



ROMÂNIA  
JUDEȚUL OLT  
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT  
CONSILIUL LOCAL

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

site: [www.draganesti-olt.ro](http://www.draganesti-olt.ro), e-mail: [primaria@draganesti-olt.ro](mailto:primaria@draganesti-olt.ro)



**HOTĂRÂRE**

**referitoare la « aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Lotizare teren pentru construire locuințe și funcțiuni complementare, împrejuriri și utilități” Oraș Drăgănești-Olt, T 81, P 138, județul Olt »**

**Având în vedere:**

- Referatul de necesitate nr. 36453/08.12.2021 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt ;
- Referatul de aprobare nr. 37129/10.12.2021 al inițiatorului de proiect;
- Anunțul de scoatere pe transparență decizională nr.37105/10.12.2021 al proiectului de hotărâre;
- Raportul nr.29084/22.09.2022 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.185/27.09.2022 al Comisiei Amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.173/27.09.2022 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 – „Lotizare teren pentru construire locuințe și funcțiuni complementare, împrejuriri și utilități” Oraș Drăgănești-Olt, T 81, P 138, județul Olt, 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.

**Nr. 128 // 28.09.2022**

**Președinte de ședință,  
Consilier local,  
MARTIN Marian**

**Contrasemnează  
Secretar general U.A.T.  
Jr. JIDOVU Laurențiu-Adrian**

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

**ARHI STIL**  
**ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**  
proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare  
CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT  
tel.: 0349417375 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.  
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter  
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 217 / 2021

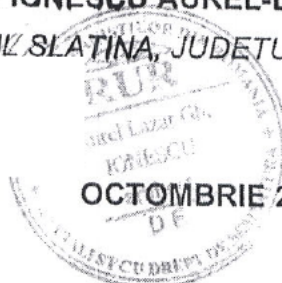
**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
REALIZAREA INVESTITIEI  
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI"  
ORAS DRAGANESTI-OLT, T 81, P 138,  
JUDEȚUL OLT**

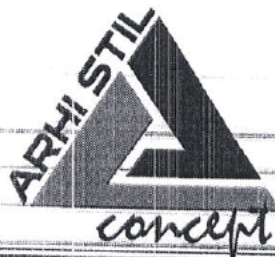
ORASUL DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT  
NR. CADASTRAL 50269, 50270, STRADA ZOOTEHNIEI

BENEFICIAR: ORASUL DRAGANESTI-OLT  
Judetul Olt

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR  
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2021





**ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA  
INVESTITIEI  
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE  
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI  
UTILITATI"**

**IN JUDEȚUL OLT**

in orasul DRAGANESTI-OLT

Amplasament:

T 81, P 138, STRADA ZOOTEHNIEI  
ORASUL DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Beneficiarul investitiei:

ORASUL DRAGANESTI-OLT  
Judetul Olt

Proiectant general:

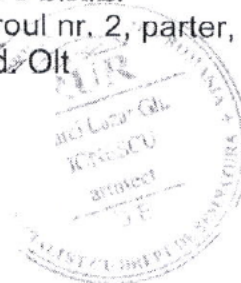
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.  
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,  
Municipiul Slatina, Jud. Olt

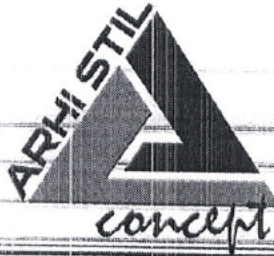
Data elaborarii:

octombrie 2021

Faza:

P.U.Z.





**ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

**LISTA DE SEMNATURI**

**LISTA SI SEMNĂTURILE PROIECTANTILOR**

Specialist RUR

ARH. IONESCU AUREL



Proiectant general/ Urbanism

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**  
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, parter  
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Colaboratori

ING. FLORESCU MARIUS



Primăria oraşului Drăgăneşti Olt  
Nr. 32826 din 02.11.2021

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 74 din 02.11.2021

In scopul: construire locuinţe

Ca urmare a Cererii adresate de u.a.t. Drăgăneşti Olt - prin primar ing. Marian-Viorel TUDORICĂ cu sediul in judetul Olt, oraşul Drăgăneşti Olt , cod postal 235400 , str.Nicolae Titulescu nr.150 , telefon/fax ., e-mail , inregistrata la nr.32826 din 02.11.2021 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Olt,orasul Drăgăneşti Olt, satul , cod postal 235400, str. T 81 P38 nr. , bl sc. ...., et. ...., ap., sau identificat prin PLANUL DE SITUATIE;

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. ...., faza PUG/PUZ/PUD, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Draganesti Olt nr.

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC: teren domeniu privat al u.a.t. Drăgăneşti Olt situat în intravilan, CF 50269

2. REGIMUL ECONOMIC: teren cu S = 23300 m.p.  
folosinţă actuală curţi-construcţii, drum  
folosinţă viitoare curţi-construcţii, drum

3. REGIMUL TEHNIC: circulaţia pe strada Zootehniei, Cireşului, Mărului

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

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere construire locuinţe

-----  
|Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare |  
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.



#### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului : **Agentia Pentru Protectia Mediului Olt, str. Ion Morosanu nr. 3 Municipiul Slatina**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii

documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii 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:

[da] 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                      [ ] 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 de protecția mediului Olt

.....  .....  .....

d.4) studii de specialitate: P.U.Z. da

.....  .....  .....

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

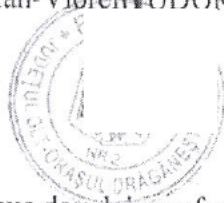
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea 12 luni de la data emiterii.

Primar

Secretar .

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Jr. Laurențiu Jidovu



Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa

Achitaț taxa de: lei, conform Chitantei nr.

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de pana 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

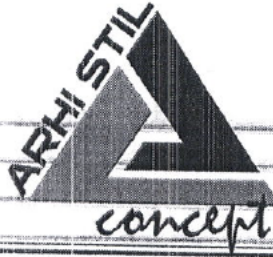
Jr. Laurentiu Jidovu

Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa

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





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI

"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI"

ORAS DRAGANESTI-OLT, T 81, P 138,

STRADA ZOOTEHNIEI, JUDEȚUL OLT



BENEFICIAR: ORASUL DRAGANESTI-OLT

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

COLABORATORI: ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2021

FAZA: P.U.Z.

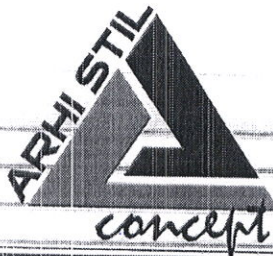


#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### ♦ SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de oraș. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE pentru crearea și reglementarea unei zone rezidențiale, precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale și





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

de protecție, platforme betonate, împrejurire aferentă terenului studiat). Investiția propusă se va realiza pe terenul aferent cartilor funciare nr. cad. 50269/2021 și 50270/2021, respectiv pe o suprafață de 23.688,00 mp (conf. măsuratori).

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 și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

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 completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

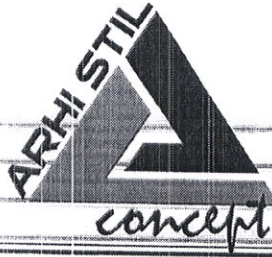
Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zonă este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investițiilor pe zonă, etc.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
  - regim de aliniere;
  - regim de inaltime;
  - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.



### • PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII

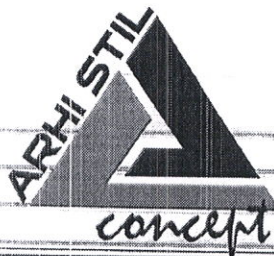
#### PENTRU ZONA STUDIATA:

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren intravilan, categoria de folosință – drum (2.988,00 mp) si teren curti-construcții (20.400,00 mp) – total suprafața 23.300,00 mp conf. acte, respectiv 23.388,00 mp conf. masuratori.
- teren intravilan, categoria de folosință curti-construcții – S= 300,00 mp.

Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 23.688,00 mp conf. carti funciare nr. 50269, 50270 UAT Draganesti-Olt.

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Draganesti-Olt este situat in apropierea intravilanului existent al localitatii si nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

În aria studiată există și se propun funcțiuni precum: locuințe individuale, împrejurimi, spații verzi, etc.

Se propune păstrarea specificului funcțional al zonei de locuire, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent și propus în vederea amplasării obiectivului specificat mai sus, dar și menținerea diversității zonei studiate.

Terenul studiat nu prezintă construcții supraterrane, nu este înscris în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

Mentionăm că suprafața totală de 23.688,00 mp este propusă pentru lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare. Se propune scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a suprafeței de 300,00 mp, precum și crearea unui număr de 65 loturi.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- există elaborat un plan urbanistic general al comunei.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI "LOTIZARE  
TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRI ȘI UTILITĂȚI"**

**ORAS DRAGANESTI-OLT, T 81, P 138, STRADA ZOOTEHNIEI, JUDEȚUL OLT**

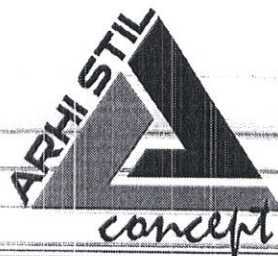


conține strategia, prioritățile, regulamentul și servitutile de urbanism, ce se vor aplica în utilizarea terenurilor și construcțiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 și anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementări în domeniu și se corelează cu prevederile P.U.G. ORAS DRAGANESTI-OLT, Jud. Olt, în acord cu cerințele dezvoltării urbane a localității, dar și cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosință a teritoriului pe deținători transmis de Camera Agricolă a Consiliului Local Dragănești - Olt (date statistice O.C.P.I. Olt).

- Date culese de proiectant în teren precum și din discuțiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul și referentul pe probleme de urbanism al Primăriei Dragănești - Olt.

Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Proiectul are la baza legile, normele și normativele în vigoare la data întocmirii prezentei documentații.

### 1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- \* Ridicare topografică a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul Orasului Drăganesti - Olt
- \* Incadrare la nivelul județului Olt
- \* Studii geologice și pedologice
- \* Documentații avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- \* Date din Studii și Proiecte anterioare, menționate la punctul 1.3.1.
- \* Date culese de proiectant în teren
- \* Normele legislative în vigoare
- \* Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentații cadastrale de carti funciare



### 1.3.3. DATE STATISTICE

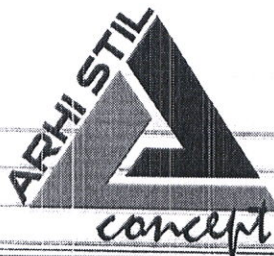
Terenul nu prezintă construcții **supraterane**. Nu există reglementări fiscale specifice zonei. Categoria de folosință:

- Nr. Cad. 50269/2021 – 23,388,00 mp (conf. măsuratori) – categorie de folosință drum și curți-construcții;
- Nr. Cad. 50270/2021 – 300,00 mp – categorie de folosință curți-construcții .

Toată suprafața studiată prin P.U.Z. aparține intravilanului orașului Drăganesti-Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – lotizare în vederea construirii unor locuințe unifamiliale, împrejurire teren, utilități și amenajare incintă.

#### *Pe terenul studiat se propun:*

- Lotizarea terenului în 65 loturi pentru construirea de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime;
- Realizarea împrejuririi terenului;



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- Realizarea infrastructurii edilitare;
- si restudierea reglementarilor specifice zonei de locuinte si functiuni complementare, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiuni rezidentiale.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter rezidential (predominante), servicii diverse, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa extinda zona rezidentiala – lotizare si construire locuinte unifamiliale si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in intravilanul orasului Draganesti-Olt, oraș localizat in zona centrala a judetului Olt, respectiv tarlăua 81, cu acces din strada Zootehniei.

Orasul Draganesti-Olt este situat pe drumul judetean DJ 546.

#### 2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate retras de la aliniamentul parcelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

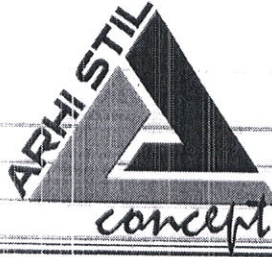
In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de oras.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

#### 2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiată sunt reclamate de urmatoarele:





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire din orasul Draganesti-Olt;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si locuintelor in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului orasului Draganesti-Olt;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a comunei din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a comunei pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de oras, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii rezidentiale.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

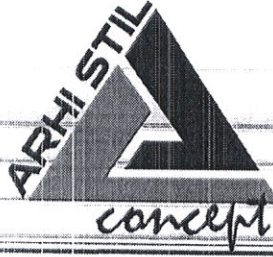
Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine orasului Draganesti-Olt si are suprafata totala de 23.688,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului, categorie de folosinta drum, curti-construcții, al orasului Draganesti-Olt.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – strada Zootehniei;
- Est – drum comunal;
- Sud - strada Ciresului;
- Vest - strada Marului.

Zona studiata apartine T 81. Suprafata totala a ariei studiate este de 23.388,00 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea Orasului Draganesti-Olt. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 50269, 50270.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar si extinderea limitelor intravilanului orasului Draganesti-Olt, respectiv a zonei rezidentiale. Pentru suprafata totala de teren studiata - de 23.388,00 mp se intocmenste studiul P.U.Z. prin care se propune dobandirea dreptului de constructibilitate pentru investitia „Lotizare teren pentru construire locuinte si functiuni complementare, imprejuriri si utilitati”. Pentru toata suprafata studiata se propune lotizarea intr-un numar de 65 loturi cu suprafete de aproximativ 300,00 mp fiecare, cu acces propriu, direct din strada Zootehniei.

### 2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona din vecinatatea zonei cu locuinte a orasului Draganesti-Olt, conform analizei de teren efectuate.

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale;

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata functiunilor rezidentiale si de interes general mixate cu locuinte;

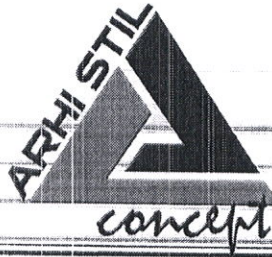
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona - categorii: locuinte, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este strada Garofitei din partea de sud a zonei studiate;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii comunei;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G.;

- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului rural.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii urbane.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto și pietonală, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

#### 2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentală, cu o nuanță mai aridă în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

#### CLIMA

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vânturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivățul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goală".

Băltărețul - bate de la sud, dinspre bălțile Dunării.

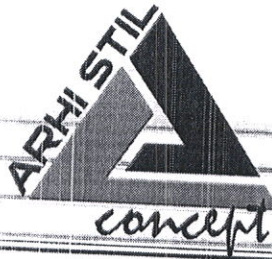
Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploie primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivățul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu călduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.







## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011

str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6-7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, orașul are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20m în zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

### 2.3.2. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investiție se încadrează în zona de câmpie, având o morfometrie plană, fără pante sau denivelări accentuate, având o litologie a terenului uniformă.

Solurile orașului Drăganesti-Olt sunt soluri argilo-iluviale brune, cu un orizont "B" închis, cu o fertilitate ridicată, determinată de un conținut bogat în humus, de un regim hidric ridicat, texturii depozitelor și drenajului natural.

Din cauza defrișărilor iraționale și acțiunii factorilor exogeni pe versanți solul este supus eroziunii și degradării continue; se impune de urgență refacerea livezilor și a pădurilor prin plantări masive de salcâmi, nucl, goruni, stejari, arbori care consumă excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitații și consolidarea versanților, diminuând pericolul alunecării acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiată este caracterizată ca fiind o suprafață plană, ușor înclinată (N/E - S/V).

Stratificatia reprezentativa o formeaza un strat vegetal de 25-30 cm.



Fundamentul argilos-marnos de varsta tertiara apare la adancimea de 8,50 - 10,0 m. Apa din panza freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

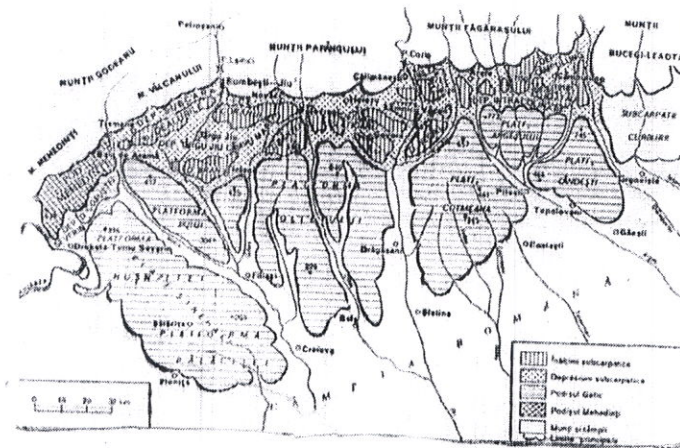
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

Depozitele de suprafata sunt depozite argiloase cu ușor caracter loessoid, prezente în zona de terasa și de deal și nisipuri cu pietriș pe văile paraielor și în zona de luncă care apartin cuaternarului, pleistocen mediu și superior și holocenului.

Sub aspect tectonic teritoriul comunei apartine zonei de Vorland, avand ca fundament zona de contact cu orogenul carpatic.

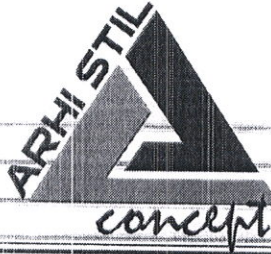
In zona, studii geo amanuntite în vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.



In zona se propun studii geotehnice amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### 2.3.3. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică  $T_1$  – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colț  $T_c=1,0$  sec.

#### Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile; Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinu (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor Izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

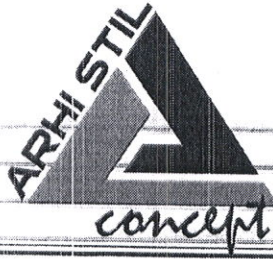
Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

#### Riscuri generatoare de situatii de urgenta

##### Riscuri naturale

##### Inundatii





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Pe raza orasului Draganesti-Olt este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in orasul Draganesti-Olt s-au inregistrat inundatii in anul 1991.

Inundatiile sunt previzibile si nu necesita evacuarea persoanelor si nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

### Seceta - Inghet

In orasul Draganesti-Olt se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile.

### Incendii de padure

Este posibila producerea incendiilor de padure. In cazul unui incendiu major va fi afectat terenul agricol apartinand cetatenilor localitatii si aflat in apropierea terenului cu vegetatie forestiera.

Pe teritoriul intravilan al orasului Draganesti-Olt nu exista suprafata de teren cu vegetatie forestiera, cea mai mare parte fiind padure de stat si aflandu-se in administrarea Ocolului Silvic.

Nu s-au inregistrat pana in prezent Incendii de padure, aceasta fiind situata si la o distanta considerabila de gospodariile populatiei.

### Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, orasul Draganesti-Olt poate fi afectata de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

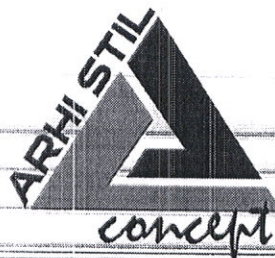
In ultimele decenii cele mai importante evenimente seismice au fost in anii:

-1977 = 7 grade Richter ;

-1986 = 5,9 grade Richter ;

-2004 = 5,3 grade Richter, care au fost resimtite de locuitorii orasului Draganesti-Olt, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.





## ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### Epidemii - Epizootii

Pe raza orasului Draganesti-Olt este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor orasului Draganesti-Olt constituie agricultura si cresterea animalelor.

In privinta cresterii animalelor se inregistreaza un numar mare de animale in gospodariile populatiei.

### Analiza riscurilor tehnologice

#### Riscuri de transport

Orasul Draganesti-Olt este traversat de cai de transport rutiere:

-DJ 546;

-Strada Zootehniei.

-Drumuri comunale.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime si cu pagube materiale.

#### Caderi de obiecte din atmosfera.

In anul 2017 s-a inregistrat caderi de grindina care a produs pagube materiale si au fost afectate culturile agricole.

#### Riscuri de incendii

La nivelul orasului Draganesti-Olt nu exista riscul producerii unui incendiu in masa. Este posibila producerea de incendii la gospodariile populatiei.

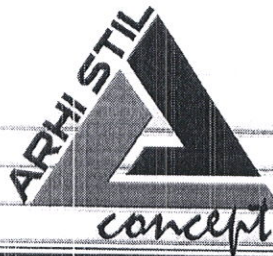
## 2.4. CIRCULATIA

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si căi de comunicație.

Circulația rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului în partea de est. Accesul la cele 8 loturi propuse se va realiza direct din drumul public de pe latura de est – strada Fanetii, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie.

Acest drum va asigura accesul catre loturile nou create, fara a produce disconfort pe caile de circulatie existente pe laturile de sud si nord. Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari între tipurile de circulație. Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

#### 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona mixta, preponderent rezidentiala – locuinte individuale si servicii dispuse de-a lungul strazii Zootehniei;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

#### 2.5.2. RELATIONARI ÎNTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile propuse în zona nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se afla în apropierea zonei de locuințe existente, respectiv a intravilanului existent;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și comunale care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

#### 2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu locuințe, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

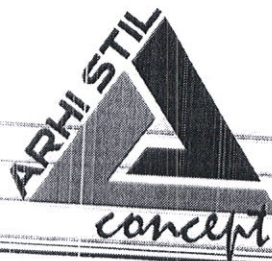
**SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.**

**SITUAȚIA EXISTENTĂ:** – teren neconstruit, neexploatat – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTIȚIEI – LOTIZARE ÎN 65 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN ȘI ALTE AMENAJĂRI CONEXE;

- teren intravilan fără construcții supraterane și fără servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 23.388,00 mp. Suprafața totală studiată este propusă studiului PUZ în vederea creării unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011

str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

individuale și amenajării incintei pentru o bună funcționare a investiției propuse și pentru armonizarea cu vecinătățile existente ce aparțin zonei de locuințe a orașului Drăganesti-Olt.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone dedicate locuirii și funcțiilor conexe – pe suprafața de teren studiată.

Amplasamentul situat în intravilanul orașului Drăganesti-Olt nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin P.U.G..

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediată vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată pe străzile adiacente amplasamentului studiat;
- Alimentarea cu apă va fi asigurată prin extinderea rețelei existente în vecinătatea zonei studiate.
- Canalizarea va fi asigurată prin extinderea rețelei existente în vecinătatea zonei studiate.
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică).
- În zona se va propune și extinderea rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relația cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă periferică a orașului Drăganesti-Olt cu funcțiuni de locuire și de interes general mixate cu locuințe în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un



ansamblu nou, cu valoare ambientală. Majoritatea construcțiilor supraterane din zona studiată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter, ajungând până la S+P+1.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.



## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Teritoriul care urmează să fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localității Drăganesti-Olt. Terenurile din imediată vecinătate sunt atât terenuri extravilane, cât și intravilane cu construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile de locuire sau de alt gen din vecinătatea investiției propuse.

Beneficiarul dorește crearea unei zone rezidențiale, compusă din 65 loturi individuale cu acces propriu și echipare edilitară. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată, cât și pentru scoaterea terenului din circuitul agricol și introducerea acestuia în intravilan.

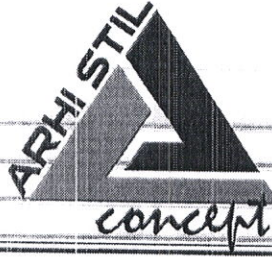
În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., păstrându-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezultă confortul și valoarea ambientală a zonei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiilor rezidențiale și funcțiilor conexe.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Strategia de dezvoltare a județului Olt cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, orașul Drăganesti-Olt se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localității, va genera noi direcții de dezvoltare, va crea noi locuri de muncă și va deschide oportunități importante comunei pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zonă este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai mare, construirea de areale dedicate funcțiilor de interes public și de altă factură este o trăsătură a ultimilor ani, există în zonă un interes investițional în ușoară creștere.

**Studiul topografic** a stabilit poziția clară în coordonate stereo a terenului.

**Studiul geotehnic** analizând caracteristicile terenului a evidențiat faptul că terenul este corespunzător construcțiilor ce vor fi edificate în amplasament și va fi utilizat pentru stabilirea soluției de fundare a viitoarelor construcții.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentații de urbanism:

Prin PUG oraș Drăganesti-Olt nu s-au acordat reglementări terenului care a generat studiul PUZ. În vederea lotizării este obligatorie întocmirea unui studiu P.U.Z..

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

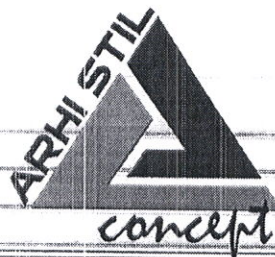
- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zonă.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Se va proceda la replantarea spațiilor verzi existente cu gazon și arbuști decorativi, precum și realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care să delimiteze zonele nou create de circulațiile majore și de ulterioarele funcțiuni conexe ce se vor dezvolta în zona studiată.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investițiile aprobate prin PUZ și PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcelele create.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone rezidențiale, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada Zootehniei, Marului, Ciresului), dar și crearea unor artere noi de circulație, alei care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se vor amplasa pe aceasta.

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum 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.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REȚLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi cu funcțiuni de locuire, mixate cu diverse funcțiuni publice și de interes general. Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zonă și nu va intra în conflict cu acestea, din contra, va extinde și va completa zona de locuire. Noua investiție este încadrată în subzona cu funcțiuni de locuire Li1 a orașului Drăgănești-Olt.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei centrale în care se încadrează – funcțiuni de locuințe individuale, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investiției propuse prin proiect este determinată de caracterul cu potențial rezidențial al terenului și de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.



Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

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

- se va propune lotizarea terenului în 65 loturi cu construcții având funcțiunea principală de locuințe unifamiliale, necesare funcționării investiției pe terenul studiat. Suprafața care se propune a fi scoasă din circuitul agricol și introdusă în intravilan este de 300,00 mp, iar lotizarea în 65 loturi se va face pentru întreaga suprafață studiată de 23.388,00 mp.

- propunerea de față ține cont de dorința de exprimată de către beneficiar și de localnici.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Drăgănești-Olt - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;
- traseul utilităților din zonă;
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

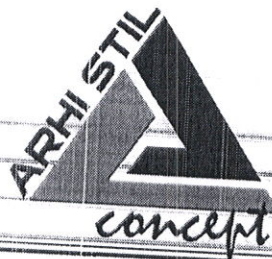
Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – SITUAȚIE PROPUSĂ.

### **3.5.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE**

Condițiile de constructibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

- Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, trasee de apă, monumentelor istorice, etc.) care să condiționeze amplasarea viitoarelor obiective;
- Regimul de aliniere propus pentru construcții - definit ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;





**ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011

str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau 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)

**Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:**

- P.O.T. maxim admis - 45,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,00

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim P+1E+M, respectiv maxim 9,00 m la cornisa.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**

□ arhitectura noilor cladiri va tine seama de arhitectura traditionala, caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceptut in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

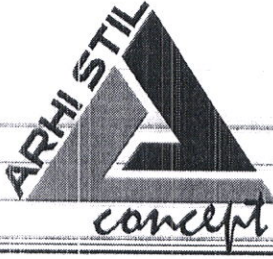
arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si balcoanelor, etc.;

materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

□ se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;





## **ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;

elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei si arhitectura cladirilor;

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In zona studiată se propun următoarele:

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflata pe strazile adiacente amplasamentului studiat.

#### **ENERGIE TERMICA**

Nu este cazul.

#### **CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente in vecinatatea zonei studiate.

Pana la extinderea rețelei de canalizare, pe loturile create vor fi amplasate fose septice ecologice.

#### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Pana la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).

#### **RETEAUA DE TELECOMUNICATII**

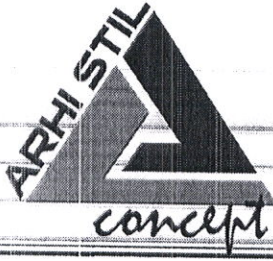
In zona se va propune si extindere rețelei de telecomunicatii prin racordul la rețeaua existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta rețele Tc in canalizatie ce vor respecta staturile in vigoare 6290-631 si 63, precum si Normativul departamental privind proiectarea si instalarea cablurilor de telecomunicatii in rețele publice locale - I.D. 47/83.

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

#### **EVACUARE APE PLUVIALE**





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate prin sistem de jgheaburi si burlane si evacuate la teren. Apele meteorice colectate de rigole vor fi evacuate la teren printr-un sistem de drenuri.

Reteaua de drenaj va fi amplasata astfel incat sa se respecte distanta minima de 30 m fata de sursa de apa si o cota de minim 2m fata de panza freatica.

Debitul de calcul al apelor meteorice  $Q_p$  este dat de relatia:

$$Q_p = m \times 0,0001 \times I \times \_ \times S \text{ l/s}$$

unde:

-  $m$  este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul si are valoarea 0,8;

-  $I$  reprezinta intensitatea ploii de calcul; la o durata a ploii de 5 min. si o frecventa de 2/1 si are valoarea 195 l/s.ha;

### EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

#### a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuilei, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorioficare.

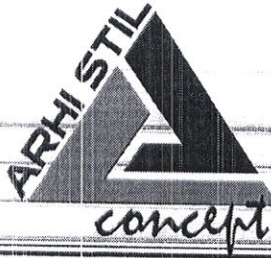
#### b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizarii verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

#### Suprafata de zona verde aferenta investitiei

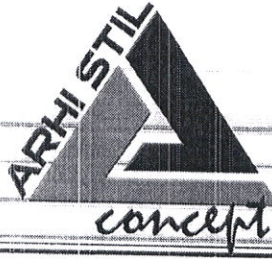
Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minimum 2mp/locuitor.

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 15% din suprafata totala a terenului.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### 2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

#### 2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate în alta.

#### 2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiată aparține intravilanului și orașului Drăganesti-Olt, jud. Olt, fiind situat în prelungirea zonei de locuințe existente. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților zonei, în scopul menținerii diversității.

### 3. CONCLUZII

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile din planșa de reglementări, zona studiată trebuie să aibă un profil rezidențial care să asigure o bună funcționalitate a zonei de locuire la nivel de oraș.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

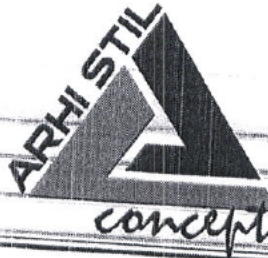
Prin documentația de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm că volumele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrici reprezentative.







**ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011

str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obținerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

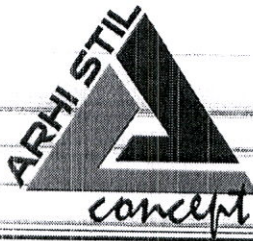
Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.



Comisie elaborare documente,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

# REGULAMENT DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Lotizare teren pentru construire locuinte sociale, impremuire si utilitati” – T 81, P 138, strada Zootehniei, orasul Draganesti-Olt, județul Olt și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

1.3. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.5. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.6. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

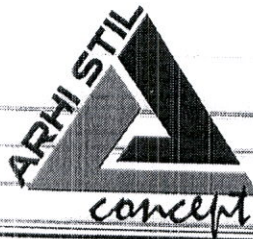
2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;

- Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean

Olt, Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism Draganesti-Olt;





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

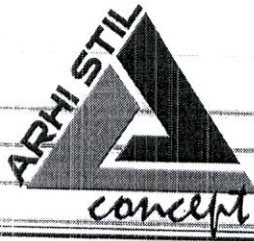
tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului indicativ GM 011-2000, octombrie 2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul MILPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Legea nr 69/1991 privind administrația publică locală;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar, modificată și completată;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicație, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației;
- Legea nr 33/1994 privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 a Codului Silvic;
- HG nr.801/1996 pentru aprobarea Normelor privind amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement;
- Legea nr 137 /1995 privind protecția mediului;
- Norme de igienă și recomandările privind modul de viață al populației, aprobate prin Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997;
- Legea nr 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- HG nr.1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.



- 2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului,
- 2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- 2.4. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- 2.5. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

### 3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate locuirii și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.

- 3.2. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

- 3.3. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu destinată extinderii zonei cu locuințe. Zona este situată în orasul Drăgănești-Olt, județul Olt.

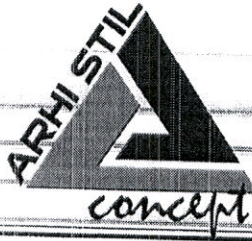
Zonele definite în cadrul actualului P.U.Z sunt:

- Li1 – subzona locuințe individuale, cu regim de construire mic, de maxim P+1

Lucrarile propuse privesc extinderea funcțiunilor de locuire existente în zona, în imediata vecinătate a terenului studiat.

- 3.4. Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 3.5. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- 3.6. U.T.R.- ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.
- 3.7. Trasarea pe teren a limitelor loturilor și a construcțiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere în posesie a loturilor și de trasare a axelor construcțiilor.
- 3.8. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelări, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor și retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceleași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

**Terenul studiat care aparține intravilanului orasului Draganesti-Olt este situat în apropierea intravilanului existent al localitatii și nu a fost introdus într-o documentație de urbanism. Se propune crearea unui număr de 65 parcele cu acces propriu din drumul existent. Loturile create sunt destinate construirii de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și vor avea suprafețe de aproximativ 300,00 mp, iar deschiderea fiecărui lot creat la drumul care va asigura accesul principal va fi de 12,00 m. Menționăm că suprafața totală de 23.688,00 mp este propusă pentru lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.**

Prin temă, beneficiarul solicită realizarea de noi investiții:

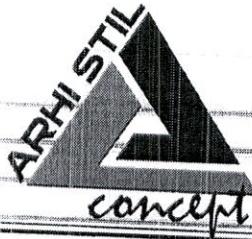
- **Lotizarea terenului în 65 loturi pentru construirea de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime;**
- **Realizarea împrejuririi terenului;**
- **Realizarea infrastructurii edilitare;**
- **Realizarea accesurilor către loturile create;**



precum și obținerea de reglementări urbanistice în vederea realizării unei zone de locuințe – CREAREA INFRASTRUCTURII GENERALE ȘI SPECIFICE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE MIC, DE MAXIM P+1.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Se propune obținerea de reglementări specifice zonei de locuințe Li1 pentru suprafața totală de teren studiată, în vederea dobândirii dreptului de constructibilitate pentru investiția



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

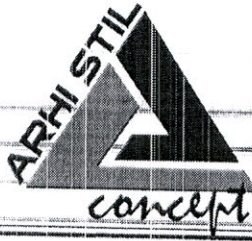
„Lotizare teren pentru construire locuinte si functiuni complementare, imprejuriri si utilitati”. Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse, in concordanta cu zona de locuinte a localitatii.

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 4.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
- 4.2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- 4.3. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.
- 4.4. În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.
- 4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate. În aceste zone se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.
- 4.6. Terenuri agricole din intravilan  
Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.  
De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
  - Completarea zonelor de locuit, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei
  - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
  - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte
  - Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții , amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011

str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri aunei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

4.7. Suprafețe împădurite:

Nu este cazul.

4.8. Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate:

Nu este cazul.

4.9. Zone construite protejate:

Nu este cazul.

După avizarea și aprobarea PUZ, la eliberarea autorizației de construire se va urmări respectarea prevederilor privind ocuparea terenurilor.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale: **nu este cazul.**

5.1.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.1.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: **nu este cazul.**

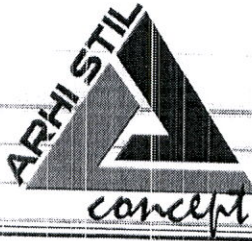
5.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de servitute și de protecție a și stemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2.2. Se vor respecta distanțele de siguranță față de stații de distribuție a carburanților la autovehicule conform NP 004-03 și NP 037-1999.

5.2.3. Se vor respecta distanțele de siguranță față de liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.

5.2.4. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

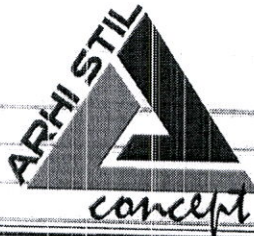
tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.
- 5.2.5. Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- 5.2.6. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.
- 5.3. Asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale P.U.Z.:
- 5.3.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- 5.3.2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 5.3.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 5.3.4. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau totală, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 5.3.5. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- 5.4. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Schimbarea destinației unor terenuri din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul P.U.Z. este interzisă.
- 5.5. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
- 5.6. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin







## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011

str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. (conf. Anexa 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996)
- 5.7. Pentru investițiile de pe terenul studiat se pastrează calea de intervenție existentă în cazul unor situații de urgență.
  - 5.8. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcțiile și amenajările propuse se prevăd cai de circulație necesare funcțional, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
  - 5.9. Căile de circulație vor asigura accesul autospecialelor de intervenție fără obstacole și vor fi conforme cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.
  - 5.10. La faza de obținere a Autorizației de construire se vor prezenta proiecte detaliate de arhitectură, instalații și rezistență pentru obținerea avizelor necesare autorizării și funcționării investiției.
  - 5.11. Construibilitatea terenului:

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. aparține Orașului Drăganesti-Olt și a fost încadrat într-o singură subzonă respectiv Li1 – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, de maxim P+1E.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament, se vor respecta totodată normele impuse de R.G.U., Anexa 3 – Orientarea Clădirilor - Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:

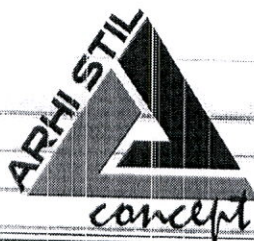
- Clădirile ce se vor executa trebuie să asigure însorirea, iluminatul natural, perceperea vizuală a mediului ambiant;
- Clădirile vor fi amplasate încât să nu se umbrească reciproc și să permită vizibilitatea boltii ceresti din interiorul construcțiilor;
- Se va respecta principiul ca distanța dintre clădiri să fie mai mare sau cel mult egală cu înălțimea clădirii care umbrește.
- Pentru iluminarea naturală a spațiilor interioare, clădirile vor fi amplasate cu ferestrele funcțiunilor caracteristice către punctele cardinale ce conferă cea mai intensă și de durată însorire.
- Pentru clădirile anexă, și spațiile tehnice care deservește serviciile de producție și de agrement se recomandă orientarea spre nord.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.



- 6.2. Amplasarea față de drumurile publice:
- 6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
  - parcaje, garaje și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
  - conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.
- 6.2.2. Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:
- autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax;
  - drumuri naționale 22 m din ax;
  - drumuri județene 20 m din ax;
  - drumuri comunale 18 m din ax.
- 6.2.3. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- 6.2.4. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni încadrate în zona de industrie este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- 6.2.5. În sensul prezentului Regulament prin locuire se înțelege: locuințe unifamiliale individuale, anexe gospodărești, garaje, alte construcții conexe locuirii.
- 6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile  
Nu este cazul.
- 6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."  
Nu este cazul.
- 6.5. Amplasarea față de aeroporturi  
Nu este cazul.
- 6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat  
Nu este cazul.
- 6.7. Amplasarea față de aliniament:
- 6.7.1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- 6.7.2. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale
- 6.7.3. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a ordinului 536/1997 privind asigurarea însoțirii. Aliniamentul va fi stabilit după executarea drumului de acces cu lucrările aferente (rigole, trotuare, pista de cicloturism, ziduri de sprijin, parapete) ca limită dintre zona drumului și zonele funcționale.
- 6.7.4. - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- 6.7.5. - clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- 6.7.6. - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- 6.7.7. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

### 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

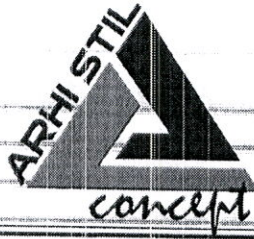
Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale se vor face cu respectarea Codului Civil, dar nu mai puțin de 2 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 3 m. Pentru retrageri mai mici decât cele propuse, autorizarea construcțiilor se va face și cu acordul vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului Civil.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. Accese carosabile:

7.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

7.1.2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

7.1.3. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:  
- străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;  
- străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;

d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

f. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se vor respecta „Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale” publicate în monitorul oficial al României, partea I, nr.138 bis/6.IV.1998.

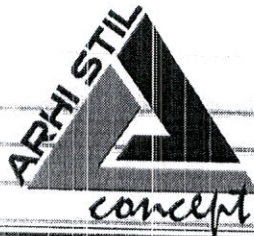
### 7.2. Accese pietonale:

7.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.2.2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.2.3. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### 8.1. Realizarea de rețele edilitare:

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind realizarea rețelelor edilitare.

8.1.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

8.1.3. Echiparea edilitară a parcelei:

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția branșării/racordării fiecărei construcții (nou consumator) la rețele edilitare care se vor realiza în zona.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de est a amplasamentului;
- Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racordarea la rețeaua publică existentă pe latura de est.
- Canalizarea va fi asigurată prin amplasarea pe fiecare lot creat a unei fose septice ecologice.
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică).
- În zona se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

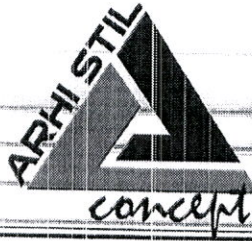
În amenajabilul fiecărei parcelei se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcțiile propuse și dacă este cazul, scurgerea apelor care vin din parcela din amonte; scurgerea apelor se face către parcela din aval sau către canalizarea pluvială stradală, cu respectarea prevederilor art. 578 și art. 615 din Codul Civil. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

#### 8.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

8.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

8.2.2. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

8.2.3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În proiectarea, executia și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, Hotărârile de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, executie și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilităților de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

9.1. Parcelarea;

Structura parcelară se conservă de regulă. Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 10 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp.

9.1.4. Pentru obiectivele de interes public nu se va face o parcelare strictă.

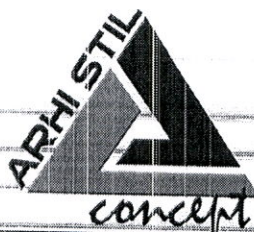
9.1.5. Edificabilul parcelei:

Alinierile obligatorii ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci **limitele în care trebuie să se înscrie clădirea**, cu respectarea POT admis.

În cazul în care un proprietar comasează mai multe parcele propuse, în scopul construirii unei clădiri cu altă funcțiune, amplasarea și conformarea se vor stabili prin PUD, pe parcela rezultată din comasare;





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

În cazul dezmembrării unei parcele propuse, în două sau mai multe parcele noi, se va întocmi PUD pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

### 9.1.6. Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- spatii pentru servicii conexe locuirii;
- anexe gospodaresti;
- spatii verzi amenajate;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- imprejurimi ale terenului;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ.

### 9.2. Aspectul exterior al construcțiilor

9.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.2.2. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

9.2.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

9.2.4. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.2.5. Fac excepție de la prevederile alin. (9.2.4.) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

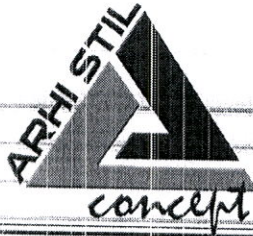
9.2.6. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute în Regulament; în acest scop C.U. eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de prezentul regulament.

### 9.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### 9.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

### 10. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejuriri

#### 10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora.

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.

#### 10.2. Spații verzi și plantate:

10.2.1.. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Amenajările cu caracter de agrement din amenajabil pot fi: terase neacoperite, scări, rampe de acces carosabil sau pietonal, mobilier fix de grădină, pergole, bazine pentru fântâni decorative.

#### 10.3. Împrejuriri

10.3.1. În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei aferente spațiilor de producție și birouri în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejurire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C..

Modul de realizare al împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

Împrejurirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- se recomandă ca împrejuririle către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejuririlor pe fiecare aliniament;

- înălțimea împrejuririlor va fi de maxim 2,20 m;

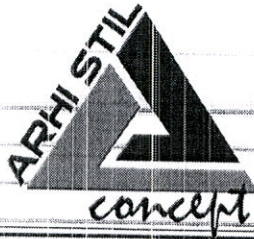
- soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 0,60 m cu panouri transparente, din lemn sau fier forjat, cu stalpi placati cu caramida sau piatra de munte, naturala, sau pot fi din metal sau lemn, și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale;

- împrejuririle între proprietăți pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,20 m.

Împrejuririle vor fi tratate unitar cu obiectivele, fiind executate conform documentațiilor aprobate.







## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 Str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

### III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zonificarea funcțională stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.Z.

11.2. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

11.4. Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z. are următoarea zona și subzona funcțională:

**Li1 = ZONA LOCUINTE – locuințe individuale cu regim mic de înaltime – P+1E**

**Funcțiune dominantă:** Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – locuințe unifamiliale, servicii conexe locuirii și funcțiuni complementare

**Funcțiunile complementare:** comercializare produse proprii, spații tehnico-administrative, construcții anexe.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**Li1 = SUBZONA LOCUINTE individuale cu regim mic de înaltime**

#### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Utilizări admise**

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund structurii funcționale dedicate locuirii și activităților conexe acestora și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

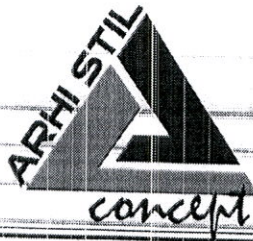
##### **Exemple de utilizări admise:**

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- spații pentru îngrijire personală;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ.

##### **Utilizări admise cu condiționari**

Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei: funcțiuni administrative, comerciale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.
- Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acesteia sau în afara spațiului public.
- anexe destinate depozitării, pazei etc.
- spații plantate – predominant cu rol de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

### Utilizari interzise

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- obiective care intra sub incidența prevederilor HG nr. 804/2007.
- depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- stații întreținere auto;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.



## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### 1. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru realizarea parcelelor, prin dezmembrarea unor loturi de mari dimensiuni, sau cuplarea mai multor proprietăți, se va proceda la realizarea unor operațiuni de redenzmbrare respectându-se prescripțiile prezentului regulament și a soluțiilor privind accesul la carosabile prevăzute prin PUZ.

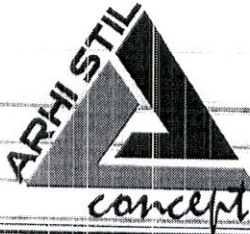
Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Se vor respecta procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

### 2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta condițiile și recomandările din Regulamentul General de Urbanism.

- orientarea cladirilor va asigura însoțirea minimă de 1h ½, a încăperilor utilizate la solstițiul de iarnă.



## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- se recomanda asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

### 3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 3,00 m – recomandat 5,00 m.

Nu vor fi retrase de la aliniament platformele din față mai scunde de 0,50 cm.

În zonele cu teren accidentat și cu vegetație valoroasă se admit amplasamente peisagere, pentru valorificarea cadrului natural.

### 4. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Amplasarea cladirilor 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:

Art. 612. – “Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 2,00 m. Aceasta distanța se poate micșora cu respectarea Codului Civil și acordul vecinilor.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Art. 615. – Conform Codului Civil

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

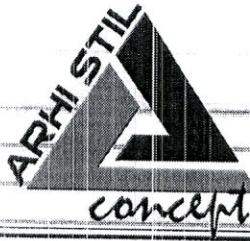
(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Lateral, frontul de clădiri va fi amplasat față de o altă clădire sau front la o distanță egală sau mai mare decât înălțimea construcțiilor la cornișă - distanță de min. H/2 față de limita lateral, dar nu mai mică de 2,00 metri.

- **Retragerea** față de limita posterioară a proprietății: pentru locuințe, construcțiile se pot amplasa până pe limita proprietății, cu acceptul vecinilor, în vederea cuplării cu altă





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str. G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

construcție vecină, iar pentru celelalte funcțiuni în raport de accesele carosabile de aprovizionare care se pot realiza în spatele parcelei

### 5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii care umbrește, pentru fațadele cu camere locuibile, distanța reducându-se la jumătate, dar nu mai puțin de 2,00 m.

Pentru dotări distanța dintre clădiri se va stabili în funcție de un PUD care va studia posibilitățile de însorire corectă a spațiilor interioare, a distanțelor necesare intervenției în caz de incendiu, acest criteriu fiind supus aprobării ISU.

### 6. Circulații, accese, parcaje și garaje.

#### Accesele carosabile la loturi

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal constituit printr-una din vecinătăți.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

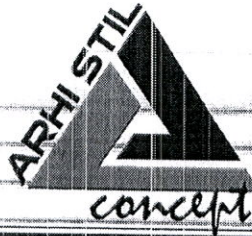
În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0 m și o înălțime de 4,20 m. De asemenea, în cazul fronturilor mai lungi de 30,00 m se vor realiza pasaje de acces pentru mașinile de intervenție incendiu.

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

#### Parcaje și garaje

Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului Public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Garajele vor fi amplasate la demisolul sau parterul clădirilor, adosate acestora, sau în construcții independente, în spatele construcțiilor principale sau în lateralul acestora.

Fiecare lot creat va putea asigura în incintă un număr de 2 locuri de parcare.

### Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi permisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

### 7. Înălțimea maxima admisibila cladirilor

Regimul de înălțime reglementat este de 10 m (P+1E). Este permisă realizarea unui subsol sau demisol dacă se respecta reglementările urbanistice propuse.

#### Notă:

- mansarda se va constitui prin amenajarea podului, având o suprafață maximă admisă de 0,60 din aria construită.

### 8. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea arhitectura generală a zonei, pentru crearea unei coerențe stilistice.

Pentru construcțiile noi vor fi folosite materiale moderne, cu acoperiri tip sarpanta de lemn sau în terasa și învelitori din țiglă, sita sau tablă tip Lindab.

Culoarea învelitorii va fi în nuanțe de brun, brun roscat, maro închis, cărămiziu (derivate din acestea).

Se interzice folosirea învelitorii din plăci de Azbociment.

Fațadele vor fi finisate în vopsele lavabile, tencuieli decorative, placaje din piatră naturală sau fațade ventilate.

Culorile fațadelor vor folosi un paletar discret, cu nuanțe deschise, armonizate. Pentru contrast și pentru accentuarea unor volume se vor folosi placări de piatră, caramida, lemn sau alte materiale moderne de placare.

Acoperișurile vor fi realizate în ape simple, pentru realizarea unor volume corecte corelate cu înălțimea pentru aceste construcții.

*Având în vedere importanța realizării unui stil arhitectural valoros, se va urmări ca proiectarea de arhitectură să fie realizată de persoane autorizate conform Legii nr.184 Legea exercitării meseriei de arhitect, lege care reglementează competențele de proiectare.*

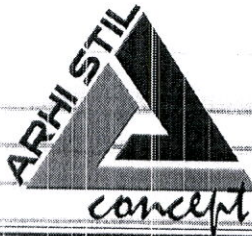
Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului și dorințele beneficiarului.

### 9. Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice.

În zonele în care nu există rețele edilitare, beneficiarii pot să realizeze extinderi ale celor existente, pe cheltuiala lor, urmând a fi despăgubiți de administratorii de rețele care le vor prelua.





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

În cazul în care nu există posibilitatea de racord la rețele existente, pentru apă pot fi folosite puțuri individuale de adâncime, iar pentru evacuarea apelor uzate menajere vor fi folosite sisteme locale de epurare, bazine vidanjabile sau tancuri septice.

Evacuarea apelor meteorice se va realiza prin rigole deschise sau evacuare la canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Modul de evacuare a apelor pluviale de pe parcelă va fi evidențiat la Autorizația de Construire.

Branșamentele electrice sau telefonice se vor realiza îngropat sau montate pe stâlpi din beton.

### 10. Spații libere și spații plantate

Vor fi înierbate toate suprafețele care nu sunt betonate sau asfaltate. Se recomandă respectarea unui procent de 20% spații verzi din suprafața lotului.

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

- grădini de agrement
- plantații de arbori –un arbore la 30mp.
- plantarea se va face conform Codului civil, cu distanța față de limita de proprietate de 3,00m.

Vor fi create platforme pentru amplasare pubele de gunoi.

### 11. Împrejmuiri

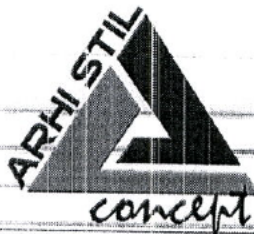
Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd). Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Este nerecomandată utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Se





## ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### SECȚIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

#### Indicatori pentru parcele destinate activitatilor mixte

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

- C.U.T. maxim = 1,00

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Împărțirea zonei geografice studiate prin P.U.Z. în UTR-uri s-a făcut ținându-se cont de criteriile de omogenitate morfologică și funcțională în vederea unei aplicări corecte și coerente a reglementărilor impuse de RLU. UTR-urile se conturează după străzi și limite cadastrale care permit conturarea unor funcțiuni predominante. Terenul care a generat PUZ este încadrat într-un singur **UTR – Draganesti-Olt**, fiind încadrat în **subzona Li1**.

#### Autorizarea construirii

Autorizarea construirii în parcelare se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor

Lucrări de construire pe parcelă

Lucrări pentru utilități

Pentru fiecare din aceste categorii de lucrări se emite C.U. separat.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. și a Regulamentului aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin C.U., a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații D.T.A.C. elaborată conform legislației în vigoare.

#### Conținutul regulamentului

Prezentul regulament este aprobat cu Hotărârea nr..... a Consiliului Local al Orașului Draganesti-Olt și cuprinde:

Regulamentul PUZ

Piesele desenate ale PUZ .





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50269 Draganesti-Olt

Nr. cerere **89056**  
Ziua **07**  
Luna **06**  
Anul **2021**

Cod verificare  
100104933556



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Draganesti-Olt, Jud. Olt, T81 P138

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	50269	Din acte: 23.300 Masurata: 23.388	Teren neimpregmuit; Impregmuit cu gard de beton, lemn, plasa de sarma, metal si neimpregmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>15993 / 11/06/2010</b>		
Act Administrativ nr. 31, din 28/09/2006 emis de PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT , JUDETUL OLT;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE este teren domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORASUL DRAGANESTI-OLT</b> , CIF:5209912 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50210/Draganesti-Olt, inscrisa prin incheierea nr. 27516 din 18/11/2009;</i>	A1
<b>89056 / 07/06/2021</b>		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA 24245, din 22/07/2020 emis de PRIMARIA DRAGANESTI-OLT; Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr.27139, din 02/09/2020 emis de PRIMARIA DRAGANESTI-OLT;		
B5	se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan;actualizarea categoriilor de folosinta ale terenului;adresa respectiv str.T81 parcela 138 si repositionarea imobilului.	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



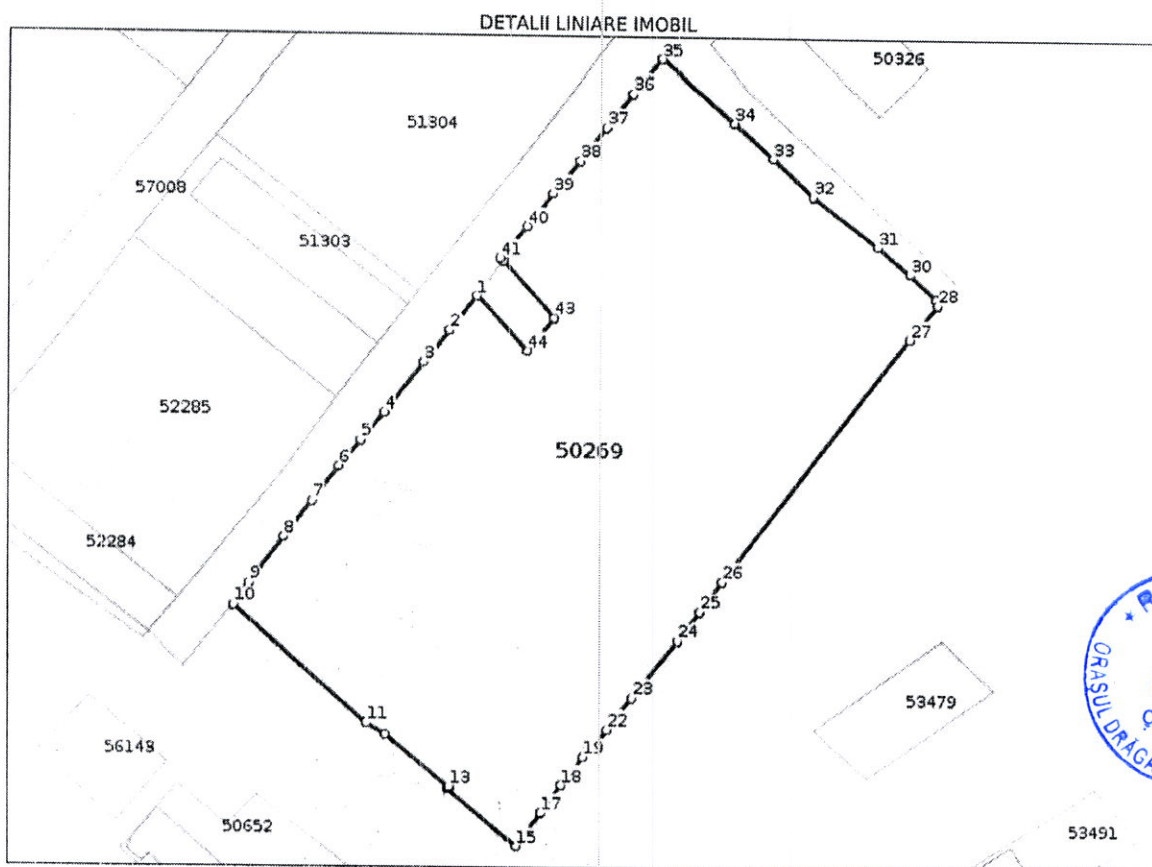


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50269	Din acte: 23.300 Masurata: 23.388	Imprejmuit cu gard de beton, lemn, plasa de sarma, metal si neimprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.622	-	-	-	
2	drum	DA	2.988	-	-	-	
3	curți construcții	DA	10.778	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	13.322	2	3	12.375	3	4	19.556
4	5	11.049	5	6	10.406	6	7	13.073
7	8	13.978	8	9	17.631	9	10	8.271

Carte Funciară Nr. 50269 Comuna/Oraș/Municipiu: Draganesti-Olt

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	53.515	11	12	6.447	12	13	24.947
13	14	0.916	14	15	27.093	15	16	3.106
16	17	9.54	17	18	10.541	18	19	10.845
19	20	2.736	20	21	0.823	21	22	8.287
22	23	12.049	23	24	22.425	24	25	11.013
25	26	11.542	26	27	93.122	27	28	13.569
28	29	1.688	29	30	11.204	30	31	12.655
31	32	24.843	32	33	16.82	33	34	15.907
34	35	28.834	35	36	13.388	36	37	13.14
37	38	12.916	38	39	13.056	39	40	12.904
40	41	12.729	41	42	1.235	42	43	23.557
43	44	12.856	44	1	22.658			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,  
14-06-2021

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
CRISTI VILCELARU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50270 Draganesti-Olt

Nr. cerere 67329  
Ziua 24  
Luna 07  
Anul 2020

Cod verificare  
100086585991



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50270	Din acte: 23.300 Masurata: 300	Teren neimprejmuit; Imprejmuit cu gard de beton, plasa de sarma si neimprejmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>15993 / 11/06/2010</b> Act Administrativ nr. 31, din 28/09/2006 emis de PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT , JUDETUL OLT; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE este stare domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>ORASUL DRAGANESTI-OLT, CIF:5209912</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50210/Draganesti-Olt, inscrisa prin Incheierea nr. 27516 din 18/11/2009;</i>	A1
<b>67329 / 24/07/2020</b> Act Administrativ nr. cerere nr. 67329, din 24/07/2020 emis de ; B3 se noteaza repositionarea imobilului cu modificarea suprafetei din 299 mp in 300 mp	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

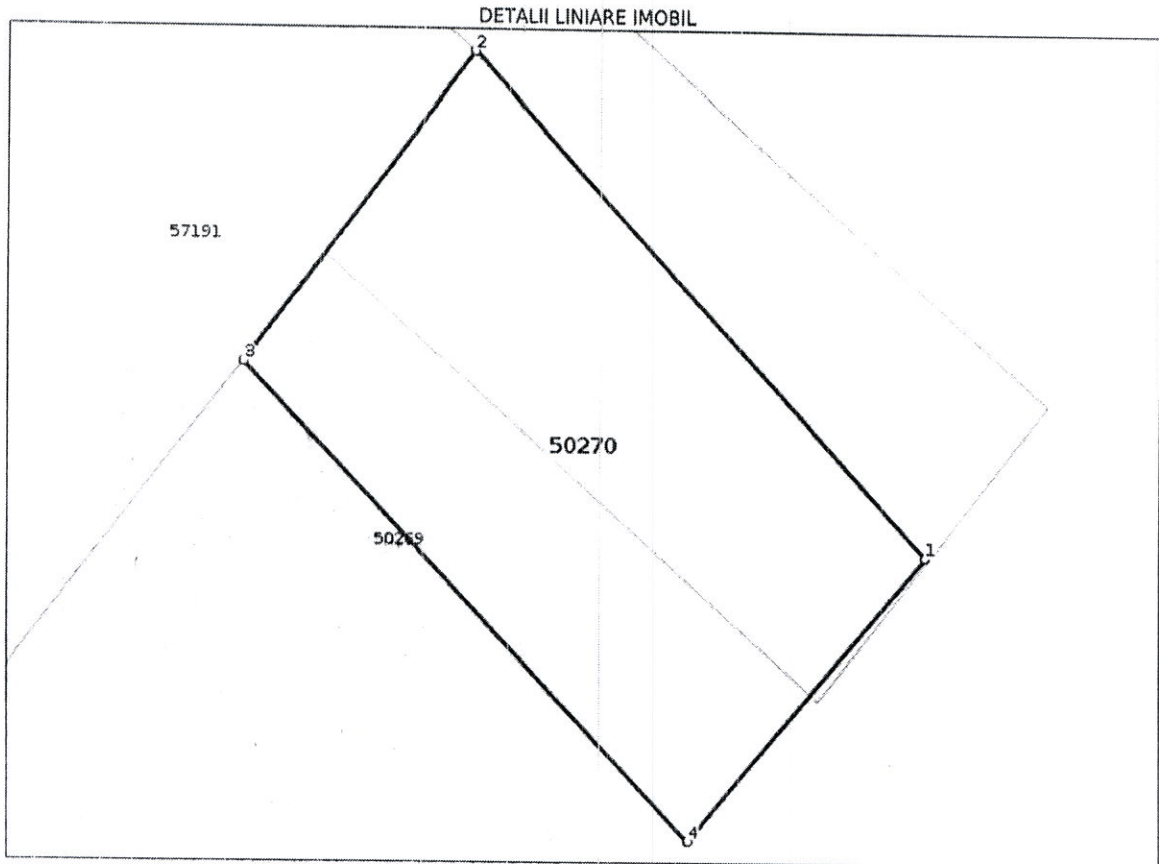


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50270	Din acte: 23.300 Masurata: 300	Imprejmuit cu gard de beton, plasa de sarma si neimprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	23.557
2	3	13.481
3	4	22.659
4	1	12.856

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 50270 Comuna/Oraș/Municipiu: Drăgănești-Olt

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării,

27-08-2020

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

ANDREI SERBAN

Andrei Serban

Semnat digital de Andrei Serban  
Data: 2020.08.27 11:10:08 101007

(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_



(parafa și semnătura)



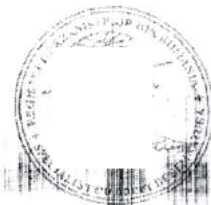
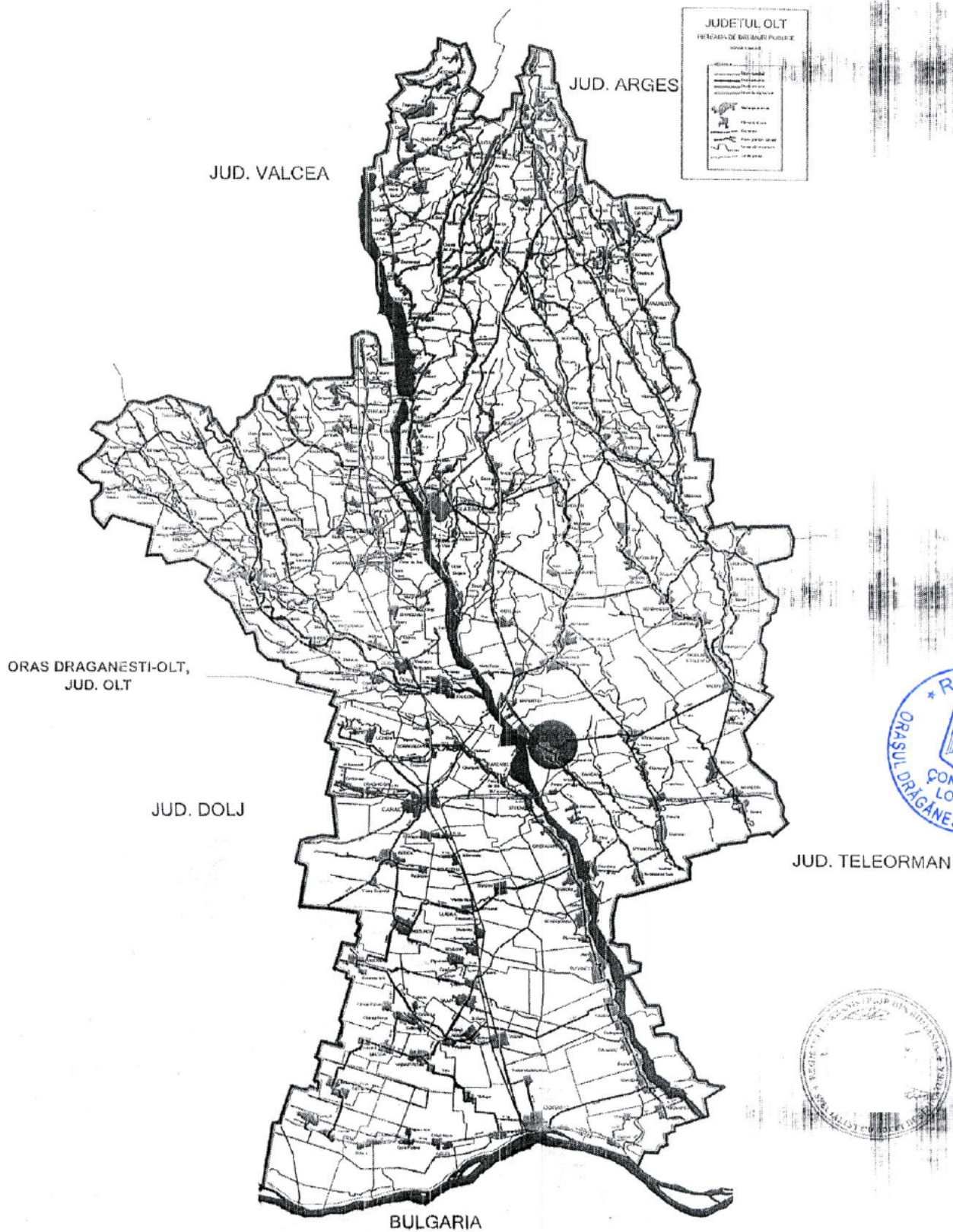
### BORDEROU PIESE DESENATE


NR.PL.	DENUMIRE	
U.01	BORDEROU	<input type="checkbox"/>
U.02	INCADRARE IN JUDET 1	<input type="checkbox"/>
U.03	LOCALIZARE ORAS DRAGANESTI-OLT	<input type="checkbox"/>
U.04	INCADRARE IN ZONA 1	<input type="checkbox"/>
U.05	RIDICARE TOPOGRAFICA	<input type="checkbox"/>
U.06	SITUATIE EXISTENTA	<input type="checkbox"/>
U.07	SITUATIE EXISTENTA - REGIM JURIDIC	<input type="checkbox"/>
U.08	SITUATIE EXISTENTA - REGIM JURIDIC	<input type="checkbox"/>
U.09	REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA	<input type="checkbox"/>
U.10	REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIU	<input type="checkbox"/>
U.11	ZONIFICARE FUNCTIONALA	<input type="checkbox"/>



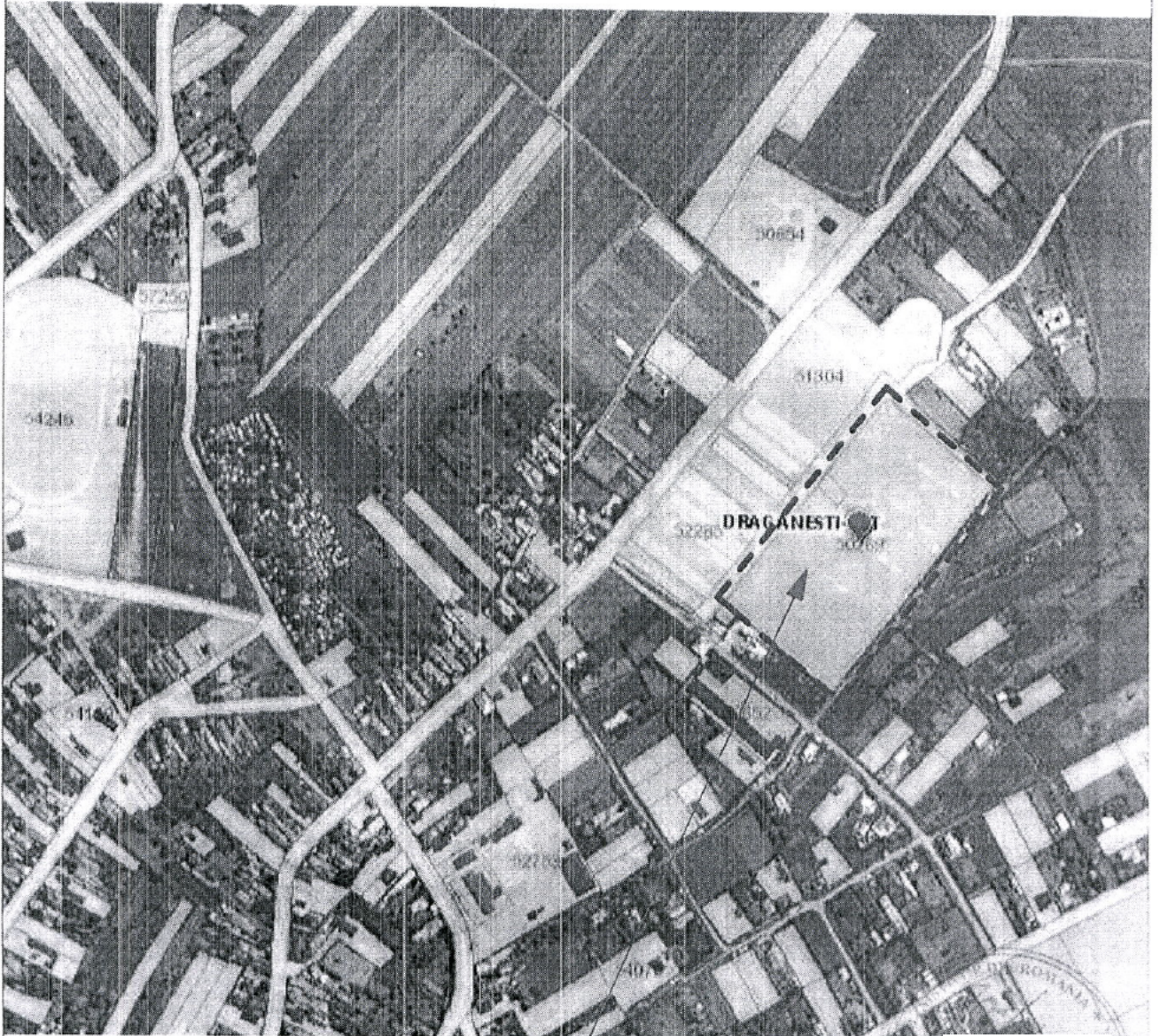
Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: ####, e-mail: #### SLATINA, jud. OLT				Beneficiar:	Proiect nr.:
				<b>ORASUL DRAGANESTI-OLT</b> ORAS DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT	217
Specificatie	 Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMURI SI UTILITATI" ORAS DRAGANESTI-OLT, T81, P 138, JUD. OLT - C.F. NR. CAD. 50269, 50270	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		1:0.93		
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		Data:	Titlu plansa	Plansa nr.:
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL		2021	<b>BORDEROU</b>	U.01

# INCADRARE IN JUDET

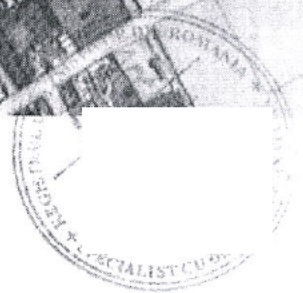


Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <b>S.C. ARHITIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 07 / 2011 C.U.I. 26013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel: #####; e-mail: ##### SLATINA, jud. OLT				Beneficiar:	Proiect nr.
				ORASUL DRĂGANESTI-OLT ORAS DRĂGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT	217
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚIE LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎMPREJURILE SI UTILITĂȚI" ORAS DRĂGANESTI-OLT, TR. P. 158, JUDEȚ OLT - C.F. NR. CAD. 50209, 50279	P.028 P.U.Z.
SEF PROIECT	ARHIONESCU AUREL		Data:	Titlu plansa	Plansa nr.
PROIECTAT	ARHIONESCU AUREL		2021	INCADRARE IN JUDEȚ 1	U 02
DESENAT	ARHIONESCU AUREL				

# LOCALIZARE - oras DRAGANESTI-OLT



ZONA STUDIATA

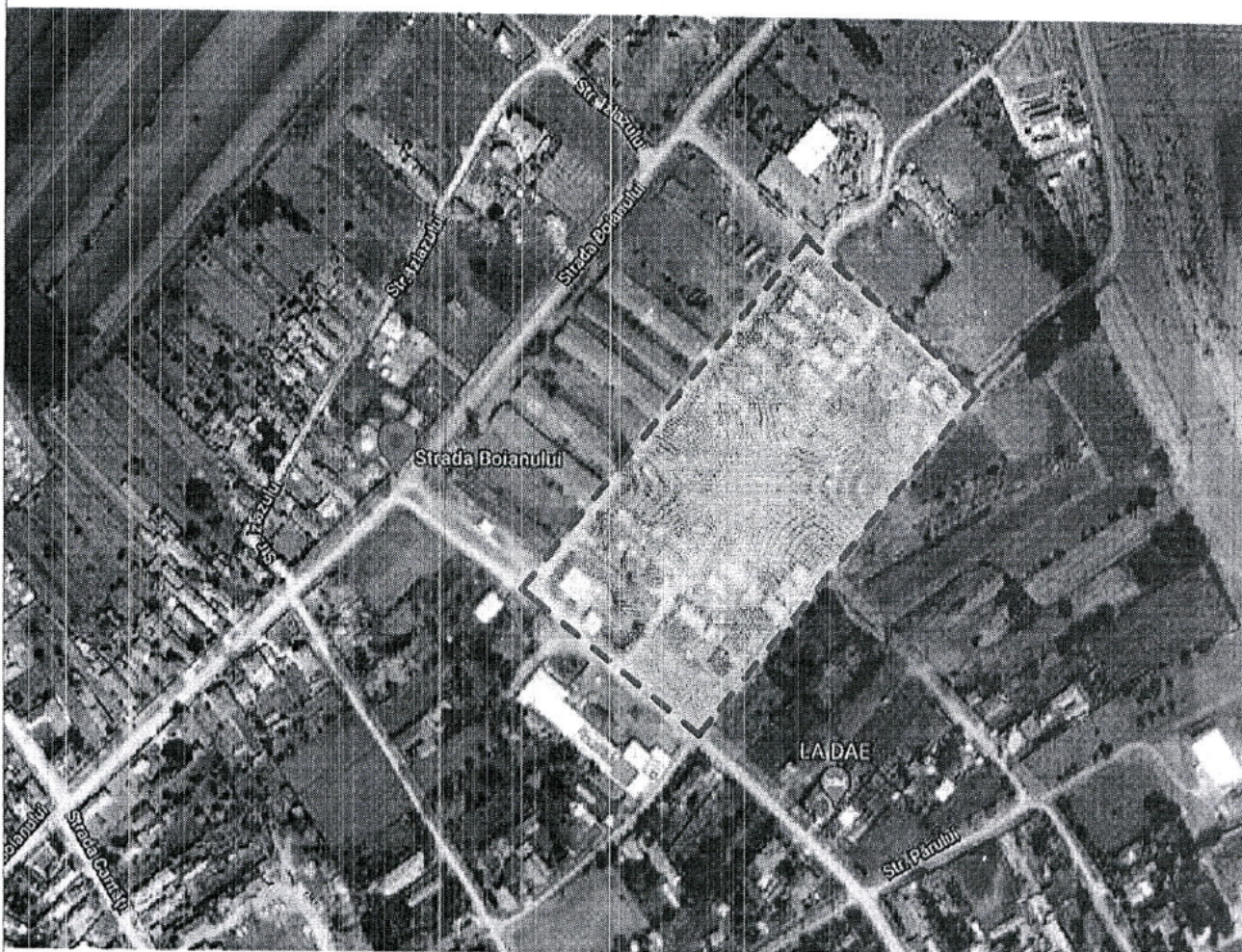


Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza
Verificator /Expert				
Verificator /Expert				
 <p><b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b>                      J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302                      str. G-ral Aurel Aldea nr. 25                      tel.: ####; e-mail: ####                      SLATINA, JUDEȚUL OLT</p>			Beneficiar: <b>ORASUL DRAGANESTI-OLT</b> ORAS DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT	
Specificatie	 Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI" ORAS DRAGANESTI-OLT, T81, P 138, JUD. OLT - C.F. NR. CAD. 60269, 50270
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data:	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		2021	Planșa nr.: U.03
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL			






# INCADRARE IN ZONA



## Terenuri care au generat studiul P.U.Z.



- CF 50269 UAT Draganesti-Olt - 23.300,00 mp (conf. acte), respectiv 23.388,00 mp (conf. masuratori): teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii si drum;
- CF 50270 UAT Draganesti-Olt - 300,00 mp: teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii



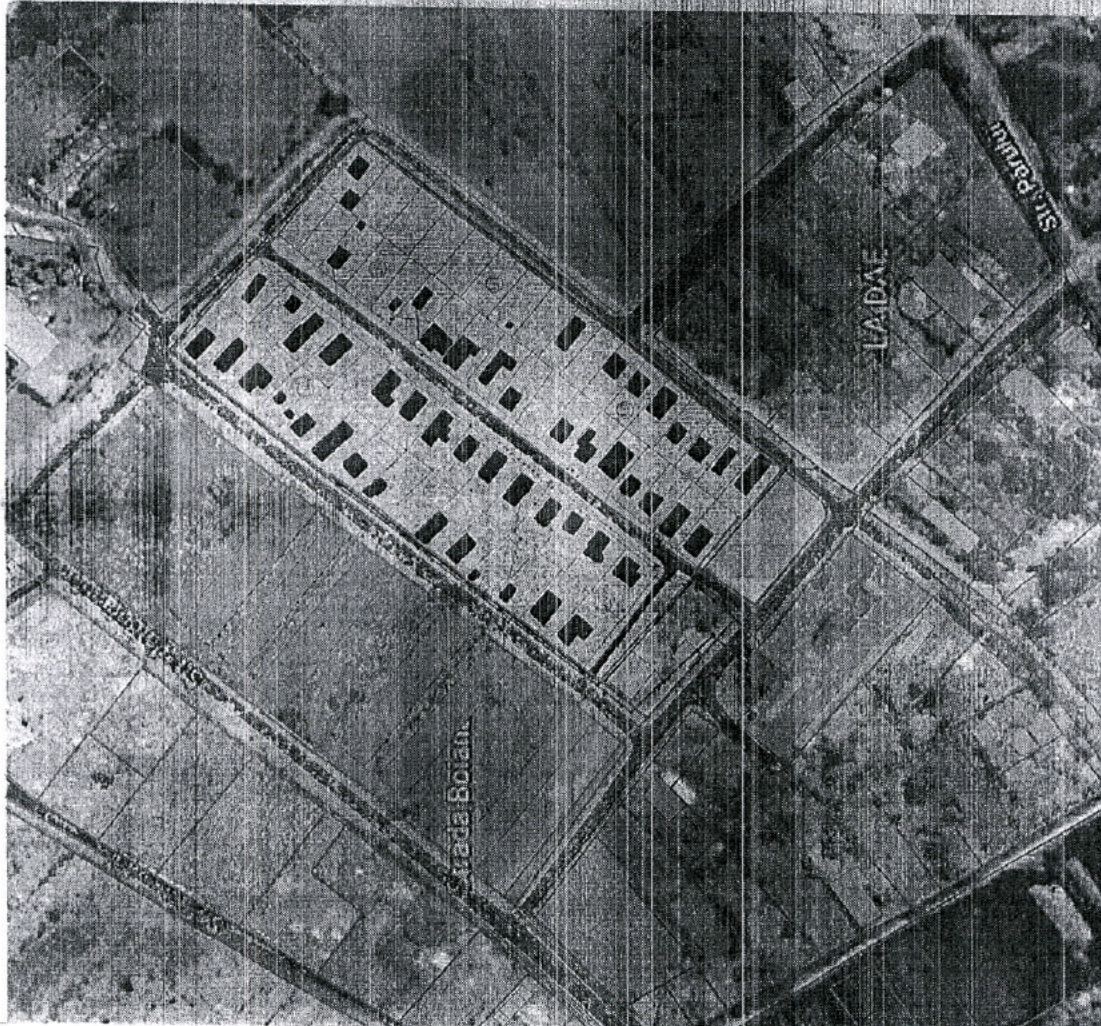
Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: ####; e-mail: #### SLATINA, JUDEȚUL OLT				Beneficiar:	Proiect nr.:
				<b>ORASUL DRAGANESTI-OLT</b> ORAS DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT	217
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect	Faza:
			1:5000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI" ORAS DRAGANESTI-OLT, T81, P 138, JUDEȚ. OLT - C.F. NR. CAD. 50269, 50270	P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data:	Titlu plansa	Plansa nr.:
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		2021	<b>INCADRARE IN ZONA 1</b>	U.04
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL				

N



Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <p><b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b>                      J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302                      str. G-ral Aurel Aldea nr. 25                      tel: ###, e-mail: ###                      SLATINA, jud. OLT</p>				Beneficiar:	Proiect nr.
				ORASUL DRAGANESTI-OLT ORAS DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT	217
		Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect
SEF PROIECT		ARH.IONESCU AUREL		1:2000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI" ORAS DRAGANESTI-OLT, T81, P. 158, JU.D. OLT - C.F. NR. CAD 50209, 50270
PROIECTAT		ARH.IONESCU AUREL		Data:	Fuz:
DESENAT		ARH.IONESCU AUREL		2021	P.U.Z.
				Titlu planşa	Planşa nr.
				<b>RIDICARE TOPOGRAFICA</b>	<b>U.05</b>





**REGIM JURIDIC**  
**FOLOSINȚA ȘI**  
**DESTINĂȚA**  
**TERENURILOR**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- TERENURI VECINE - INTRAVILAN
- DRASUL DRĂGANESTI-OLT
- PROPRIETATE PRIVATA A DRABULUI DRĂGANESTI-OLT ZONA PROPUȘA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI ȘI PROPUȘE PENTRU DOBANDIREA REGLEMENTARILOR SPECIFICE INVESTIȚIEI PROPUȘE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- ZONA INDUSTRIE ȘI PRODUCȚIE
- NEEXPLOATATE - TERENURI NEEXPLOATATE, FUNCȚIUNI ABANDONATE
- PROPRIETATI PRIVATE ZONA FUNCȚIUNI AGRICOLE, TEREN ARABIL
- SIMBOL ZONA - SUBZONA CREATA PRIN P.U.Z.
- CONSTRUCTII, OBIECTIVE PROPUȘE ȘI STUDIATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

STUDIUL P.U.Z. AL SITUATIEI EXISTENTE SE DETERMINA ÎN SCOPUL DETERMINĂRII CONDIȚIILOR DE ORGANIZARE A UNEI ZONE LI) DESTINATA LOCUINTELOR - TOATA SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATA (23.688,00 MP) SE PROPUȘE A FI INCADRATA ÎNTR-O NOUA SUBZONA FUNCȚIONALĂ (LI1).

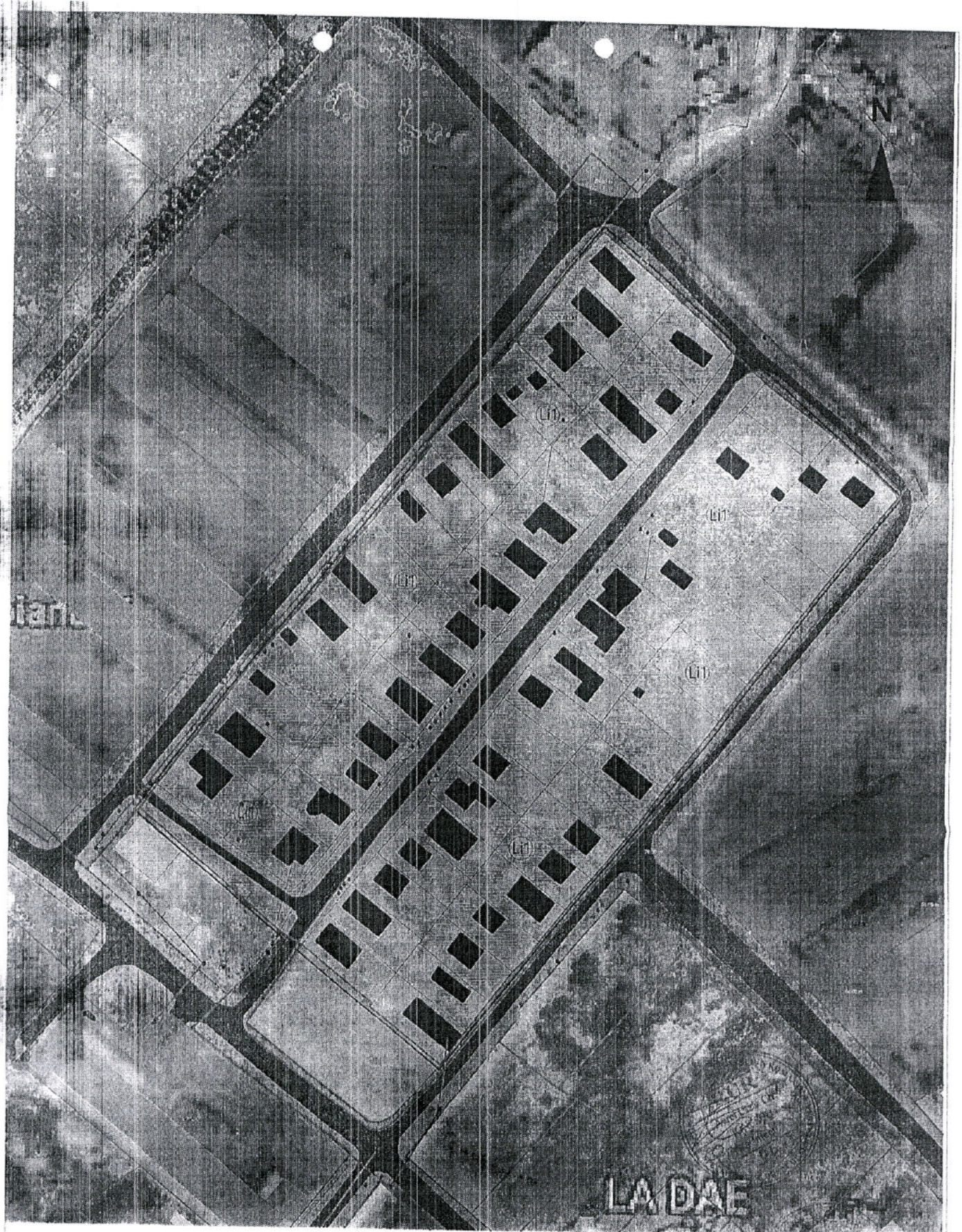
SE PROPUȘE CREAREA UNUI NUMAR DE 65 LOTURI DESTINATE CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.


SE PROPUȘE REZOLVAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR, ECHIPAREA ȘI SERVICIILE EDILITARE.

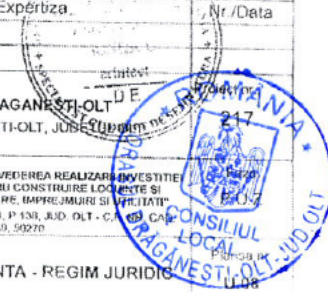


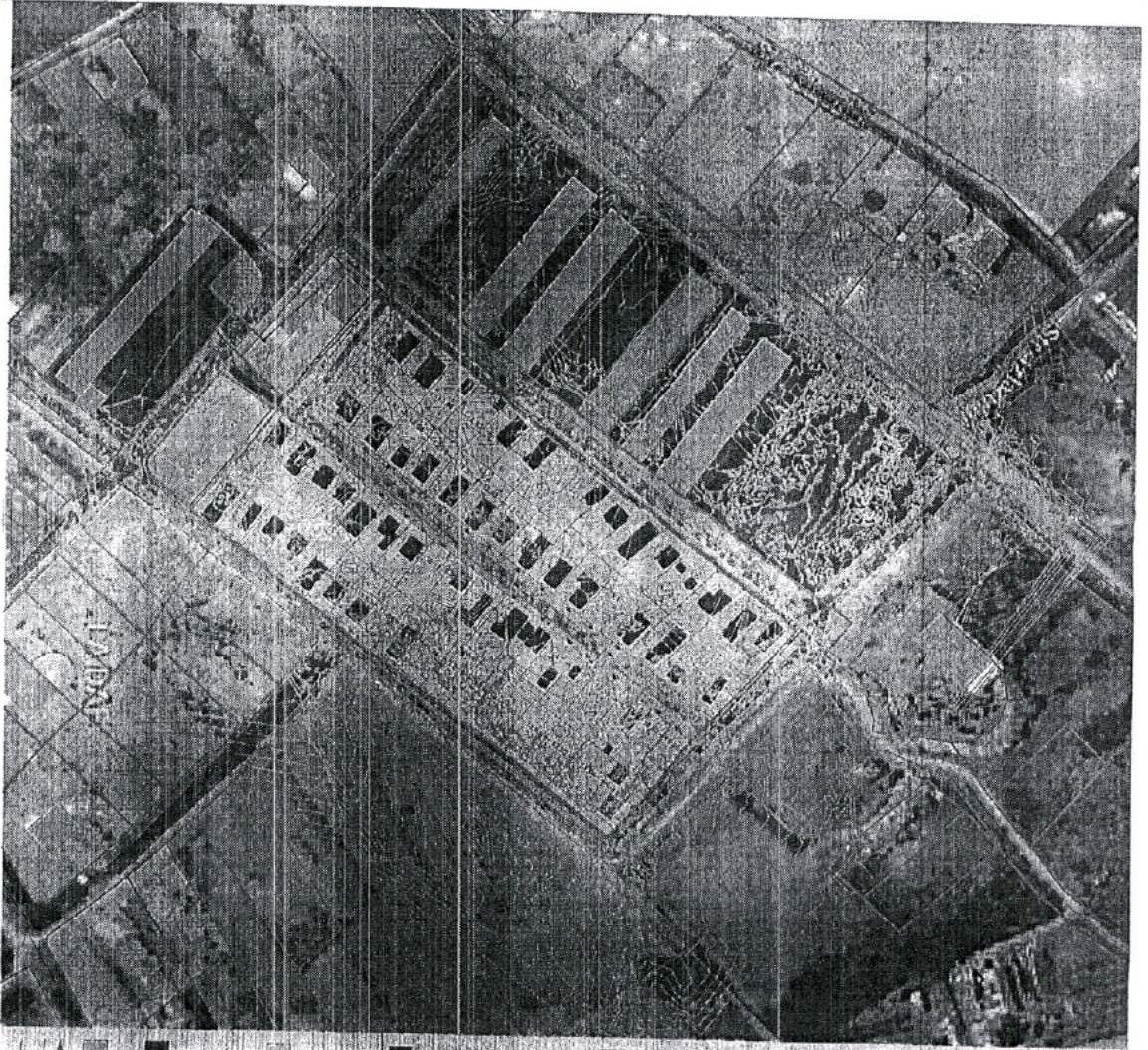
Specificația Verificator /Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert	S.C. ARHITECTURA ȘI CONȘTIINTĂ SAȘI			ORASUL DRĂGANESTI-OLT JUDEȚUL OLT	Proiect nr.: 217
Verificator /Expert	J281/677/2011 C.U.I. 280193302 S.C. ARHITECTURA ȘI CONȘTIINTĂ SAȘI SALA 301 BULEVARDUL MĂRȚEȘTII NR. 26 MURGULEȘTI, JUDEȚUL DRĂGANESTI-OLT			Beneficiar: ORAS DRĂGANESTI-OLT JUDEȚUL OLT	Faza PUZ
Specificație		Semnatul			Planșe nr. U.07
SEF PROIECT	ARH. CRĂȘCĂU AUREL		Scara: 1:1000		
PROIECTANT	ARH. IONESCU AUREL		Țara: 2021		
DESENAT	ARH. CRĂȘCĂU AUREL				





Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expériza	Nr /Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 67 / 2011 C.U.J. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel. ###; e-mail: ###@###.ro SLATINA, JUDE. OLT			Beneficiar:		
			<b>ORASUL DRAGANESTI-OLT</b> ORAS DRAGANESTI-OLT, JUDE. OLT		
	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect	
SEF PROIECT	ARHI IONESCU AUREL		1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPIEJMURI SI VERIJTATI" ORAS DRAGANESTI-OLT, 101, P. 131, AJUD. OLT - C. 09, CAP. 09 56269, 59270	
PROIECTAT	ARHI IONESCU AUREL		Data:	Titlu planșă	
DESENAT	ARHI IONESCU AUREL		2021	SITUATIE EXISTENTA - REGIM JURIDIC	





**SITUATIE PROPUSA  
REGLEMENTARI.**



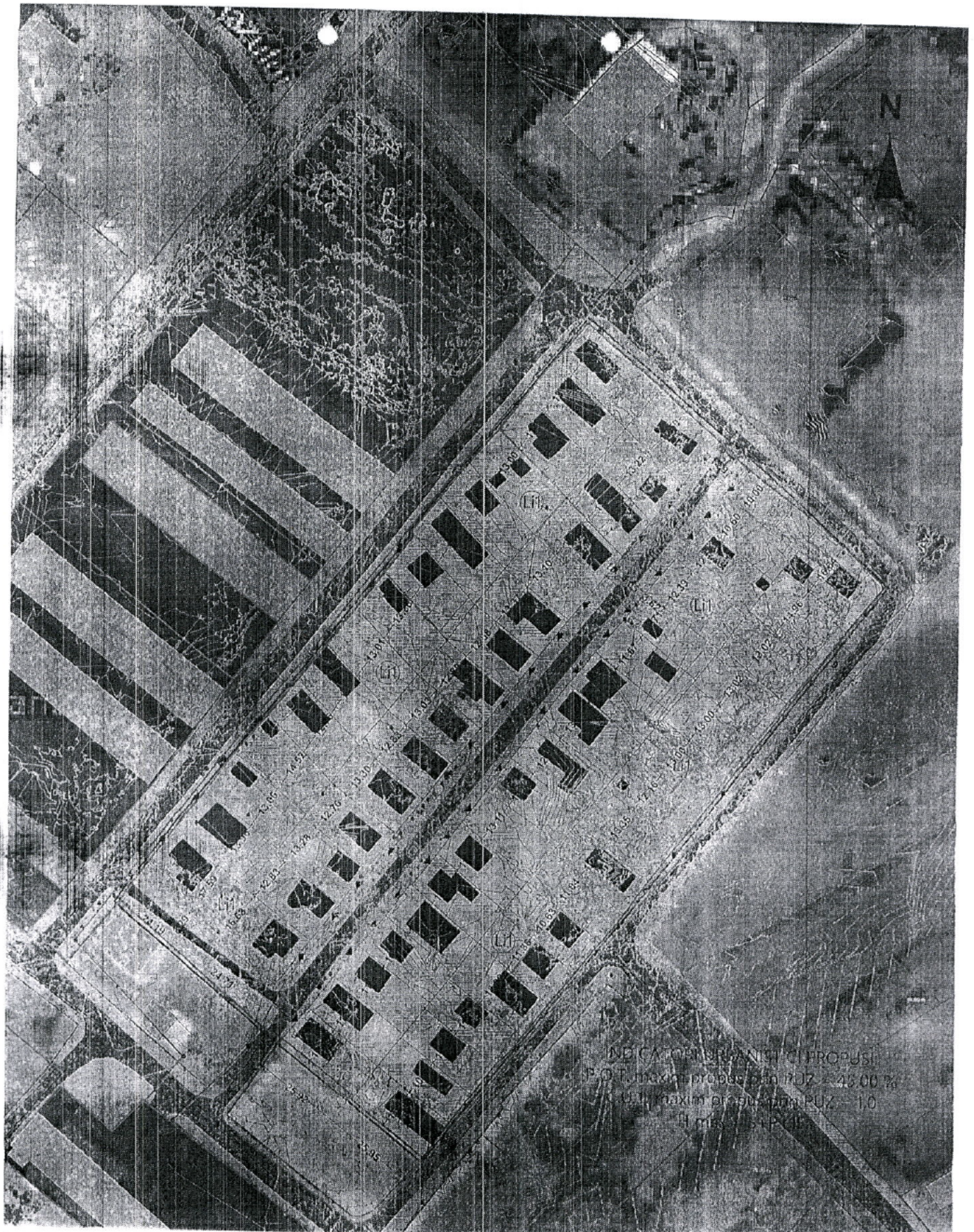
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA DRAGANESTI-OLT
- ZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI SI PROPUSE PENTRU DOBANDIREA REGLEMENTARILOR SPECIFICE INVESTITIEI PROPUSE
- ZONA INDUSTRIE SI PRODUCTIE NEEXPLOATATE, TERENURI ABANDONATE
- ZONA FUNCTIUNI AGRICOLE, TEREN ARABIL
- U1 - SIMBOL ZONA - SUBZONA CREATA PRIN P.U.Z.
  - CONSTRUCTII, OBIECTIVE PROPUSE SI STUDIATE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - SENSURI AUTO
  - ACCESE PROPUSE






**INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:**

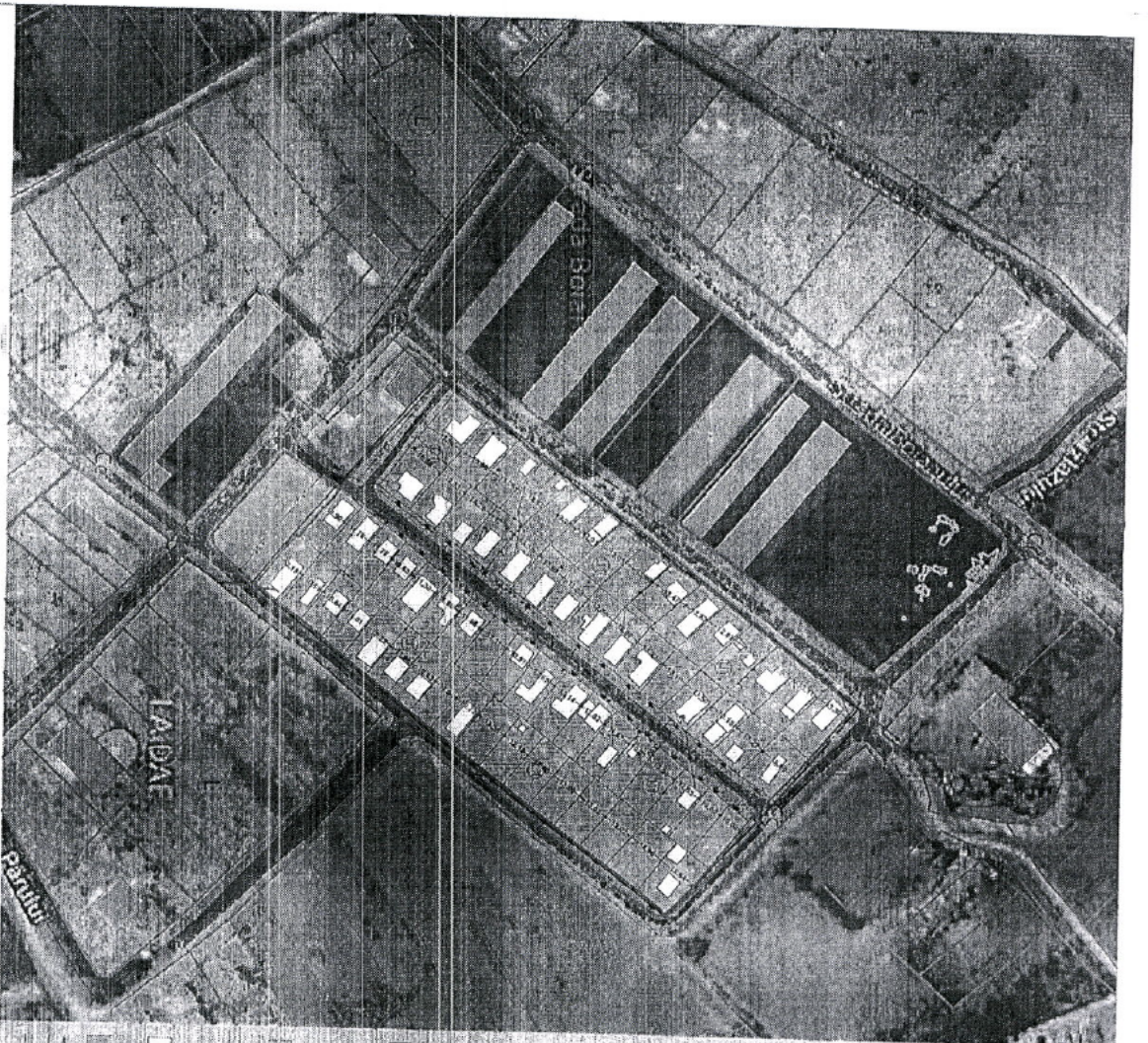
P.O.T. maxim propus prin PUZ = 45,00 %  
 C.U.T. maxim propus prin PUZ = 10  
 H max = S+P+1E

Specificatie	Nume	Semnatura	Carina	Refera./Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Arhitect /Expert					
<p>S.C. ANHI STL CONCEPT S.R.L.        Str. 13 Noiembrie 1989, Nr. 25        Jud. Dragănești, J. Dragănești</p>					
Beneficiar:					
ORASUL DRAGANESTI-OLT					
ORAS DRAGANESTI-OLT JUDEȚUL OLT					
Titlu proiect:					
PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZĂRII ÎN ZONA "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII LOCUINȚEȘTI" (LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚII LOCUINȚEȘTI) (MAGAZINUL COOPERATIVEI ÎNFERIALE) ÎN STR. 13 NOIEMBRIE 1989, NR. 25, JUDEȚUL DRĂGĂNEȘTI-OLT, TER. P.138/010-017, C.F.138-012, 92256/2272					
Scara:					
1:642,46					
Anul planșă:					
2021					
REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA					
U 09					



PLANUL DE ÎMPĂRȚIRE ÎN PLOTURI  
 PENTRU ÎNCALEZIREA TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚIA DE IMBUNĂTĂȚIRE  
 ÎN ZONĂ DE ÎNCĂLEZIRE ÎN PLOTURI PENTRU CONSTRUCȚIA DE IMBUNĂTĂȚIRE  
 ÎN ZONĂ DE ÎNCĂLEZIRE ÎN PLOTURI PENTRU CONSTRUCȚIA DE IMBUNĂTĂȚIRE  
 ÎN ZONĂ DE ÎNCĂLEZIRE ÎN PLOTURI PENTRU CONSTRUCȚIA DE IMBUNĂTĂȚIRE

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <b>S.C. ARHIITIL CONCEPT S.R.L.</b> J28167/2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Avden nr. 25 Iol., ###, e-mail: ### SLATINA, jud. OLT				Beneficiar: <b>ORASUL DRAGANESTI</b> ORAS DRAGANESTI-OLTEA JUDETULUI OLT	
				Titlu proiect <b>PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEZICEA REALIZATA DE INVESTITIA</b> <b>LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚIA DE ÎMBUNĂTĂȚIRE ȘI</b> <b>FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRI ȘI UTILITATE</b> <b>ORAS DRAGANESTI-OLT, TR.ȘI DR. JI.D. OLT JUCE NR. CAD.</b> 50280/50280	
<b>SEE PROIECT</b>				Scara: <b>1:1000</b>	
<b>PROIECTAT</b>				Data: <b>2021</b>	
<b>DESENAT</b>				Titlu planșă <b>REGLEMENTARI URBANISTICE - DE CALITATE</b>	
					



**ZONIFICARE  
FUNCȚIONALĂ:**

- - - - - LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- - - - - LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- - - - - LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- - - - - DOMENIU PUBLIC
- - - - - ZONA CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- - - - - ZONA LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- - - - - TERENURI VECINE - INTRAVILAN ORASUL DRAGANESTI-OLT
- - - - - ZONA PROPUȘA PENTRU LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI SI PROPUȘE PENTRU DOBANDIREA REGLEMENTARILOR SPECIFICE INVESTITIEI PROPUȘE
- - - - - ZONA INDUSTRIE SI PRODUCTIE NEEXPLOATATE, TERENURI ABANDONATE
- - - - - ZONA FUNCȚIUNI AGRICOLE, TEREN ARABIL
- - - - - SIMBOL ZONA - SUBZONA CREATA PRIN P.U.Z.
- - - - - CONSTRUCȚII, OBIECTIVE PROPUȘE SI STUDIATE
- - - - - CONSTRUCȚII EXISTENTE
- - - - - SENSURI AUTO
- - - - - ACCESE PROPUȘE



① - ZONA LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

② - ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE

③ - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Comentarii	Nr./Data
Verificator: D. Avram					
Verificator: E. Vasile					
<b>SC. ARHI. ITIL CONCEPT S.R.L.</b> 226.67 / 2011 C.U.I. 28034902 Str. G. M. Alexandru nr. 25 1700147, Dragănești-Olt Tel: 0239.552259 Fax: 0239.552258 Email: arhi@sc-arhi.com.ro					
<b>SC. ARHI. ITIL CONCEPT S.R.L.</b> Str. G. M. Alexandru nr. 25 1700147, Dragănești-Olt Tel: 0239.552259 Fax: 0239.552258 Email: arhi@sc-arhi.com.ro					
Titlu proiect: PLANUL DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZONEI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE LOCALITATE: TERENURI NEEXPLOATATE, TERENURI ARABILE SI TERENURI AGRICOLE NEEXPLOATATE SI TERENURI ARABILE COMUNA DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT, ROMANIA					
Semnatura		Scara		Faza	
		1:2000		P.U.Z.	
		2021		Planșă nr. U 11	



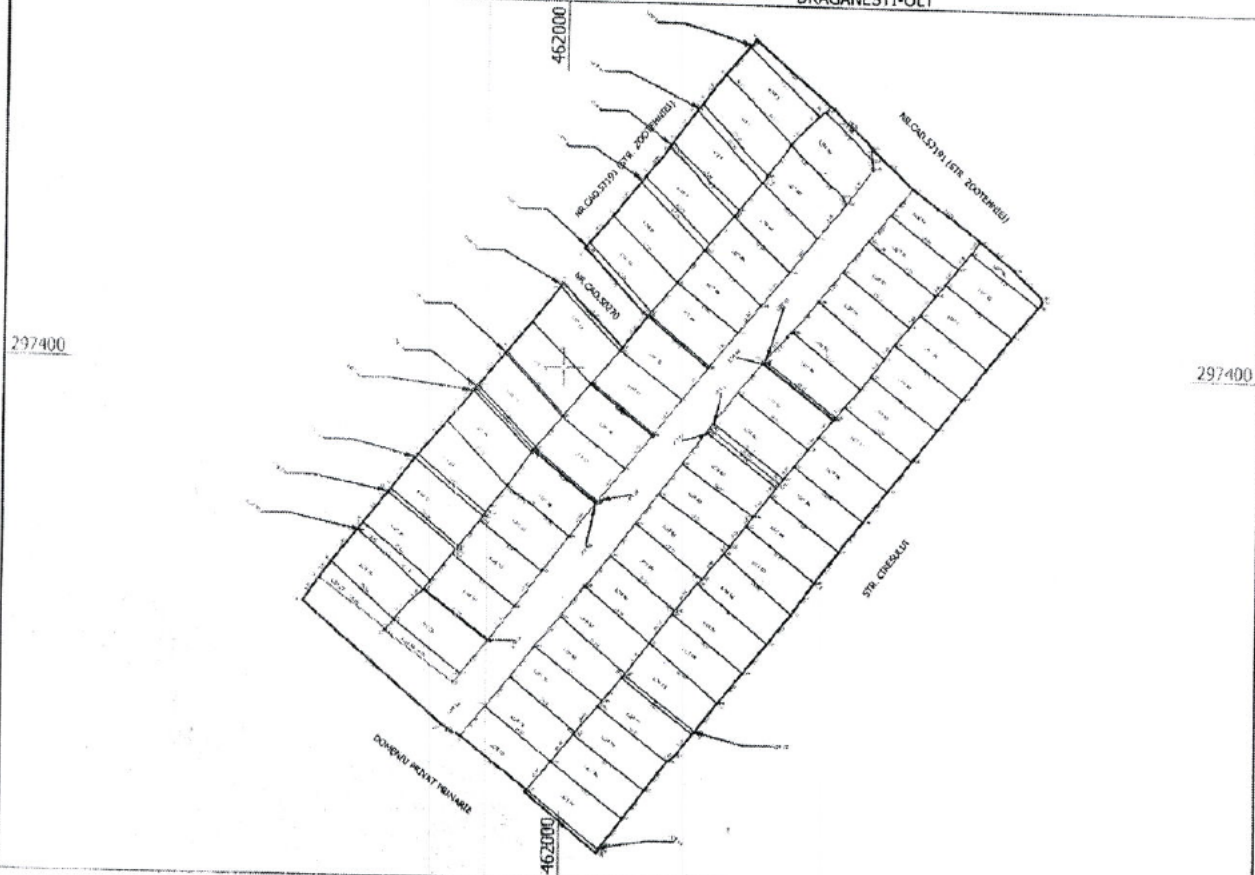


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu PROPUNERE DE DEZLIPIRE

ANEXA NR. 1.36 la regulamentul

scara 1 : 2000

Nr. cadastral 50269	Suprafata masurata a imobilului (mp) 23388	Adresa imobilului Oras Draganești-Olt, Zootehniei, Nr.2, Intravilan, Jud. Olt T81 P138 DRAGANESTI-OLT
Nr. Carte Funciara 50269	UAT	



SITUAȚIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUAȚIA VIITOARE (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Catg. de folos.	Descrierea imobilului
50269	20394	ICC	Împrejmuit cu gard de beton, lemn, plasa de sarma, metal și neîmprejmuit		20394	1CC	Împrejmuit cu gard de beton, lemn, plasa de sarma, metal și neîmprejmuit
	2994	2DRUM			2994	1DRUM	
Total		23388		Total		23388	

Executant: Societate comerciala autorizata de ANCP sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CLASA III CERTIFICAT DE AUTORIZATIE SERIA RO-B-3 Nr. 2131/21.07.2021 CARDINAL SYSTEM PRO-CAD SRL	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  Semnatura si parafa Data:..... Stampila BCPI
---	---

Data: 2022-09-05

**Președinte de ședință,**  
**Consilier,**  
**Marian MARTIN**



**Contrasemnează,**  
**Secretar,**  
**Jr. Laurentiu-Adrian JIDOVU**