUŢIA TEREN CE A GENERAT PUZ SA-788.00 mp
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATI CACOSASIE EXISTENTE
- ZONA CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE
- ZONA SPAŢIU VERZI EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- BOMBERUL PUBLIC
- RECIPIA
- ZONA DE LOCUINŢE
- PROPRIETATE PERSOANE FIZICE
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI LOC DRĂGĂNEŞTI-OLT
- TERENURI VECINE CARE APARTIN ZONEI STUDIU PRIN PUZ
- CONSTRUCTIILE EXISTENTE PE TERENURILE VECINE
- PROPRIETATE PERSOANE FIZICE
- CONSTRUCTIILE CU DESTINAŢIA DE LOCUINŢE SI ANEXE CU REGIM DE INALŢIME P P+1 LA P+1
- ZONA PROPUŞA PENTRU LOCUINŢE
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANA JUDEŢIA STOERIGA ALEXANDRU
- TEREN CE APARTINE INTRAVILANULUI LOCALITATI DRĂGĂNEŞTI-OLT CU CĂTCORIA DE POLOSNITA CURŢII CONSTRUCTI CU NR.CAD.50383
- CONSTRUCTIE PROPUSA CU DESTINAŢIA DE LOCUINŢA CU REGIM DE INALŢIME P-P+1 CE SE VA REALIZA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- CONSTRUCTIE PROPUSA CU DESTINAŢIA DE ANEXA CU REGIM DE INALŢIME P CE SE VA REALIZA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- SIMBOL UNITATE TERITORIALA DE REFERINŢA
- ZONA DE LOCUINŢE
- SENSOARE AUTO
- ZONA CIRCULATI EXISTENTE
- ACCESE AUTO
- ZONA ECHIPARE TEHNICO-SMILITARA
- ACCESE PIETONALE

PROIECTANT GENERAL
S.C. PRAMID PROIECT SRL

CUI 401340607
Cod fiscal 790/88/2006
SILAVINA, JUDEŢ OLT
Tel: 0239/490111 mobil: 9755345591-9756457478

Det proiect: arh. Ionescu A
Proiectat: arh. Ionescu A
Desenat: Ing. Plorescu D.

PROIECT: STROENICA ALEXANDRU
DRĂGĂNEŞTI-OLT, JUDEŢ OLT
SCARA: 1:500
DATA: 14/01/2022

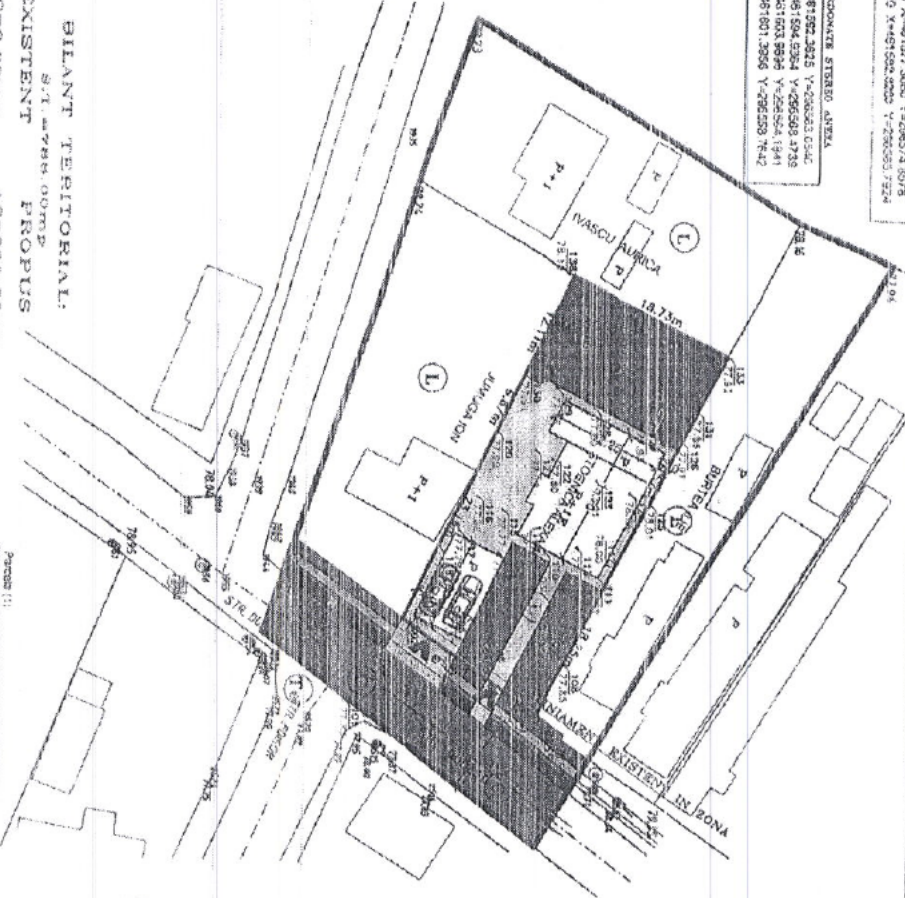
NUMĂRUL DE PROIECTARE: 1000
CONSTRUCŢIE LOCALITATE PIZ SA-788.00 mp
DRĂGĂNEŞTI-OLT
STR. DOMESTI, NR. 34, JUDEŢ OLT

Denunţare Plan:
ZONIFICARE URBANISTICA

Nr. P.T.: 13
SCARA: STUDIU
Nr. P.T.: A07

- COORDONATE STEREO LOCALITATE
- X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145

- COORDONATE STEREO AVAZA
- X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145
 - X=481502.2670 Y=298578.7145



PROPOUNERE

Terenul ce a generat PUZ cu suprafața de 798 mp se află în cadrul localității Dragănești-Olt, strada Ducelelor 24 și are numărul cadastral 60008.

Planul PUZ se elaborează în conformitate cu proiectul de urbanism pe terenul destinat a unei dezvoltări rezidențiale în regim de înaltă până la parter, având ca scop realizarea și amenajarea terenului de ocupare și terenului destinat alocării terenului în construcții rezidențiale.

Funcțiunea propusă va fi de locuințe.

BILANT TERITORIAL

S.T. avansat: 00mp

EXISTENT

AC=0.00mp AD=0.00mp P.O.T. = 0.00%

PROPOUS

AC=228.55mp AD=369.36mp P.O.T. = 25.25%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. max propus prin PUZ=45%

C.U.T. max propus prin PUZ=0.9

Parcela 111

Nr. Parcela	Coordonate puncte colturi	Suprafata	Forma	Clasificare
111	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	111
112	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	112
113	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	113
114	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	114
115	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	115
116	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	116
117	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	117
118	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	118
119	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	119
120	104 28472.150 48151.000	798.00	17.15	120

- LEGENDA:**
- SITUATIE PROPOSA - REGLEMENTARI**
- LIMITA ZONA STUDIATA PEIN PUZ 54312.05 mp
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ 5-798.00 mp
 - DOMENIU PUBLIC
 - ZONA CIRCULATI CARABABILE EXISTENTE
 - DOMENIU PUBLIC
 - ZONA CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE
 - DOMENIU PUBLIC
 - ZONA SPATIU VERZI EXISTENTE
 - DOMENIU PUBLIC
 - NICOLA

- PROPRIETATE PERSOANE FIZICE
- ZONA DE LOCUINTE
- TERENURI APARTINAND INTERAVLUNGHIU ION DRAGANESTI-OLT
- TERENURI VECINE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PEIN PUZ
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE VECINE
- PROPRIETATE PERSOANE FIZICE
- CONSTRUCTII CU DESTINATIA DE LOCUINTE SI ANEXE CU REGIM DE INALTIME P PANA LA P+1
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANA FIZICA STOENICA ALEXANDRU ION DRAGANESTI-OLT CU CATEGORIA DE POLOSNITA CUMI CONSTRUCTII CU INCALZIRE
- CONSTRUCTIE PROPOSA CU DESTINATIA DE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P PANA LA P+1 CE SE VA REALIZA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- CONSTRUCTIE PROPOSA CU DESTINATIA DE ANEXA CU REGIM DE INALTIME P CE SE VA REALIZA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- SPATIU VERZI PROPOUS IN INCINTA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- PLATFORMA BETONATA-AZI ACCES IN INCINTA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- PLATFORMA GRSI
- PODUL PUBLIC
- SIMBOL UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- ZONA DE LOCUINTE
- ZONA CIRCULATI EXISTENTE
- ZONA CIRCULATI TERENIC STUDIATA
- SENSURI AUTO
- ACCESE AUTO
- ACCESE PIETONALE

PROIECTANT GENERAL
S.C. PYRAMID PROIECT S.R.L.

CEI 9015-06/974
Cod fiscal: 22020000
SALEA, IUB. OLT
Tel: 0740/511111 mobil 0765545454-0766424242

Set proiect: arch. Ionescu A

Proiectant: arch. Ionescu A

Desenat: Ing. Floreanu D.

Redactor: STOENICA ALEXANDRU DRAGANESTI-OLT, IUB. OLT

Verificator: DRAGANESTI-OLT

SEM. CONSTR. NR. 34, IUB. OLT

Denumire Plan: PLAN DE SITUATIE

PROPOUNERE

Sc.I: 500 Data: 14/01/2022

Nr. Pl. A.08

Președinte de ședință,
Consilier,
Dumitru CIUBUC



Contrasemnează,
Secretar,
Dr. Laurentiu-Adrian JIDOVU