



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

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

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



HOTĂRÂRE

referitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire CENTRU DE ZI P+1E, în Drăgănești-Olt, str. N.Titulescu, nr. 166, jud. Olt – beneficiar Biserica Creștină Baptistă Speranța

Având în vedere:

- Referatul de necesitate nr. 21392/25.05.2022 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Referatul de aprobare nr.21820/31.05.2022 al inițiatorului de proiect;
- Anunțul de scoatere pe transparență decizională nr.21822/31.05.2022 al proiectului de hotărâre;
- Raportul nr.29019/22.09.2022 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.186/27.09.2022 al Comisiei Amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.174/27.09.2022 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 – Construire CENTRU DE ZI, P+1E, în Drăgănești-Olt, str. N.Titulescu, nr. 166, jud. Olt – beneficiar Biserica Creștină Baptistă Speranța, 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. 129 // 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 împotriva 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 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.: 0741034943

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

TITLUL LUCRĂRII

**PUZ – CENTRU DE ZI, P+1E
Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, nr.
166, jud. Olt**

BENEFICIAR:

**BISERICA CRESTINA BAPTISTA
SPERANTA
Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, nr.
166, jud. Olt**

FAZA:

C.U.-P.U.Z.

NUMĂR PROIECT:

212/2021

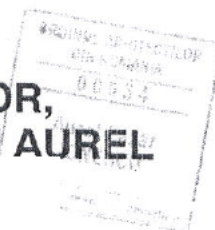


PROIECTANT:

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
SLATINA, jud. OLT
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25,
Tel.: 0741034943
arhistilconcept@yahoo.com**



**DIRECTOR,
arh. IONESCU AUREL**



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

Str. G-ral. Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

MEMORIU TEHNIC - general

arhitectura, rezistenta, instalatii, org. de santier, sistematizare pe verticala

I. DATE GENERALE

1. DENUMIREA LUCRARII; **CENTRU de ZI, P + 1E**
2. BENEFICIAR **BISERICA CRESTINA BAPTISTA SPERANTA,**
Oras DRAGANESTI-OLT, Str. N. Titulescu, nr. 166, jud. Olt
3. PROIECTANT: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. SLATINA**
4. AMPLASAMENT, **Oras Draganesti-Olt, Str. N. Titulescu, nr.166,**
5. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI



La solicitarea beneficiarului, s-a intocmit documentatia necesara obtinerii CERTIFICATULUI DE URBANISM si a AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE pentru un **CENTRU de ZI, P + 1E**, asemanator cu activitatile din INVATAMINT adica un AFTER SCHOOL.

Amplasamentul se afla situat pe str. N. Titulescu, la nr. 166, in intravilanul Orasului Draganesti, pe un teren in suprafata totala de 992 m.p. cu destinatia „Teren Curti Constructii”. Terenul se afla in proprietatea beneficiarului, conform Contractului de Donatie, autentificat sub nr. 1113/20.03.2019 de Societatea Profesionala Notariala Cernat Paulina, Cernat Costin Serban si Radian Mitru, din mun. Caracal. Imobilul este inscris cu nr. cad 57414, in Cartea Funciara a orasului Draganesti-Olt, la nr. 57414.

Vecinatati:

- la Nord - str. N. Titulescu (la 11,75 m.l.)
- la Sud - locuinta Manea Florea (la 12,80 m.l.)
- la Est - sediul Bisericii Crestine Baptiste (la 3,00 m.l.);
- la Vest - locuinta Rosu Eugenia (la 8,00 m.l.);

Accesul se va face direct din str. N. titulescu, pe latura de Nord a proprietatii.

I. DATE CONSTRUCTIVE

CONSTRUIRE CENTRU de ZI P + 1E: conform cererii beneficiarului, se va **CONSTRUI** o CLADIRE pentru ingrijirea si educarea pe timpul zilei, a unui nr. maxim de 40 copii.

Cladirea se va construi pe o fundatie din beton armat, din zidarie de b.c.a. de 25 cm. cu stilpi din b.a. de 30 x 30, si va avea inaltimea interioara de 3,35 m, la parter si minim 3,00 m la etaj, cu plansee din beton peste parter si peste etaj, sarpanta din lemn si invelitoarea din tabla tip Lindab, cu termoizolatie sub astereala.

Centru de zi va avea urmatoarea compartimentare, conform solicitarii proprietarului:

PARTER

- Hol..... = 5,00 m.p.
- Casa scarii =15,75 m.p.
- Depozit sub scara =11,00 m.p.
- Cabinet Medical... =11,50 m.p.
- Camera CT..... = 3,15 m.p.
- Grup pers Hand....= 3,40 m.p.
- Oficiu..... = 6,60 m.p.
- Ecip. C. S. = 1,30 m.p.
- Grup san Baieti.....=12,10 m.p.
- Sala de festiv.....=51,75 m.p.
- Depozit sub sc in..=12,20m.p.
- Scara de incendiu =16,40m.p.

Su =139,05 m.p.

Sconstruit = 165,00 m.p.
Sdesfasrat = 330,00 m.p.
S Teren Cc =992 m.p.

ETAJ

- Hol 216,70 m.p.
- Casa scarii..... 15,75 m.p.
- Sala mica23,40 m.p.
- Gr. san personal.. 3,35 m.p.
- Birou 6,60 m.p.
- Gr. san Fete12,10 m.p.
- Sala mare.....51,75 m.p.
- Scara de incendiu....16,40 m.p.

Su = 139,05

TOTAL Su = 278,10 m.p.



POT Existent= 22,68 % POT Propus=16,63 % POT Rezultat= 39,31 %
CUT Existent= 0,45 CUT Propus= 0,33 CUT Rezultat = 0,78

STRUCTURA DE REZISTENTA

- FUNDATII : continue din beton B200 armat cu doua centuri din cite 6 bare PC 52 O 12, si etrieri PC O 8 / 20 ;
- STRUCTURA : zidarie b.c.a. cu stilpisorii din beton armat de 30x30 si grinzi din b.a.
- PLANSEU : din beton peste parter si etaj;
- SARPANTA : din lemn ;
- INVELITOAREA : din tabla tip lindab;
- INCALZIREA : se va face centralizat de la CT, cu combustibil gazos;

EXIGENTA „A” : SIGURANTA SI STABILITATEA CONSTRUCTIEI

Alcatuirea si conformarea structurala a cladirii a fost realizata luindu-se in calcul prevederile normativelor si standardelor in vigoare privind proiectarea antiseismica, incarcările date de vint si de zapada.

Conform zonarii teritoriului Romaniei in termini de valori de virf ale acceleratiei orizontale a terenului pt zona Slatinei, la cutremure avind intervalul de recurenta $IMR=100$ ani, $a_g=0,2$ cm/s²;

Conform zonarii Romaniei in termini de perioada de control (colt) T_c , a spectrului de raspuns, pt. zona Slatina, $T_c= 1,0$ sec;

Structura de rezistenta, fiind din zidarie portanta, au fost luate in considerare si urmatoarele normative:

- actiuni in constructii, clasificarea si gruparea incarcarilor, seria STAS 10101

- calculul si alcatuirea constructiilor din beton si beton armat STAS10107/0-90

- proiectarea si executia structurilor de zidarie-Cod de proiectare a structurilor din zidarie;

- materiale componente ale zidariei (corpuri de zidarie, mortare);

Elementele structurale din zidarie, vor fi alcatuite din corpuri de categoria I (corpuri de zidarie pentru care probabilitatea de a nu atinge rezistenta la compresiune specifica este <5%). Caramizile folosite vor avea rezistenta medie la compresiune >C100 si calitatea A conform SR EN 771-1/2003; in cazul care caramizile sunt C75, acestea vor avea calitatea I.

Pentru executarea elementelor structurale si nestructurale de zidarie, se vor folosi mortare de zidarie cu compozitie prescrisa, conform art. 1.5.5(6) definite conform codului de proiectare a structurilor din zidarie.

Rezistenta minima la compresiune a mortarului pentru peretii structurali va fi de M10, pentru corpuri cu rezistenta la compresiune > C100 si M5 pentru corpuri cu rezistenta la compresiune < C100.

Pentru asigurarea lucrabilitatii, se pot folosi aditivi numai in conditiile prevazute in Instructiunile C17-82, sau pentru aditivi din import conform Acordurilor Tehnice respective.

Clasa betonului pentru centuri si stlpișori a fost stabilita prin calcul. Pentru confinare se va folosi beton de marca C 12/15

Incarcarea din zapada s-a calculat conform „Cod de proiectare. Evaluarea zapezii asupra constructiilor”, Indicativ CR-1-3-2012, luind in considerare o valoare a incarcarii la sol de 2,0 Kn/m.p.

Incarcarea data de vint s-a calculate conform „Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vintului” indicative CR1-1-4-2012, luind in considerare o presiune de referinta de 0,5 kpa.

Adincimea de inghet este de 0,80 - 0,90 m.

Constructia se incadreaza in categoria de importanta „C” normala si clasa de importanta III.

EXIGENTA „B” : SIGURANTA IN EXPLOATARE

Periodic este necesar a se verifica modul de compactare a trotuarului si al terenului din jurul acestuia. Daca se constata tasari diferite pe linga



fundatii, care permit infiltrarea apelor rezultate din precipitatii, se vor lua masuri de etansare a acestorsa.

Structura de rezistenta se va urmarii in timp: fisuri, sageti la grinzi si la sarpanta din lemn.

EXIGENTA „C” SIGURANTA LA FOC

Constructia s-a proiectat luindu-se in considerare P 118/99.

Se vor amenaja doua incaperi speciale: una pentru instalarea CT pe combustibil gazos, si una pentru instalarea ECS.(echipament de control si siguranta)

Structura din zidarie portanta va fi finisata cu tencuiei din var si ciment tip M.25, toate elementele din lemn (grinzi, sarpanta) se vor ignifuga.

EXIGENTA „D” SANATATEA OAMENILOR

Confortul termic s-a realizat conform normativului I 13.

PROTECTIA MEDIULUI:

Prin grija beneficiarului se vor respecta in totalitate normele igienico-sanitare si de protectie a terenului, aerului si apei conform Legii 137/95.

EXIGENTA „E” IZOLAREA TERMICA

Izolarea termica este asigurata prin respectarea prevederilor C107/82, NE012/99, RO = 1190 mpk/w, respectiv 1380 mpk/kcal, corespunzator zonei II climatice, conform STAS 10833/80, peretii la exterior fiind din zidarie de b.c.a., se izoleaza la exterior, cu polistiren expandat de 10 cm.

FINISAJE INTERIOARE

- PARDOSELI :- din parchet laminat in sala mare si in sala mica,
-din gresie pe holuri, in cabinetul medical,ofice si grupurile sanitare
- beton sclivisit in CT si depozite;
- PERETI : - faianta in grupurile saniate, cabinetul medical si office
- vopsitorii cu vopsea lavabila in celelalte incaperile
- TIMPLARIE : din lemn;

FINISAJE EXTERIOARE:

- TENCUIELI : din mortar tip M25 finisate cu euroglet;
- TIMPLARIE : din PVC cu geamuri termopan;
- INVELITOARE : din tabla tip lindab;

UTILITATI:

Alimentarea cu energie electirca se va face prin racordarea la retea electrica stradala, asigurindu-se circuite separate pentru iluminat si prize.

Alimentarea cu apa potabila, curenta este asigurata din sursa oraseneasca.

Canalizarea apelor uzate (menajere) se va face din incinta proprietatii la canalizarea menajera a orasului, care este amplasata pe str. N. Titulescu.

Incalzirea la cladirii se va asigurata de la o centrala termica, pe combustibil gazos, ce se va monta in Camera Tehnica.

ORGANIZAREA de SANTIER

Organizarea de santier se va amplasa pe terenul apartinand proprietarului, in suprafata de 150,00 mp, situat in curtea sa, teren ce face parte din terenul destinat amplasamentului.

Durata organizarii de santier este de 24 luni - timpul de executie



a lucrării (dupa prelungirea AC, cu inca un an de zile).

Alimentarea cu apa a organizarii de santier se va face din sursa proprie.

Alimentarea cu energie electrica a organizarii de santier se va realiza printr-un bransament subteran din reseaua electrica stradala, de la stalpul electric, existent in zona.

Accesul la organizarea de santier se va realiza din strada N.Titulescu. Pentru evitarea patrunderii persoanelor straine si a animalelor in interiorul incintei organizarii de santier, incinta amplasamentului constructiei, implicit a organizarii de santier, va fi imprejmuita perimetral cu ajutorul unui gard metalic. Periodic se va verifica continuitatea, starea tehnica si de securitate a imprejmuirilor, cat si a santierului, astfel incat sa fie preintampinat orice acces neautorizat in incinta.

La iesirea din santier, in dreptul portii de acces auto, se amplaseaza panoul de identificare a investitiei si postul de control si verificare acces in santier. Paza investitiei se asigura de catre o societate specializata in servicii de paza si supraveghere, pe baza de contract, sau de catre proprietar.

Obligatia organizarii, contractarii si asigurarii serviciilor de paza si control revine beneficiarului care, va executa organizarea de santier.

Organizarea executiei constructiei se va face astfel incat sa nu fie necesara amplasarea unor spatii de depozitare a materialelor si sculelor in afara incintei organizarii de santier. Depozitarea materialelor se va face ordonat, pe sortimente si tipo-dimensiuni, astfel incat sa se excluda pericolul de rasturnare, rostogolire, incendiu, explozii, etc.; dimensiunile si greutatea stivelor vor asigura stabilitatea acestora.

Pentru efectuarea operatiilor de manipulare, transport si depozitare, conducatorul locului de munca conduce operatiile, stabileste masurile de securitate necesare si supravegheaza permanent desfasurarea acestora respectand prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii securitatii si sanatatii in munca nr. 319/2006. Operatiunile de incarcare-descarcare se vor executa numai sub conducerea unui responsabil instruit pentru acest scop si cunoscator al masurilor de securitate si sanatare In rrunca. Descarcarea se va face in mod ordonat, materialele asezandu-se dupa specificul lor in gramezi sau stive.

Evacuarea resturilor din incinta santierului se va face numai cu mijloace de transport adecvate si numai la gropi de gunoi autorizate. Raspunderea pentru incalcarea acestei prevederi revine In exclusivitate persoanei fizice sau juridice, beneficiarul neavand nici O raspundere In acest caz.

Zonele de depozitare intermediara/temporara a deseurilor vor fi amenajate corespunzator, delimitate si asigurate impotriva patrunderii neautorizate si dotate cu containere/recipienti / pubele adecvate de colectare, de capacitate suficienta si corespunzatoare din punct de vedere al protectiei mediului. Conform prevederilor legale se va asigura colectarea selectiva a resturilor de materiale pentru care se impune acest lucru.



SISTEMATIZAREA pe VERTICALA

Dupa terminarea constructiei locuintei, se va trece la amenajarile exterioare, tinindu-se cont de cotele de nivel materializate pe teren de un specialist in topografie. Astfel se va amenaja, in primul rind trotuarul perimetral, trotuarul pietonal de acces la locuinta si acesul carosabil pt auto. In conformitate cu configuratia terenului, care este plan.

Amenajarea spatiilor verzi din incinta se vor face cu pamintul vegetal, care s-a decapat, inlaturat si depozitat in incinta proprietatii, la inceputul lucrarilor de construire a locuintei. Pantele de scurgrea apelor pluviale din curte se vor ameaia inspre limita proprietatii dinspre strada, in vederea colectarii si evacuarii acestora in/prin santurile/rigolele stradale.

Trotuarele perimetrale si cele pietonale din incinta, ca si calea de acces auto, se vor materializa cu minim 10 cm peste Cota Terenului Natural.

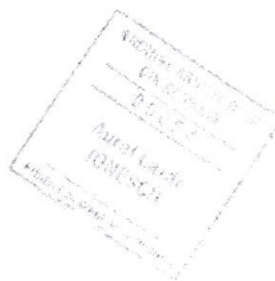
Periodic se va verifica modul tasarii trotuarelor si al ternurilor amenajate ca spatii verzi.

La executarea lucrarilor de constructii, constructorul si beneficiarul vor respecta NORMELE DE PROTECTIA MUNCII si P.S.I. in vigoare, specifice lucrarilor aborbate.

Benerficiarul va obtine toate avizele si acordurile necesare, conform legislatiei existente, in vigoare la data depunerii documentatiei pentru obtinerea AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE!



Intocmit,
Arh. A. Ionescu



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

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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 fillerii 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 Judetean Olt, Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism Draganesti-Olt;
- 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.PA.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;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicație, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației;



- 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.
- 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 extravilan, dar și întravilan pentru terenurile care nu sunt înscrise într-o documentație de urbanism aprobată legal sau unde prin PUG se dispune întocmirea unui PUZ.

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 amenajării unei zone cu caracter social-educativ și culte / activități destinate creării unui centru de zi de tip after-school și conexe. Zona este situată în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, Județul Olt.

Lucrările propuse privesc amenajarea de noi investiții – "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI P+1" pentru crearea unei noi investiții având funcțiunea principală de servicii social-educative și culte (centru de zi – învățământ, after-school), precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (locuri de parcare, trotuare pietonale și de protecție, platforme betonate cu închideri din plasa bordurate pentru amplasarea pubelelor pentru colectarea deșeurilor, împrejurimile aferente terenului studiat).

- 3.2. Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriul în conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiilor 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.

- 3.3. 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.
- 3.4. 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 aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.
- 3.5. 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 aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pe terenuri aflate în administrarea persoanei juridice BISERICA CRESTINA BAPTISTA SPERANTA. Amplasamentul analizat este situat în teritoriul intravilan al orașului Drăganesti-Olt, categoria de folosință – teren curți construcții. Suprafața totală a terenului studiat este de 992,00 mp (conf. acte și măsurători), reprezentând teren intravilan.

În aria studiată există și se propun funcțiuni precum: centru de zi, parcuri la sol, împrejmuire teren, funcțiuni conexe.

Se propune păstrarea specificului funcțional stabilit prin PUG, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent în vederea amplasării obiectivului specificat mai sus, menținerea diversității zonei studiate, precum și obținerea de reglementări urbanistice în vederea realizării unei subzone noi, denumită Is 1 – CREAREA INFRASTRUCTURII GENERALE ȘI SPECIFICE ZONELOR IS (Instituii și servicii) – SERVICII SOCIAL-EDUCATIVE ȘI CULTE.

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

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, de PUG Drăganesti-Olt și de prezentul regulament. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
- 4.2. Terenuri agricole din intravilan



Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general

- 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.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei 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.

4.3. Suprafețe împădurite:

Nu este cazul.

4.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Nu este cazul.

4.5. 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 surselor 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 liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.
- 5.2.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de 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.
- 5.2.4. 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.
- 5.3. 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 branșare 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 total, 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 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 prevede cale de circulație necesare funcțional, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
- 5.9. Cale 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.

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 cerești din interiorul construcțiilor;

- Se va respecta principiul ca distanța dintre clădiri să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii care umbrește, dar nu mai mică de 1 m.

- Pentru iluminarea naturală a spațiilor interioare, clădirile vor fi amplasate cu ferestrele funcțiilor 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 depozitare 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:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;

- b. parcaje, garaje și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;

- c. 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 expresse 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 servicii social-educative și funcțiuni conexe se înțelege: centru de zi de tip after-school, spații tehnice, spații administrative, spații verzi amenajate, parcaje, servicii sociale, alte servicii profesionale.
- 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:
- 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 ciclism, ziduri de sprijin, parapete) ca limită dintre zona drumului și zonele funcționale.
- 6.7.4. - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- 6.7.5. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră 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 vor fi de minim 1 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 1 m. Pentru retrageri mai mici decât cele propuse, autorizarea construcțiilor se va face și cu acordul vecinilor direct afectați.

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.

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

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 Construcție se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

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.;
- Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi asigurate prin racordarea la rețelele publice existente în vecinătatea terenului studiat;
- 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:

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.

9.1.1. Pentru obiectivele de interes public, serviciul și producția nu se va face o parcelare strictă.

9.1.2. Edificabilul parcelei:

Alinierea obligatorie 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;

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.

9.1.3. 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:

- a) Instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) Clădiri anexe, garaje;
- c) Clădiri de producție și depozitare, spații tehnice, servicii și funcțiuni complementare;
- d) Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- e) Spații plantate;
- f) Împrejmuirile parcelei.

9.1. Aspectul exterior al construcțiilor

9.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu deprecează 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.

9.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendii, salvarilor și utilităților de gospodărie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime.
- Accesul autovehiculelor în spațiile de parcare
- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

9.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

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

10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spațiul 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 publice:

În amenajarea propusă sunt prevăzute spații publice pentru:

- Circulația autoturismelor și a vehiculelor pentru intervenții și servicii pe strazile care străbat zona și care deservește aleile carosabile laterale (lățimi 5,00 m);
- Circulația pietonilor pe trotuare cu lățimea de 1,00 m ;
- Spații plantate publice și plantații de aliniament;
- Iluminat stradal;
- Mobilier urban;
- Instalații și echipamente edilitare stradale;

10.3. Relația parcelei cu spațiul public:

Condiții ale relației parcelei cu spațiul public:

Racordurile și branșamentele din rețelele publice pe parcelă se execută îngropate.

Accesele carosabile și pietonale din domeniul public se execută separat pe fiecare parcelă.



Pe fațadele spre aliniament ale clădirilor sau în spațiul dintre aliniament și clădire pot fi amplasate:

- Proiectoare pentru iluminarea exterioară a clădirii;
- Firme și reclame;
- Plantații de fațadă (se va recomanda și urmări tratarea lor unitară).

10.4. Spații verzi și plantate:

10.4.1.. 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.

10.5. Împrejmuiri

10.5.1. În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri 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 împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C..

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

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

- Împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmuirilor pe fiecare aliniament;
- Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,50 m;
- soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 0,60 m cu panouri transparente, din lemn sau fier forjat, cu stalpi placați cu caramida sau piatra de munte, naturala, sau pot fi din metal sau lemn, și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale;
- împrejmuirile între proprietăți pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,30m.

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

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:



IS 1 = ZONA INSTITUTII SI SERVICII – SUBZONA SERVICII SOCIAL-EDUCATIVE SI CULTE

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de zona mixta – servicii diverse, invatamant, centru de zi de tip after-school si alte activitati similare, biserica, depozitare, locuinte unifamiliale si functiuni complementare

Funcțiunile complementare: comercializare produse proprii, spatii de depozitare, spatii tehnico-administrative, constructii anexe.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**IS 1 – CREAREA INFRASTRUCTURII GENERALE SI SPECIFICE ZONELOR IS (Institutii si servicii) – SUBZONA SERVICII SOCIAL-EDUCATIVE SI CULTE
SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

Utilizari admise

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund structurii functionale dedicate serviciilor sociale, culturale, educative si cladirilor de culte si activitatilor conexe acestora ce îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Exemple de utilizari admise:

- servicii sociale, educative, culturale si echipamente publice;
- biserica ;
- sedii ale unor firme si alte servicii profesionale ;
- scoli, centre de zi de tip after-school sau similar,
- structuri de cazare de capacitate redusa ;
- spatii depozitare;
- parcaje ;
- spatii verzi amenajate ;
- sport in spatii acoperite ;
- locuinte cu partiu obisnuit ;



Utilizari admise cu conditionari

Toate constructiile se vor realiza conform documentatiilor de urbanism aprobate.

- Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acesteia sau în afara spațiului public.
- anexe destinate depozitării, pazel 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;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007.

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

1. Caracteristicile parcelelor (suprafete, 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 redezmembrare respectându-se prescripțiile prezentului regulament și a soluțiilor privind accesele 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.

3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

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 parcelelor

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.

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 3,00 m dacă au ferestre, sau la distanța mai mică cu respectarea Codului Civil și cu acordul vecinilor.

- **Retragerea** față de limita posterioară a proprietății: construcțiile se pot amplasa până pe limita proprietății, cu acceptul vecinilor.

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii care umbrește, distanța putând fi redusă la jumătate, dar nu mai puțin de 2,00 m.

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 4,00m 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 interloare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 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.

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.

Stationarea autovehiculelor

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

7. Înălțimea maxima admisibila cladirilor

Regimul de înălțime reglementat este de 15 m (S+P+2E).

Notă:

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

8. Aspectul exterior al constructiilor

Construcțiile vor avea arhitectura generală a zonei, pentru crearea unei coerențe stilistice. Se interzice folosirea învelitorii din plăci de Azbociment.

Fațadele vor fi finisate în vopsele lavabile, tencuile 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.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora ;

Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei și arhitectura clădirilor;

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.

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 șfaltate.

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 se recomandă ca împrejmuirile spre stradă să fie transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale. 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.

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

SECȚIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

Indicatori pentru parcele destinate serviciilor și activităților mixte

- P.O.T. maxim = 70,00 %
- C.U.T. maxim = 1,0



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. S-a conturat o singura subzona funcțională – **IS 1** care alcătuiește teritoriul de aplicare a PUZ prezent.

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 Orasul Draganesti-Olt și cuprinde:

Regulamentul PUZ

Piesele desenate ale PUZ .

Întocmit,
Arh. IONESCU Aurel




LOCALIZARE - orasul DRAGANESTI-OLT

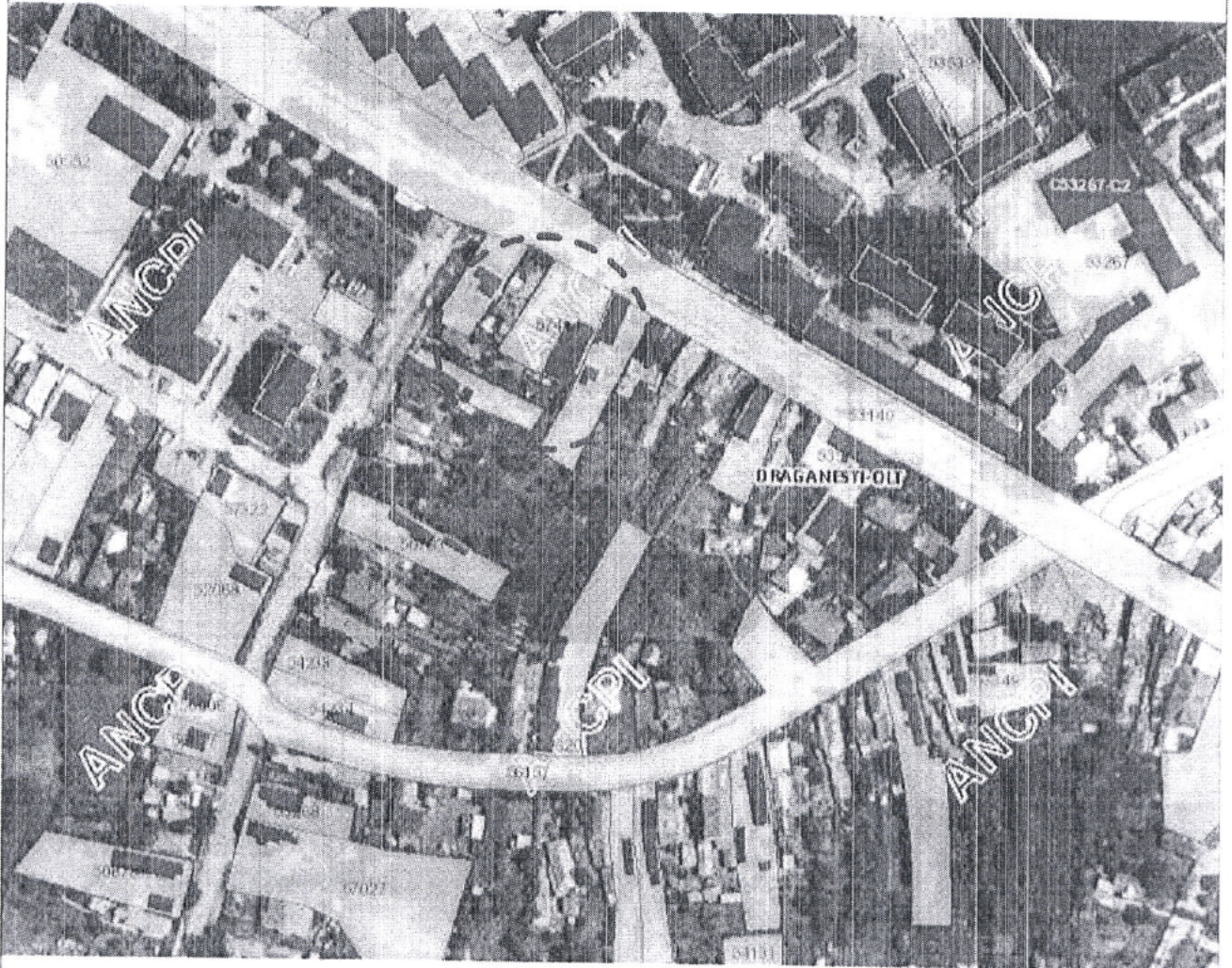


ZONA STUDIATA



Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
	S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 26013302 str. G-ral Aurel Aldea nr 25 tel.: ####; e-mail: #### SLATINA, jud. OLT			Beneficiar: BISERICA CRESTINA BAPTISTA SPERANTA Oras Draganesti-Olt, str. Nicolae Titulescu, Nr. 166, judetul Olt	Proiect nr.: 212/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect P.U.Z.- "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI P+1" ORAS DRAGANESTI-OLT, STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 166, JUD. OLT	Faza: D.T.C.U. P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data:	Titlu plansa	Plansa nr.:
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		2021	LOCALIZARE ORAS DRAGANESTI-OLT	U.03
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL				


INCADRARE IN ZONA



Teren care a generat studiul P.U.Z.
- intravilan
S teren = 992,00 mp (conf. acte), respectiv
992,00 mp (conf. masuratori - carte funciara
nr. 57414/2021 UAT Dragănești-Olt)

ACTE DE
PROIECT
P.U.Z.



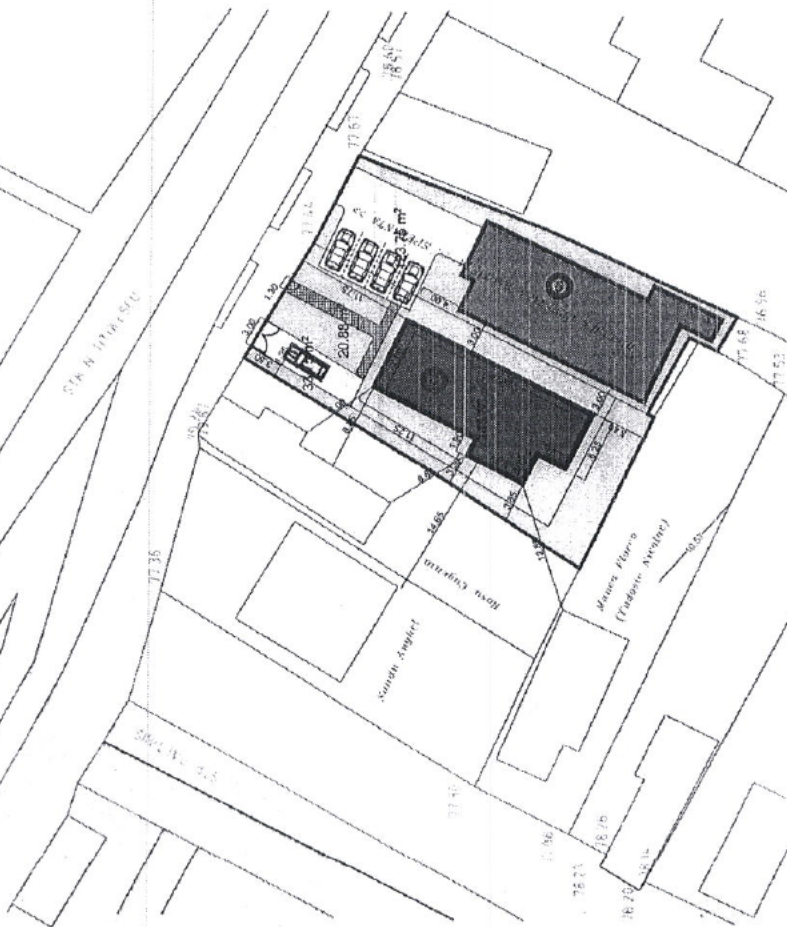
Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
 <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel : ####; e-mail: #### SLATINA, jud. OLT</p> 				Beneficiar: BISERICA CRESTINA BAPTISTA SPERANTA Oras Dragănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, Nr. 166, Judetul Olt	Proiect nr.: 212/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: :5000	Titlu proiect P.U.Z.- "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI P+1" ORAS DRĂGĂNEȘTI-OLT, STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 166, JUD. OLT	Faza: D.T.C.U. P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2021	Titlu plansa INCADRARE IN ZONA 1	Plansa nr.: U.04
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL				
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL				



PROIECTANT
 ARH. IONEL
 ARH. ADRIAN
 ARH. CRISTINA
 ARH. NICOLAE
 ARH. TITULESCU

PLAN DE SITUAȚIE

participativă în construcția



LEGENDA

	SFAȚII VERZI	S=277,76 mp
	ALEI CAROSABILE-PARCARI	S=157,50 mp
	ALEI PIETONALE	S=20,88 mp
	TROTUARE	S=145,86 mp
	CONSTRUCTIE EXISTENTA-LOCUINȚĂ	A.C.=225,00 mp A.D.=450,00 mp
	CONSTRUCTIE PROFUSA-LOCUINȚĂ P+M	A.C.=165,00 mp A.D.=330,00 mp
	SUPRAFATA TEREN	=992,00 mp

GARD PLIN-PANOURI PREFABRICATE L = 119,60 ml
 GARD FIER FORIAT CU SOCLU SI STALPI DIN BETON L = 26,88 ml

BILANT TERITORIAL

EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL
S _t = 992,00 mp	992,00 mp	992,00 mp
S _c = 225,00 mp	165,00 mp	390,00 mp
S _b = 450,00 mp	330,00 mp	780,00 mp
P.O.T. = 22,68 %	16,63 %	39,31 %
C.U.T. = 0,45	0,33	0,78

PROIECTANT
 ARH. IONEL
 ARH. ADRIAN
 ARH. CRISTINA
 ARH. NICOLAE
 ARH. TITULESCU

Președinte de ședință,
 Consilier,
Marian MARTIN



Contrasemnează,
 Secretar,
Jr. Laurențiu-Adrian JIDOVU

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert	S.C. ARH STIL CONCEPT J.26 / 67 / 2011 C.U.T. 200/3303 str. Carol Avelaides nr. 25 nr. 60000668-6 nr. 100000000 SLATINA, JUDEȚ OLT				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:		
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		1:200,		
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		1:500,		
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL		Data:		
			2021		
			Titlu proiect		
			P.U.Z. - "CONSTRUIRE CENTRU DE ZI P+1"		
			Beneficiar:		
			BISERICA CRESTINA BAPTISTA SPERANTA		
			Oras Dragănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, Nr. 166,		
			judetului Olt		
			Faza:		
			D.T.C.U.		
			P.U.Z.		
			Planșa nr		
			U.16		
			PLAN DE SITUAȚIE-ILUSTRARE DE TEAMA - PROPUNERE		