



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



Nr. 16 / 21.02.2025

HOTĂRÂRE

referitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta

Având în vedere:

- Avizul nr. 4 / 17.02.2025 al Consiliului Județean Olt asupra P.U.Z. înregistrat la Primăria Drăgănești-Olt sub nr. 14540 / 21.02.2025
- Referatul de necesitate nr. 14505 / 21.02.2025 al Comp. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt ;
- Referatul de aprobare nr. 14507 / 21.02.2025 al inițiatorului de proiect;
- Anunțul de scoatere pe transparență decizională nr. 14581 / 21.02.2025 al proiectului de hotărâre;
- Raportul nr. / al Comp. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. 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 spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Comp. Urbanism – amenajarea teritoriului;
- d-nei BARBU Ionica-Nicoleta.





ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA
SERVICIUL TEHNIC
str. Nicolae Titulescu nr.150
tel: 0249465240, fax: 0249465811



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

Nr. 14565 / 21.02.2025

REFERAT

Subsemnatul, Preoteasa Ionel, propun având în vedere solicitarea d-nei. Barbu Ionica Nicoleta de a construi o locuință parter în localitatea Drăgănești Olt scoaterea pe transparență decizională a proiectului de hotărâre pentru aprobarea P.U.Z. construire spațiu comercial și locuință pe strada N. Titulescu nr. 101

Compartiment urbanism
Ing. Preoteasa Ionel



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMAR



str. Nicolae Titulescu , nr.150, tel: 0249465815, fax: 0249465811
site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro

Nr. 14568/21.02.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de H.C.L. privind « aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta »

Primarul unității administrativ-teritoriale, în calitate sa de demnitar local și autoritate publică executivă, are posibilitatea de a promova proiecte de hotărâri ale Consiliului local.

Totodată, în virtutea rolului conferit de legiuitorul național, Primarul asigură respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor, a prevederilor Constituției, precum și punerea în aplicare a legilor, a decretelor Președintelui României, a ordonanțelor și hotărârilor Guvernului, a hotărârilor Consiliului local.

Având în vedere Avizul nr. 4 / 17.02.2025 al Consiliului Județean Olt asupra P.U.Z. înregistrat la Primăria Drăgănești-Olt și având în vedere competența generală de a hotărî, în limitele legii, în toate problemele de interes local conferită Consiliului local al unității administrativ-teritoriale, art. 129, alin. 14, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 129: Atribuțiile consiliului local

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

s-a procedat, în temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, la întocmirea de către aparatul de specialitate a Primarului a proiectului de H.C.L. privind **aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta »** pe care îl susțin și aprob.

A

Inițiator proiect H.C.L.
PRIMAR
ING. MARIAN-VIOREL TUDORICA



Întocmit
Cabinet Primar
Pana Ionela



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

str. Nicolae Titulescu, nr. 150

tel: 0249465815, fax: 0249465811

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

Nr. 14581 / 21.02.2025



ANUNȚ
privind deschiderea consultării publice

Astăzi, **21.02.2025**, Primarul Orașului Drăgănești-Olt anunță deschiderea procesului de dezbatere publică privind următorul proiect de act normativ: „Proiect de hotărâre referitor la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta”

Paragraf descriptiv – *aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta.*

Documentația aferentă proiectului de act normativ include: referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus, textul complet al proiectului de hotărâre.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la adresa www.draganesti-olt.ro;
- la sediul instituției : Primăria Orașului Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150, județul Olt;
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul Relații publice al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus consultării publice se pot depune până la data de **03.03.2025**:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.draganesti-olt.ro ;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria@draganesti-olt.ro;
- prin poștă, pe adresa Primăria Orașului Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150, județul Olt;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa Primăria Orașului Drăgănești-Olt, Str. Nicolae Titulescu, nr.150, județul Olt, între orele 08.00-16,30 (luni-joi), 08.00-14.00 (vineri).

Mesajele transmise vor purta mențiunea: „Propuneri privind dezbaterea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta.

Propunerile trimise vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul www.draganesti-olt.ro.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică până la data de **03.03.2025**,

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele: telefon- 0249465815, e-mail – primaria@draganesti-olt.ro, persoană de contact – consilier Jianu Marius.

PRIMAR

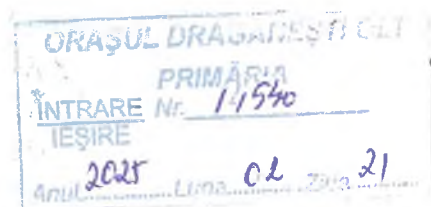
Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

SECRETAR,
Jr. Laurentiu JIDOVU

COMP. URBANISM,
Cons. Ionel PREOTEASA

COMP. ADMIN. PUBLICĂ,

Cons. Marius JIANU



Ca urmare a cererii adresate de Barbu Ionica- Nicoleta, cu domiciliul/**sediul**²⁾ în
mail, înregistrată la 10226/4.09.2024 și a completărilor înregistrate la nr.14316
din **05.12.2024**,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. **4** din **17.02.2025**

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾

"Construire spatiu comercial si locuinta"

generat de imobilul⁴⁾

NR. CADASTRAL 50947, INTRAVILAN, oras Draganesti-Olt, JUDEȚUL OLT

Inițiator: Barbu Ionica- Nicoleta .

Proiectant: S.C. Arhi Stil Concept S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arhitect Ionescu Aurel.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- teren intravilan, categoria de folosință – curti-construcții și arabil. Suprafața totală a terenului studiat care a generat P.U.Z. este de 1378,00 mp conform cărții funciare nr.50947, UAT Drăganesti-Olt. Terenul este liber de sarcini. Nu există reglementări fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosință – s=279mp – curs construcții și s=1.099mp - teren arabil. Pe parcela studiată nu există nicio construcție supratereană, terenul aparține persoanei fizice – beneficiarei Barbu Ionica Nicoleta, și reprezintă proprietate privată. Terenul studiat care aparține intravilanului orașului Drăganesti Olt,
- **Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de 1.378,00 mp, situat în zona centrală a județului Olt, în zona centrală a orașului Drăganesti-Olt, cu acces principal la str. Nicolae Titulescu (nr. 103) în partea de sud și acces secundar către str. Livezilor în partea de nord, parcela care a generat prezenta documentație poate fi identificată prin nr. cf. 50947.**
- **NU este reglementat în vreo documentație de tip PUG + RLU la momentul elaborării prezentei documentații astfel intervine nevoia elaborării PUZ -** pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – construire spațiu comercial și locuință. Zona în care se află poate fi atribuită funcțional unei zone mixte, se poate observa diversitatea funcțională și în partea desenată a PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR: **Se propune determinarea criteriilor de construibilitate in vederea realizarii investitiei "Construire spatiu comercial si locuinta" pentru terenul studiat, aflat in posesia beneficiarului.**

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei mixte pentru suprafata totala de teren studiat, in vederea dobandirii dreptului de construibilitate pentru investitia „Construire spatiu comercial si locuinta”. Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse, in concordanta cu zona mixta functional a localitatii.

- 1.1. Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z. are următoarea zona și subzona funcțională: **M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR**

Funcțiune dominantă: – spatii comerciale si activitati aferente acestora si locuire individuala

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

M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise (urmeaza a fi detaliate in RLU aferent)

- **locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997;
- Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazine, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- **spatii comerciale cu serviciile aferente**
- institutii, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi conditiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri.
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

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

1. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul are categoria de folosință curs construcții 279mp și 1.099mp – arabil. Se propune crearea unei zone mixte, și anume propunerea unui spațiu cu funcțiune comercială și a unei locuințe individuale izolate. Aceste funcțiuni pot coexista în condițiile care vor fi propuse prin PUZ și RLU și anume prin asigurarea zonei mixte cu acces la utilități, prin asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent și cel destinat serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii.

Se propune determinarea criteriilor de construibilitate în vederea realizării investiției “Construire spațiu comercial și locuință” pentru terenul studiat, aflat în posesia beneficiarilor.

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 clădirilor față de punctele cardinale

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

- orientarea clădirilor va asigura însoțirea minimă de 1h ½, a încăperilor utilizate la solstițiul de iarnă.
- se recomandă asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 3,00 m – recomandat 6,00 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 clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

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

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

- Retragere de minimum 2m față de limita laterală cu ferestre cu vedere și minim 3,50m față de una dintre laterale pentru asigurarea accesului carosabil.
- Retragere de minimum 5m față de cele posterioare.

5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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 3,00 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 3,00 m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal constituit printr-una din vecinătăți.

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.

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.

Pentru investiția propusă se propun un nr de minim 3 locuri de parcare pentru construcția spațiului comercial și două locuri pentru locuința individuală.

Staționarea 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 12 m (S+P+1).

Notă:

- se poate realiza mansarda dacă se dorește, 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. Pentru construcțiile noi vor fi folosite materiale moderne, cu acoperiri tip sarpanta de lemn sau în terasă și învelitori din țiglă, sita sau tabla metalică.

Culoarea învelitorii va fi în nuanțe de gri, 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, pastelate.

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.

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 fose 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.

Bransamentele 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 implica 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 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 activitatilor mixte

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

SECȚIUNEA IV – Obiective SEVESO – nu este cazul

Investiția propusă nu se încadrează în tipul obiectivelor Seveso și nu este situată în apropierea unui astfel de obiectiv care intră sub incidența Directivei SEVESO transpusă prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase. În cazul apariției unor obiective ce intră în incidența Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona M vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.

Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta tensiune, statii peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona istorica si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.02.2025, se avizează **favorabil**/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- să se respecte condițiile impuse prin avizele obținute;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

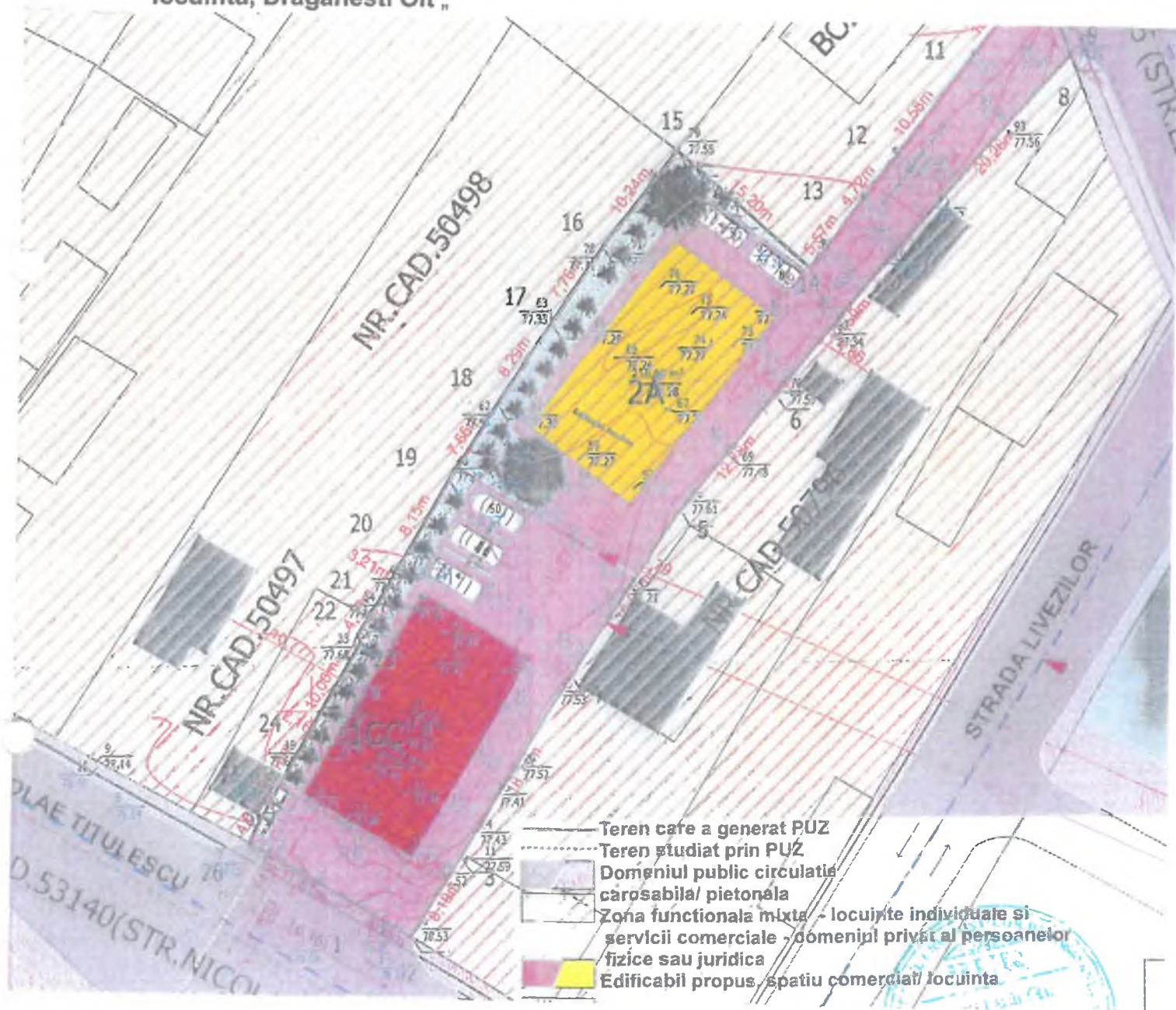
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.67 din 06.09.2023 prelungit pana la data de 06.09.2025, emis de Primăria orasului Draganesti-Olt.

ARHITECT ȘEF,

Cristina-Creola GHIDĂNAC



ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 4/17.02.2025
 "PUZ si RLU aferent pentru realizarea investitiei construire spatiu comercial si
 locuinta, Draganesti Olt."



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT ȘEF,

Cristina-Creola GHIDĂNAC

Primăria oraşului Drăgăneşti Olt
Nr. 29934 din 03.11.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 67 din 03.11.2023

In scopul: Plan urbanistic zonal şi regulament local de urbanism aferent pentru realizarea investiţiei construire spaţiu comercial şi locuinţă

Ca urmare a Cererii adresate de Barbu Ionica Nicoleta cu domiciliul/sediul in judetul

telefon/fax ., e-mail , inregistrata la nr. 29934 din 17.10.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Olt,orasul Drăgăneşti Olt, satul cod postal 235400, str. Nicolae Titulescu nr. 103, 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 în intravilan, aparţine lui Barbu Ionica Nicoleta conform C.F. 50947

2. REGIMUL ECONOMIC: curţi- construcţii,arabil, vie, suprafaţa teren 1378 m.p.

3. REGIMUL TEHNIC: circulaţia pe strada Nicolae Titulescu.

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 Plan urbanistic zonal şi regulament local de urbanism aferent pentru realizarea investiţiei construire spaţiu comercial şi locuinţă

|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, încadrarea/neîncadrarea 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/DESFINTARE 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 [da] gaze naturale Alte avize/acorduri:
[] canalizare [] telefonizare []
[da] alimentare cu energie electrica [] salubritate []
[] alimentare cu energie termica [] transport urban []

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] [] []

d.4) studii de specialitate: verificator de proiecte da, ordinul arhitecților da, studiu geotehnic da, registrul urbanistilor da, Aviz Comisia tehnică Consiliul județean Olt da studiu NZEB da

[] [] []

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

Primar
Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ



Secretar
Jr. Laurențiu Jidovu

Arhitect-sef,
Ing. Ionel Preoteasa

Achitat taxa de: 21 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 03.11.2024 - 02.11.2025

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
Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Secretar ,
Jr. Laurențiu Jidovu

Arhitect-sef,
Ing. Ionel Preoteasa



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

AVIZ NPOTX-FO_4081/19.11.2024

Catre: **SC ARHI STIL CONCEPT SRL**
Adresa: **Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, Slatina, jud. Olt**
Subiect: **Aviz de vecinatate fata de traseul de Fibra Optica al Vodafone Romania**
In atentie: **Barbu Ionica Nicoleta**

Stimata Doamna/Stimate Domn,

Ca raspuns la documentatia depusa la Vodafone, nr. **NPOTX24-662** din **15.10.2024**, va comunicam avizul nostru privind realizarea investitiei:

“ Plan urbanistic zonal si regulament local de urbanism aferent pentru realizarea investitiei construire spatiu comercial si locuinta ” care se va realiza in **Str. Nicolae Titulescu nr.103, orasul Draganesti Olt, judetul Olt**, conform CU nr. **67** din **03.11.2023**, beneficiar **Barbu Ionica Nicoleta**

Conform - Documentatie depusa la Vodafone in scop informativ

In urma analizarii documentatiei tehnice transmisa catre noi, formata din certificat de urbanism, memoriu tehnic de prezentare, plan de situatie si plan de incadrare in zona, va informam ca Vodafone Romania **nu detine trasee de FO** in zona in care se desfasoara lucrarile pentru care s-a solicitat aviz.

Acest aviz contine si raspunsul exUPC.

Numerele de telefon de contact Vodafone cu regim de permanenta (24h/24h) sunt:
037.202.8720 0722.200.236 0722.200.237
E-mail FiberOpticSwatTeam_ro@vodafone.com
Pentru noi solicitari de avize: avizetehnice@vodafone.com

Cu stima,
Alexandru Paraschiv
Engineer, Transmission, Nw Planning & Optimisation – TX

DocuSigned by:

F1E95D516F824ED...

Vodafone Romania S.A. NPO-TX
Globalworth Tower Barbu Vacarescu 201,sec.2,Bucuresti 020272
T +40 (21) 302 2551, F +40 (21) 302 2570, www.vodafone.ro
Registered in Romania: J40/9852/1996, Unique registration code: 8971726



Nr. 190.922 din 23.10.2024

INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN OLT
SERVICIUL RUTIER
Operator de date cu caracter personal

NESECRET
SLATINA

C ă t r e,

BARBU IONICA NICOLETA

cu domiciliul în com.

La cererea dumneavoastră adresată unității noastre de politie, vă comunicăm că **avizăm în principiu realizarea obiectivului „Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism pentru realizarea investiției CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL și LOCUINȚĂ”**, în or. Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt, în următoarele condiții:

- se vor respecta prevederile menționate în Certificatul de Urbanism nr. 67 din 03.11.2023 eliberat de Primăria Orașului Drăgănești-Olt;
- se va solicita acordul administratorului drumului;
- **înainte de amenajarea accesului rutier la drumul public**, beneficiarul va solicita **avizul poliției rutiere** prin întocmirea unei documentații care va fi înaintată Serviciul Rutier Olt și care va cuprinde **obligatoriu** următoarele:
 - acordul administratorului drumului public la care se solicită amenajarea accesului rutier;
 - cerere;
 - proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;

Cererea pentru avizarea amenajării accesului obiectivelor social-economice la drumul public trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- denumirea completă a solicitantului, datele de identificare și datele de contact ale acestuia;
- categoria și denumirea drumului public;
- pozițiile kilometrice și metrice la care se solicită amplasarea obiectivului social-economic sau adresa imobilului, în cazul străzilor din interiorul localităților;
- obiectivul propus spre realizare;
- data, seria și numărul dovezii de plată, precum și valoarea acesteia în ceea ce privește taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Administrației și Internelor, cu modificările și completările ulterioare;

Proiectul tehnic trebuie să cuprindă:

- memoriu de prezentare a lucrării;
- planuri de situație, la scara 1:250 / 1:500 / 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului rutier;
- referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, B2, D2 ale proiectului, întocmit de către un verficator de proiecte atestat M.L.P.A.T.

Memoriul de prezentare a lucrării trebuie să cuprindă:

- categoria și denumirea drumului public;
- amplasamentul obiectivului, între/în afara indicatoarelor rutiere de intrare/ieșire în/din localitate;
- pozițiile kilometrice și metrice ale amplasamentului în cadrul drumului public (pentru autostrăzi, drumuri naționale, județene sau comunale) sau adresa imobilului (pentru străzi);
- descrierea sumară a construcțiilor din incintă (existente și proiectate), a activității ce urmează a se desfășura, precum și a implicației acestora asupra traficului rutier (traficul estimat generat de obiectiv);
- descrierea amenajării accesului la drumul public;
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (la nivelul subsolului/terenului/suprateran, locuri de parcare simple/în sisteme mecanice – Klaus etc), inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități;
- traficul rutier/pietonal atras de obiectivul social-economic;
- caracteristicile tehnice ale semnalizării rutiere verticale/orizontale propuse prin proiectul tehnic;

Planurile de situație trebuie să cuprindă:

- sectorul de drum la care se va amenaja accesul obiectivului social-economic și traseul existent al acestuia;
- elementele geometrice ale drumului (lățimea benzilor de circulație și razele de racordare);
- figurarea indicatoarelor rutiere cu specificarea simbolurilor cuprinse în SR 1848-1/2011;
- figurarea marcajelor rutiere în concordanță cu semnalizarea instituită prin indicatoare rutiere;
- modul de amenajare a accesului la drumul public (cu racordare simplă, cu benzi suplimentare de circulație, cu bandă de accelerare/decelerare etc), precum și elementele geometrice ale acestuia (lățime benzi, raze de racordare etc);
- modul de separare a fluxurilor de circulație la intrarea/ieșirea din incinta obiectivului (cu marcaj rutier sau insulă denivelată, după caz);
- amplasamentul construcțiilor din incinta obiectivului;
- amplasamentul locurilor de parcare din incinta obiectivului;
- modul de organizare a circulației în incinta obiectivului și semnalizarea rutieră verticală și orizontală;
- modul de asigurare a continuității trotuarelor / culoarelor destinate traficului pietonal și/sau a pistelor pentru biciclete, în cazul obiectivelor în incinta cărora sunt amenajate stații destinate mijloacelor de transport în comun sau care sunt în interiorul localităților.

La elaborarea proiectului tehnic se vor avea în vedere prevederile următoarelor acte normative, norme metodologice, normative tehnice și standarde:

- ✓ Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- ✓ Hotărârea Guvernului nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- ✓ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ✓ Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 4 – accesuri carosabile; Anexa nr. 5 – parcaje);
- ✓ Normativul pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, indicativ AND 600-2010;
- ✓ Standardele Române 1848-1/2024, 1848-2,3/2011 - Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră, 1848-7/2015 - Semnalizare rutieră, Marcaje rutiere;
- ✓ STAS 10144/4-95 – Amenajarea intersecțiilor de străzi. Clasificare și prescripții de proiectare.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Cu stimă,

ȘEFUL INSPECTORATULUI

Comisar șef de poliție

ILINIC NICOLAE IONUT

ȘEFUL SERVICIULUI

MIHA ION-CRISTIAN

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

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

**PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
P.U.Z.**

Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza D.T.A.C. si detaliile de executie in baza unui CU. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei P.U.Z. aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.

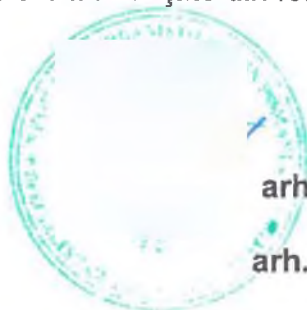
- a. După aprobarea în Consiliul Local al oraşului Draganesti-Olt a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – **"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA"** si racordare la rețele tehnico-edilitare, construire, reconstruire imprejmuire – dupa caz.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. Construcții noi:
- construcție pentru **SPATIU COMERCIAL si pentru LOCUINTA**,
 - împrejmuire teren, daca va fi cazul
 - platforme carosabile si parcaje, daca va fi cazul
 - construcții tehnico-edilitare
 - amenajare spatiu verde si amplasare mobilier urban, amplasare iluminare, daca va fi cazul
- II. Modernizare si racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile – la nivelul trotuarului (daca va fi cazul)
- III. Alee pietonala, daca va fi cazul
- IV. Racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

- b. Obținere Autorizație de Construcție **"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA"**
- c. Începere lucrări conform Autorizație de Construcție.
- d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție.
- e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fondurile beneficiarului.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA”

- BENEFICIARI : BARBU IONICA NICOLETA
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 381
- DATA ELABORARII : 2023/2024

1.2. OBIECTUL PUZ. DESCRIERE SITUATIE EXISTENTA

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarei Barbu Ionica Nicoleta in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA”** in Orasul Draganesti-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, judetul Olt, teren indentificat prin CF: 50947 si analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 18.670,00 mp, fiind analizate si vecinatatile parcelei in cauza pentru stabilirea criteriilor in care se poate integra investitia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafată de **1.378,00 mp**, situat în zona centrala a judetului Olt, in zona centrala a orasului Draganesti-Olt, cu access principal la str. Nicolae Titulescu (nr. 103) in partea de sud si acces secundar catre str. Livezilor in partea de nord, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 50947.

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosinta – s=279mp – curs constructii si s=1.099mp - teren arabil. Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supraterana, terenul apartine persoanei fizice – beneficiarei Barbu Ionica Nicoleta, si reprezinta proprietate privata.

Vecinătățile amplasamentului (terenului) ce a generat PUZ-ul:

-nord – cale acces secundar spre strada Livezilor, (acces locuinta),

-sud – cale acces principal spre strada Nicolae Titulescu, (acces spatiu comercial),

-est – teren proprietate privata: CF: 50796,

-vest – teren proprietate privata: CF: 50498.

Terenul are categoria de folosinta curs constructii 279mp si 1.099mp – arabil. Se propune crearea unei zone mixte, si anume propunerea unui spatiu cu functiune

comerciala și a unei locuințe individuale izolate. Aceste funcțiuni pot coexista în condițiile care vor fi propuse prin PUZ și RLU și anume prin asigurarea zonei mixte cu acces la utilități, prin asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent și cel destinat serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii.

Tema-program a documentației este de a atribui regimului economic al terenului studiat:

- **M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR**

Prin aceasta zona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modului de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuri de munca, servicii și locuire din zona și activarea unui teren liber în prezent.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată pentru obținerea unui **Aviz de Arh Sef.**

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

De asemenea, lucrarea răspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- **Crearea zonei M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

La momentul realizării acestei documentații, nu exista reglementări PUG și RLU aferente terenului beneficiarei și a zonei analizate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General, implicit Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Slatina/Caracal.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se afla terenul ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de centrală a orașului Drăgănești-Olt evoluția fiind astfel parte a evoluției orașului.

Drăgănești-Olt este un oraș în județul Olt, Muntenia, România, format din localitatea componentă Drăgănești-Olt (reședința), și din satul Comani. Este situat în zona de contact a Câmpiei Boian cu lunca și terasele de pe stânga râului Olt la 100 de metri altitudine.

În localitate au fost descoperite vestigii neolitice și daco-romane. Localitatea a fost menționată documentar în anul 1526, fiind declarat oraș în anul 1968.

Este un renumit centru viticol cu un potențial agricol important. În localitate se află Muzeul de istorie, precum și biserica „Sfântul Nicolae și Cuvioasa Paraschieva”, realizată în anul 1775.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită dezvoltării organice și dpdv teritorial dar și funcțional, dar și a caracterului zonei studiate există posibilitatea amplasării unui nucleu mixt cu servicii comerciale - activități nepoluante în corelare cu locuirea și individuala, corelarea se va face armonios pentru a beneficia de avantajele proximității funcțiunilor.

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației prezente pentru amplasarea obiectivului în zona studiată sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei mixte din zona studiată;
- necesitatea extinderii și existența unui necesar de servicii și locuințe în zona și exploatarea ariei de teren arabil care aparține intravilanului orașului Drăganesti Olt;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitară, raportat la criteriile de exigență ale actualului volum de investiții realizate în zona;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a orașului pentru populație;
- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului orașului Drăganesti-Olt, județul Olt, pe str. Nicolae Titulescu nr. 103, care are și acces din strada Livezilor. Zona studiată este o zonă centrală a intravilanului orașului Drăganesti-Olt.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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.

a) date climatice

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:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub formă de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub formă 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 (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

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

Primăvara 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, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de luncă 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.

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 71 – 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 comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Hidrografia și hidrologia

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;

nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinue (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub formă unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 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.

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din judetul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) si adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate si delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului - pe str. Nicolae Titulescu - sud – acces principal pentru serviciile comerciale si strada Livezilor – nord acces secundar pentru locuinta.

Accesul la terenul studiat se face din ambele strazi.

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

Se poate aprecia că accesul la investitie 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:

Parcela studiata se află in intravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiata nu exista nicio constructie. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate funcțiunilor mixte: servicii comerciale, locuire individuala, administratie si educatie s.a.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var si nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiata are suprafata relativ plana.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la retelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

a) Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

b) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

d) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul care formeaza zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Orasului Draganesti-Olt, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelei ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA”**. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul orasului Draganesti Olt în partea centrală a orasului.

Nu exista Plan Urbanistic General sau Regulament Local de Urbanism aferent a orasului Draganesti Olt la care sa se refere prezentul studiul PUZ, astfel **se propune incadrarea parcelei** beneficiarei in zona:

• M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR

- **POT maxim = 45 %**
- **CUT maxim = 1**
- **Rh max = S+P+1E**

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe strazile adiacente terenului - pe str. Nicolae Titulescu - sud și strada Livezilor - nord, se realizează accesul din ambele strazi. Zona studiată este o zonă centrală intravilanului în orașul Draganesti-Olt - a se vedea în partea desenată a prezentei documentații.

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

Suprafata pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelei aflate in proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere si interventie la incendii este asigurata din ambele strazi.

In ceea ce priveste circulatiile si accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Circulatia destinata spatiului comercial este delimitata cu ajutorul unui gard de circulatia destinata locuintei. Exista un minim de 3 locuri de parcare alocate spatiului comercial si un minim de 2 locuri de parcare pentru locuinta. Conform partii desenate se poate observa ca exista loc de intoarcere.

3.4.ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune urmatoarea zona functionala:

M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR

Functione – spatii comerciale si activitati aferente acestora si locuire individuala

Utilizari admise (urmeaza a fi detaliate in RLU aferent)

- **locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997;
- Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- **spatii comerciale cu serviciile aferente**
- institutii, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi conditiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere compatibile cu locuirea , spatii de intretinere corporala și recreere în spații acoperite cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent si sa nu incalce conditiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea constructiilor cu alte functiuni.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale si birouri.
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta.proprrie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Frontul la strada de minim 12 metri

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

S+P+1E (maximum 12 m)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragere de minimum 6m fata de aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragere de minimum 2m fata de limita laterala cu ferestre cu vedere si minim 3,50m fata de una dintre laterale pentru asigurarea accesului carosabil.
- Retragere de minimum 5m fata de cele posterioare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere si plantate trebuie sa insumeze 20% din suprafata terenului.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

POT maxim = 45%

CUT maxim = 1

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Exclusiv in interiorul parcelei

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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 problematii 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.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeața – terenurile vecine pe laturile de est si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile 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 in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării 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.

Se va amplasa o platformă gospodărească, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei

3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte si servicii comerciale din zona.

— Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei. —

3.9. Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona M vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.

Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta tensiune, statii peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona istorica si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta investitiile.

5. CONCLUZII PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE SI SOLUTII PROPUSE PENTRU DIMINUAREA ACESTORA

Disfunctionalitati

In urma analizei critice a situatiei existente nu s-au identificat disfunctionalitati care ar impiedica realizarea investitiei propuse. Configurarea parcelei este favorabila si permite accesul din doua strazi diferite – fapt pentru care se poate propune o zona mixta, functiunea comerciala cu acces separat fata de cea de locuire. De asemenea pozitia in centrul localitatii este una favorabila investitiei. Totusi reprezinta o provocare nivelul de echipare edilitara a localitatii, Draganesti – Olt fiind lipsit de retea de canalizare.

Solutii propuse

Pentru a solutiona disfunctionalitatea prezentata mai sus se va propune solutii alternative pana la aparitia posibilitatii racordarii la reseaua edilitara, cum ar fi fosa septica/ bazin vidanjabil.

6. CONCLUZII

Solutia pe care o propune prezenta documentatie este de a stabili regimul economic al terenului studiat: **Se propune crearea unei zone mixte, si anume propunerea unui spatiu cu functiune comerciala si a unei locuinte individuale izolate. Aceste functiuni pot coexista in conditiile care vor fi propuse prin PUZ si RLU si anume prin asigurarea zonei mixte cu acces la utilitati, prin asigurarea circulatiei si locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spatiul verde aferent si cel destinat serviciilor comerciale si functiunilor adiacente locuirii.**

Tema-program a documentatiei este de a atribui regimul economic pentru terenul studiat:

- **M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR**

Prin aceasta zona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Se va stabili conditiile de amplasare a investitiei propuse in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului,coeficientii propusi prin prezenta documentatie sunt orientativii urmand sa se subordoneze Studiului de Oportunitate pentru aceasta zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza

stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

mit,
Arh. Urb. Ionescu Aurel – Lazar

Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

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.
Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA” – orașul Drăganesti Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, județul Olt, teren indentificat prin CF: 50947** 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.
- 1.2. 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.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor si specificului zonei. Aprobarea unor modificări 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 Judetean Olt 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;



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. 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 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;
- 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 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 intravilan.
Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate locuirii și serviciilor aferente, 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 Drăganesti-Olt, județul Olt.
- Zonele definite în cadrul actualului P.U.Z sunt:
- **M - Zona mixta destinata serviciilor comerciale si locuintelor, cu regim de maxim S+P+1**
- Lucrarile propuse privesc extinderea functiunilor mixte existente in zona, in imediata vecinatate 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, asigurarea compatibilității funcțiilor 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.
- 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 aceleiași 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.



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

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de **1.378,00 mp**, situat în zona centrala a judetului Olt, in zona centrala a orasului Draganesti-Olt, cu access principal la str. Nicolae Titulescu (nr. 103) in partea de sud si acces secundar catre str. Livezilor in partea de nord, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 50947.

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosinta – s=279mp – curs constructii si s=1.099mp - teren arabil. Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supraterana, terenul apartine persoanei fizice – beneficiarei Barbu Ionica Nicoleta, si reprezinta proprietate privata.

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Draganesti Olt, **NU este reglementat in vreo documentatie de tip PUG + RLU la momentul elaborarii prezentei documentatii astfel intervine nevoia elaborarii PUZ** - pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – construire spatiu comercial si locuinta. Zona in care se afla poate fi atribuita functional unei zone mixte, se poate observa diversitatea functionala si in partea desenata a PUZ.

Prin temă, beneficiarul solicită realizarea de noi investitii:

Se propune determinarea criteriilor de construibilitate in vederea realizarii investitiei “Construire spatiu comercial si locuinta” pentru terenul studiat, aflat in posesia beneficiarului.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei mixte pentru suprafata totala de teren studiata, in vederea dobandirii dreptului de construibilitate pentru investitia „Construire spatiu comercial si locuinta”. Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse, in concordanta cu zona mixta functional 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 mixte, potrivit condițiilor urbanistice specifice 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.

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.

- 4.7. Suprafețe împădurite:
Nu este cazul.
- 4.8. Zone cu valoare peisagistica si 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 si 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 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 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 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.
- 5.3.6. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
- 5.4. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele 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)
- 5.5. Pentru investițiile de pe terenul studiat se pastrează calea de intervenție existentă în cazul unor situații de urgență.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. Construitibilitatea 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

În prezent, terenul este liber de sarcini. Nu există reglementări fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosință – $s=279\text{mp}$ – curs construcții și $s=1.099\text{mp}$ - teren arabil. Pe parcela studiată nu există nicio construcție supratereană, terenul aparține persoanei fizice – beneficiarei Barbu Ionica Nicoleta, și reprezintă proprietate privată.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

5.10. 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.

- 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.

Igienă 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.

5.11. Amplasarea față de drumurile publice:

5.11.1. 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.

- 5.11.2. 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.
- 5.11.3. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- 5.11.4. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni încadrate în zona de industrie este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- 5.11.5. În sensul prezentului Regulament prin locuire se înțelege: locuințe unifamiliale individuale, anexe gospodărești, garaje, alte construcții conexe locuirii.
- 5.11.6. În sensul prezentului Regulament prin servicii comerciale se înțelege spațiul destinat comerțului dar și alte servicii conexe
- 5.12. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
Nu este cazul.
- 5.13. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."
Nu este cazul.
- 5.14. Amplasarea față de aeroporturi
Nu este cazul.
- 5.15. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.
- 5.16. Amplasarea față de aliniament:
- 5.16.1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- 5.16.2. Clădirile vor fi amplasate față de aliniament:
Retragere de minimum 6m față de aliniament.
- 5.16.3. 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.
- 6.4. 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 cu condiția ca fata de cealalta laterala sa fie pastrat 3,50m minimum pentru accesul autospecialelor, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 5 m. Pentru retrageri mai mici decat cele propuse, autorizarea constructiilor se va face cu acordul vecinilor direct afectati si cu respectarea Codului Civil.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

6.1. 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, 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.

6.2. Accese pietonale:

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

6.2.2. 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.

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

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

7.1. Realizarea de rețele edilitare:

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

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

7.1.3. Echiparea edilitară a parcelei:

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

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

Nu există pe amplasamentul viitoareii 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 sud a amplasamentului;
- Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racordarea la infrastructura edilitară, dacă se va considera că nu se poate realiza acest lucru se va opta pentru soluții alternative.
- Canalizarea va fi asigurată prin racordarea la infrastructura edilitară, dacă se va considera că nu se poate realiza acest lucru se va opta pentru soluții alternative.



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

- Alimentarea gaze naturale 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 sud a amplasamentului;
- Se va propune racordul la rețeaua de telecomunicații 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 parcelei se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcția propusă 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.

7.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

7.2.2. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale și spații comerciale, 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.

7.2.3. 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.

7.3. 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.

8. 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.

8.1. 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 7,5 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;

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:

- **locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;**
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea,
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri.
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate

8.2. 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.

8.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiul, 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.

8.4. 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.

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

9.1. 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.

9.2. 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, minim 20%.

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.

9.3. Împrejurimi

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

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

b) 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:

- se recomandă ca împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmuirilor pe fiecare aliniament;
- înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m;
- sociul 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;
- împrejmuirile între proprietăți pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,20 m.

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

10. Unități și subunități funcționale

10.1. 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.

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

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

10.4. Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z. are următoarea zonă și subzonă funcțională: M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR

Funcțiune dominantă: – spații comerciale și activități aferente acestora și locuire individuală

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR**SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA****Utilizari admise (urmeaza a fi detaliate in RLU aferent)**

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997;
- Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatărie de vară etc), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscină, chiosc etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă; sere de maxim 250 mp; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- **spații comerciale cu servicii aferente**
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri.
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta

proprie, pe împrejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate

- Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Terenul are categoria de folosinta curs constructii 279mp si 1.099mp – arabil. Se propune crearea unei zone mixte, si anume propunerea unui spatiu cu functiune comerciala si a unei locuinte individuale izolate. Aceste functiuni pot coexista in conditiile care vor fi propuse prin PUZ si RLU si anume prin asigurarea zonei mixte cu acces la utilitati, prin asigurarea circulatiei si locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spatiul verde aferent si cel destinat serviciilor comerciale si functiunilor adiacente locuirii.

Se propune determinarea criteriilor de construibilitate in vederea realizarii investitiei “Construire spatiu comercial si locuinta” pentru terenul studiat, aflat in posesia beneficiarilor.

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 si coeficientul de utilizare al terenului prevazute in prezentul regulament de urbanism.

2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta conditiile si recomandările din Regulamentul General de Urbanism.

- orientarea cladirilor va asigura insorirea minima de 1h ½ , a incaperilor utilizate la solstitiul de iarna.
- 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 6,00 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 parcelelor

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

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

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

- Retragere de minimum 2m fata de limita laterala cu ferestre cu vedere si minim 3,50m fata de una dintre laterale pentru asigurarea accesului carosabil.
- Retragere de minimum 5m fata de cele posterioare.

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela



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

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 3,00 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 3,00 m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal constituit printr-una din vecinătăți.

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.

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 înconjurat 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.

Pentru investiția propusă se propun un nr de minim 3 locuri de parcare pentru construcția spațiului comercial și două locuri pentru locuința individuală.

Staționarea autovehiculelor

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



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. Înălțimea maxima admisibila cladirilor

Regimul de înălțime reglementat este de 12 m (S+P+1).

Notă:

- se poate realiza mansarda daca se doreste, având o suprafață maximă admisă de 0,60 din aria construita.

8. Aspectul exterior al constructiilor

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 in terasa si învelitori din țiglă, sita sau tabla metalica.

Culoarea învelitorii va fi in nuanțe de gri, inchis, 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 fatade ventilate.

Culorile fațadelor vor folosi un paletar discret, cu nuanțe deschise, armonizate, pastelate. Pentru contrast si pentru accentuarea unor volume se vor folosi placari de piatra, 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.

In 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.

In 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 fose 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 Autorizatia de Construire.

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

10. Spatii libere si spatii 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 agreement
- 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. Tratamentul 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 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 activitatilor mixte

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

SECȚIUNEA IV Obiective SEVESO – nu este cazul

Investiția propusă nu se încadrează în tipul obiectivelor Seveso și nu este situată în apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidența Directivei SEVESO transpusă prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt



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

implicate substante periculoase. În cazul apariției unor obiective ce intra în incidența Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

Amplasarea noilor construcții ce se vor realiza în zona M vor ține seama de respectarea distanțelor prevăzute în Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C.

Pe suprafața terenului studiat și implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborării documentației: linii de înaltă tensiune, stații pecc sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investiția nu se încadrează în zona istorică și nu prezintă vreo construcție monument istoric.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Împărțirea zonei geografice studiate prin P.U.Z. în UTR-uri s-a făcut ținându-se cont de criterii 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 – Drăganesti-Olt**.

Autorizarea construirii

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.



Întocmit,
IONESCU Aurel

Arh. Tatiana Andrei

BORDEROU PIESE DESENATE

NR.PL.	DENUMIRE PLANSE
A.01	BORDEROU
A.02	INCADRARE IN ZONA
A.03	RIDICARE TOPO
A.04	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTA
A.05	ANALIZA FOTOGRAFICA SITUATIE EXISTENTA FUNCTIUNI
A.06	ANALIZA FOTOGRAFICA SITUATIE EXISTENTA FUNCTIUNI 1
A.07	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA
A.08	CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
A.09	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA
A.10	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302
str. G-rai Aurel Aldea nr. 25
tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com
SLATINA, jud. OLT



Beneficiar: BARBU IONICA NICOLETA Com. Maruntei, str. Salcamlor, nr.19, jud. Olt		Proiect nr.: 381/2023	
Scara:	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA” Oras Draganesti-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt	Faza: PUZ	
Data: 2024	Titlu plansa BORDEROU	Plansa nr.: A.01	
Specificatie	Nume		
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUF		
PROIECTAT	ARH. STAG. TATIANA ANC		
DESEANAT	ARH. STAG. TATIANA ANC		

INCADRARE ÎN ORĂSUL DRAGANESTI OLT



Amplasament studiat

INCADRARE IN ZONA



Amplasament studiat

- Teren care a generat prezentul studiu PUZ
- - - Zona de studiu PUZ



 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 26013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@gmail.com SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: BARBU IONICA NICOLETA Com. Maruntei, str. Saicamilor, nr.19, jud. Olt	Proiect nr.: 381/2023
Specificatie	Nume	:2.000	Faza: PUZ
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL	Data:	Planşa nr.:
PROIECTAT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI	2024	A.02
DESENAT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI		

A. Date referitoare la TEREN			Mentiuni In partea de Nord este imprejmuit cu gard de lemn si gard metalic In partea de Est este partial imprejmuit cu gard de beton si gard de lemn La Sud este neimprejmuit, iar in partea de Vest partial imprejmuit cu gard metalic
Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	
1	CC	279	
2	A	1099	
Total		1378	
B. Date referitoare la CONSTRUCTII			Mentiuni
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului= 1378 mp			
Suprafata din act = 1364 mp			

Parcel (Teren)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	296782.769	461704.676	4.348
2	296780.408	461708.327	8.185
3	296787.360	461712.648	18.308
4	296802.956	461722.236	16.864
5	296817.109	461731.405	12.777
6	296826.955	461739.548	17.585
7	296840.285	461751.018	20.255
8	296855.270	461764.646	0.033
9	296855.294	461764.668	7.563
10	296862.396	461762.067	10.705
11	296854.088	461755.316	10.582
12	296845.738	461748.816	4.723
13	296842.041	461745.877	5.571
14	296837.583	461742.536	15.200
15	296847.643	461731.141	10.237
16	296839.548	461724.874	7.755
17	296833.102	461720.562	8.294
18	296826.244	461715.898	7.658
19	296819.825	461711.721	8.147
20	296812.781	461707.628	3.212
21	296810.013	461705.998	4.188
22	296806.451	461703.795	0.540
23	296806.102	461704.207	10.062
24	296797.363	461699.220	5.158
25	296792.841	461696.738	4.636
26	296788.776	461694.510	11.808

A(Teren)=1378.15mp P=234.395m

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	296782.769	461704.676
2	296780.408	461708.327
3	296787.360	461712.648
4	296802.956	461722.236
5	296817.109	461731.405
6	296826.955	461739.548
7	296840.285	461751.018
8	296855.270	461764.646
9	296855.294	461764.668
10	296862.396	461762.067
11	296854.088	461755.316
12	296845.738	461748.816
13	296842.041	461745.877
14	296837.583	461742.536
15	296847.643	461731.141
16	296839.548	461724.874
17	296833.102	461720.562
18	296826.244	461715.898
19	296819.825	461711.721
20	296812.781	461707.628
21	296810.013	461705.998
22	296806.451	461703.795
23	296806.102	461704.207
24	296797.363	461699.220
25	296792.841	461696.738
26	296788.776	461694.510



Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50947	1378	Loc. Draganesti-Olt, Str. Nicolae Titulescu, Nr.103, intravilan, Jud. Olt
T12 P867, P868, P869, P870		
DRAGANESTI-OLT		

Nr. Carte Funciara	1158	UAT
--------------------	------	-----

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 26 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aidea nr. 26 tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com SLATINA, jud. OLT		Beneficiar:	Proiect nr.:
		BARBU IONICA NICOLETA	381/2023
		Com. Maruntel, str. Salcamlor, nr.19, jud. Olt	
Specificatie	Nume	Scara:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AURE	4:500	PUZ
PROIECTAT	CARDINAL SYSTEM PRO-CA	Data:	Planşa nr.:
DESENAT	CARDINAL SYSTEM PRO-CA	2024	A.03
		Titlu proiect	
		PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA”	
		Oras Draganesti-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt	
		Titlu planşa	
		RIDICARE TOPO	



LEGENDA

-  Teren care a general P&B
-  Teren limitat prin P&B
-  Domeniul public circulație
ciclabila/ pietonală
-  Zona funcțională mixta - locuințe în
servicii comerciale - domeniul privat
-  fizice sau juridica
-  Construcții existente
-  Sensuri de circulație
-  Rețea gaze naturale
-  Rețea energie electrică

Disfuncționalitate

În urma poziției critice a localității existente, se au identificat disfuncționalități care ar împiedica realizarea investiției propuse. Configurarea parcelei este favorabilă și permite accesul din două străzi diferite - fapt pentru care se poate propune o zonă mixtă, funcțiunea comercială cu acces separat față de zona de locuire. De asemenea poziția în centrul localității este una favorabilă investiției. Totuși reprezintă o problemă nivelul de echipare edilitară a localității Drăganești - Olt fiind lipsă de rețea de canalizare.

Soluții propuse

Pentru soluționa disfuncționalitatea prezentată mai sus se propune soluții alternative care să asigure posibilități de reconstrucție a rețelei edilitare în zona de interes localnică/bază de viață.



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

J 28 / 67 / 2011 C.U.J. 28013302
str. Gheorghe Aurel Aldea nr. 25
tel: 0741-034943; e-mail: arhisticconcept@arhisticconcept.ro
SLATINA, jud. OLT



Beneficiar:

BARBU IONICA NICOLETA

Com. Maruntei, str. Salcamlor, nr.19, jud. Olt

Proiect nr.:

381/2023

Specificatie

Nume

Scara:
1:500

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚA”

Faza:
PUZ

Data:
2024

Oras Drăganești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt
Titlu planșă
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTA

Planșă nr.:
A.04

SEF PROIECT

ARH. IONESCU AUR

PROIECTAT

ARH. BȚAG, TATIANA ANE

DESENAT

ARH. BȚAG, TATIANA ANE



2. STR. NICOLAE TITULESCU. SERVICII COMERCIALE. FARMACIE VETERINARA SI MAGAZIN MIXT



3. STR. NICOLAE TITULESCU. TEREN CARE A GENERAT PUZ. SERVICII COMERCIALE. MAGAZINE MIXT E



4. STR. NICOLAE TITULESCU. SERVICII COMERCIALE. MAGAZINE MIXT E SI LOCUINTE

 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@arhistilconcept.ro SLATINA, jud. OLT		Beneficiar:	Proiect nr.:
		BARBU IONICA NICOLETA Com. Maruntel, str. Salcamlor, nr.19, jud. Olt	381/2023
Specificatie	Nume	 Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA” Oras Draganeesti-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt Titlu planşa ANALIZA FOTOGRAFICA SITUATIE EXISTENTA FUNCTIUNI	Faza:
			PUZ
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUI		Planşa nr.:
PROIECTAT	ARH. STAG. TATIANA ANI		
DESENAT	ARH. STAG. TATIANA ANI		
		Data:	
		2024	A.05





 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: BARBU IONICA NICOLETA Com. Maruntei, str. Salcamlilor, nr.19, jud. Olt	Proiect nr.: 381/2023
Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA” Oras Draganesti-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt	Titlu planşa ANALIZA FOTOGRAFICA SITUATIE EXISTENTA FUNCTIUNI 1	Faza: PUZ	Planşa nr.: A.06
Scara: 1:1000	Data: 2024	Specificatie	Nume
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	ARH. IONESCU ARH. STAG. TATIANI ARH. STAG. TATIANI		

LEGENDA

	SPATII VERZI	
	ALEI CAROSABILE/PIETONALE PARCARI	
	PROPRUNERE ZONA CONSTRUIBILA FUNCTIE COMERCIALA	Steron alocat = 631mp
	PROPRUNERE ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTA	Steron alocat = 747mp
SUPRAFATA TEREN CF: 50947		1.378,00 mp

ZONA: M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 45,00 %
C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 1,00
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
PROPUȘ = S+P+1 (12m)

RETRAGERI FATA DE
ALINIAMENT
- minimum 6m retragere fata de
aliniament fata de accesul
principal

RETRAGERI FATA DE
LATERALE
- minimum 2m fata de una dintre
laturi, si minimum 3,5m pe
cealalta pentru realizarea
accesului carosabil

RETRAGERI FATA DE SPATELE
PARCELEI
- minimum 5m

SPATIILE VERZI
- minimum 20% din suprafata
parcele

PARCAREA SE VA FACE
EXCLUSIV IN INTERIORUL
PARCELEI
- minimum 2 locuri de parcare
pentru locuinta individuala
- minimum 3 locuri de parcare
pentru spatiul comercial

Zona de studiu PUZ

Zona delimitare functiune
comerciala de cea de locuire,
gard propus

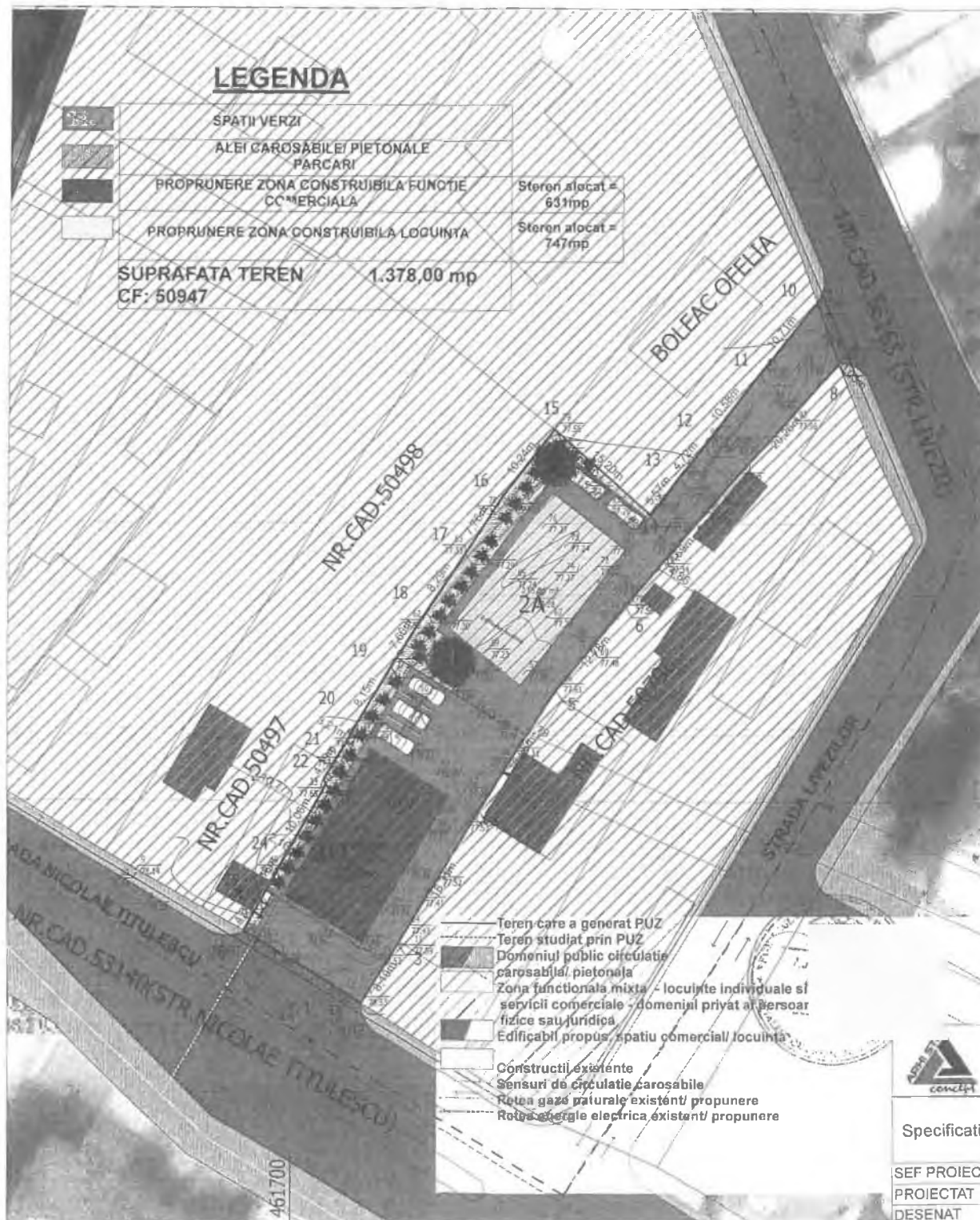
Teren care a generat PUZ

Parcel (Teren)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	296782.769	461704.676	4.348
2	296780.408	461708.327	8.185
3	296787.360	461712.648	18.308
4	296802.956	461722.236	16.864
5	296817.109	461731.405	12.777
6	296826.955	461739.548	17.585
7	296840.285	461751.018	20.255
8	296855.270	461764.646	0.033
9	296855.294	461764.668	7.563
10	296862.396	461762.067	10.705
11	296854.088	461755.316	10.582
12	296845.738	461748.816	4.723
13	296842.041	461745.877	5.571
14	296837.583	461742.536	15.200
15	296847.643	461731.141	10.237
16	296839.548	461724.874	7.755
17	296833.102	461720.562	8.294
18	296826.244	461715.898	7.658
19	296819.825	461711.721	8.147
20	296812.781	461707.628	3.212
21	296810.013	461705.998	4.188
22	296806.451	461703.795	0.540
23	296806.102	461704.207	10.062
24	296797.363	461699.220	5.158
25	296792.841	461696.738	4.636
26	296788.776	461694.510	11.808

A(Teren)=1378.15mp P=234.395m

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	296782.769	461704.676
2	296780.408	461708.327
3	296787.360	461712.648
4	296802.956	461722.236
5	296817.109	461731.405
6	296826.955	461739.548
7	296840.285	461751.018
8	296855.270	461764.646
9	296855.294	461764.668
10	296862.396	461762.067
11	296854.088	461755.316
12	296845.738	461748.816
13	296842.041	461745.877
14	296837.583	461742.536
15	296847.643	461731.141
16	296839.548	461724.874
17	296833.102	461720.562
18	296826.244	461715.898
19	296819.825	461711.721
20	296812.781	461707.628
21	296810.013	461705.998
22	296806.451	461703.795
23	296806.102	461704.207
24	296797.363	461699.220
25	296792.841	461696.738
26	296788.776	461694.510



Teren care a generat PUZ
Teren studiat prin PUZ
Domeniul public circulație
carosabilă/pietonală
Zona funcțională mixta - locuințe individuale și
servicii comerciale - domeniul privat al persoanelor
fizice sau juridice
Edificabil propus, spațiu comercial/locuință
Construcții existente
Sensuri de circulație carosabile
Rețea gaze naturale existente/propunere
Rețea energie electrică existente/propunere



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302
str. G-ral Aurel Aldea nr. 25
tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilco@arhistilco.ro
SLATINA, jud. OLT

Beneficiar:

BARBU IONICA NICOLETA

Com. Maruntei, str. Salcamlor, nr.19, jud. Olt

Proiect nr.:

381/2023

Specificatie

Nume

SEF PROIECT

ARH. IONESCU AUREL

PROIECTAT

ARH. STAG. TATIANA ANDREI

DESENAT

ARH. STAG. TATIANA ANDREI

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM (R.L.U.) AVERTENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINTA”

Oras Draganeshti-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt

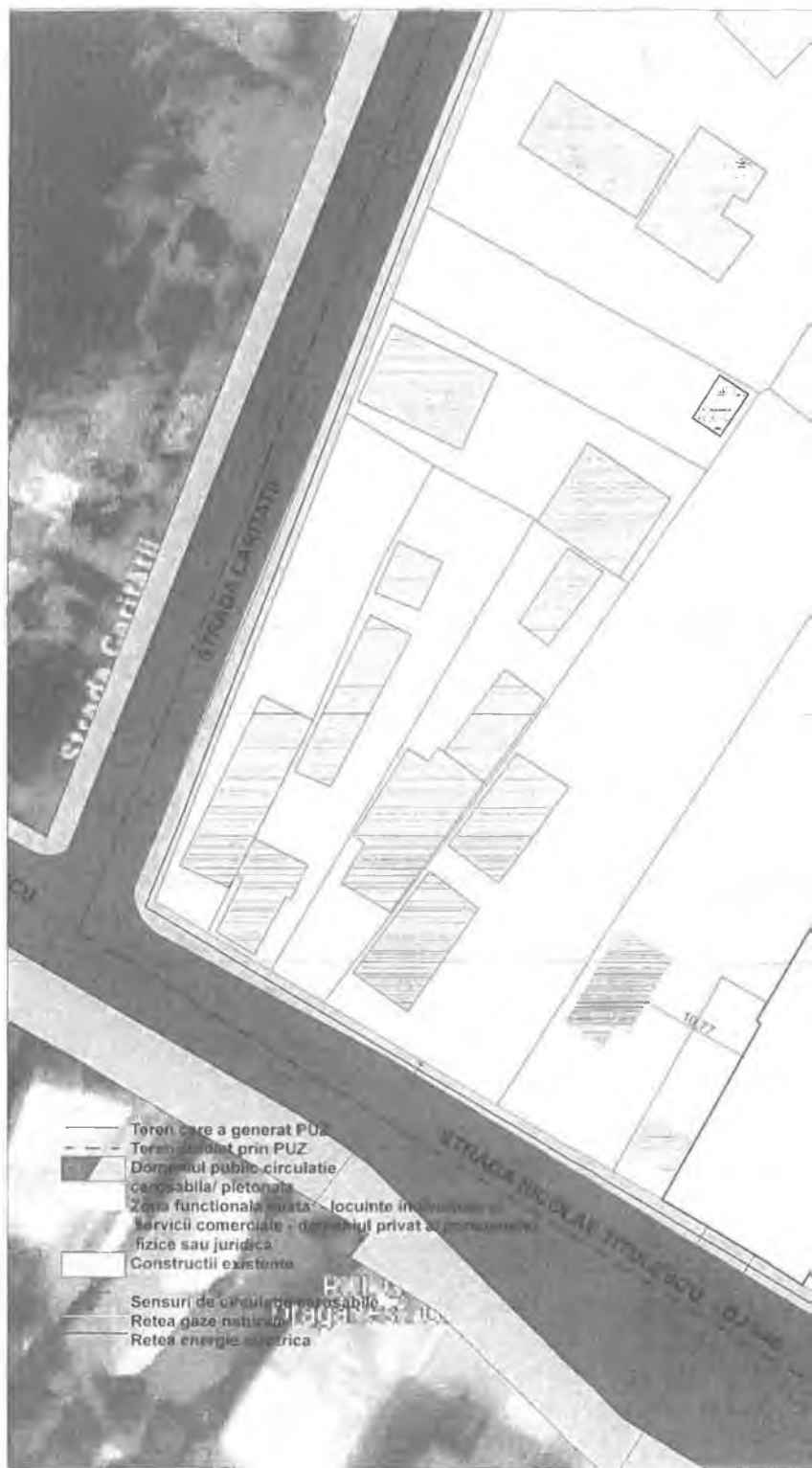
REGLEMENTARI URBANISTICE,
ZONIFICARE FUNCTIONALA

Faza:

PUZ

Plansa nr.:

A.07



Teren care a generat
PUZ
Proprietate privata a
pers. fizice
Barbu Ionica-
Nicoleta
CF: 50947

 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.J. 28013302 str. G-rai Aurel Aldea nr. 25 tel. 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: BARBU IONICA NICOLETA Corn. Maruntei, str. Salcamlor, nr.19, jud. Olt		Proiect nr.: 381/2023	
Specificatie	Nume	Scara: 1:500	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA” Oras Dragănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt		Faza: PUZ
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	ARH. IONESCU AU ARH. STAG. TATIANA AI ARH. STAG. TATIANA AI	Data: 2024	Titlu planșă CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		Planșă nr.: A.08

Sens circulatii

Retea gaze naturale existent/ propunere

Retea energie electrica existent/ propunere

Retea apa existent/ propunere

Propunere fosa septica/ bazin vandanjabil daca va fi cazul

STRADA LIVEZII

AE TITULESCU - DJ 546



S.C. ARH STIL CONCEPT S.R.L.

J 28 / 57 / 2011 C.U.I. 28013302
str. Cal Aurel Aldea nr 25
tel. 0741 034943, e-mail: arhstilconcept@yahoo.com
SLATINA, jud. OLT



Beneficiar:

BARBU IONICA NICOLETA

Com. Marurtei, str. Salcamilor, nr.19, jud. Olt

Proiect nr.:

381/2023

Specificatie

Nume

SEF PROIECT

ARH. IONESCU AUREL

PROIECTAT

ARH. STAG. TATIANA ANDREI

DESENAT

ARH. STAG. TATIANA ANDREI

ra:

10

a:

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM (RLU) APERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
„CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA”
Oras Draganești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt

Titlu plansa

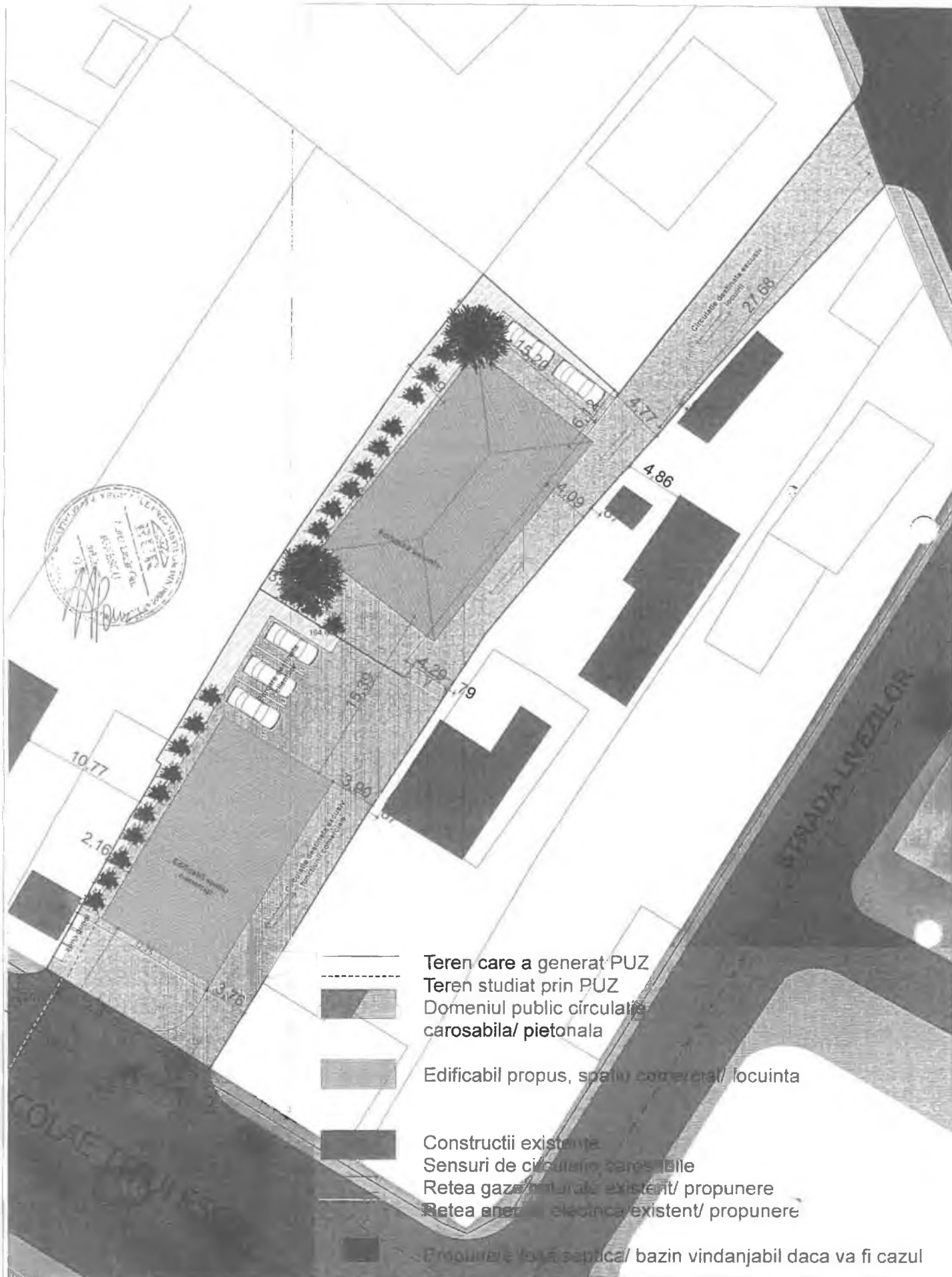
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Faza:

PUZ

Plansa nr.:

A.10



ZONA: M - ZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI LOCUINTELOR

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 45,00 %
C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 1,00
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ = S+P+1 (12m)



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
 J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302
 str. G-rai Aurel Alcea nr. 25
 tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.ro
 SLATINA, jud. OLT

Beneficiar: **BARBU IONICA NICOLETA**
 Com. Maruntei, str. Salcamilor, nr.19, jud. Olt

Proiect nr.: **381/2023**

Specificatie	Nume	Compartiment
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL	
PROIECTAT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI	
DESENAT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI	

Scara:	00
Titlu proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) APERENT PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL SI LOCUINȚĂ”
Titlu planșă	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Faza:	PUZ
Planșă nr.:	A.09



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

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

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



Formular on-line pentru colectare de propuneri/opinii/recomandări

Informații solicitate:

- Nume persoană fizică/denumire organizație/grup informal inițitoare etc.;
- Localitate – adresă;
- Scopul organizației/grupului sau domeniului de activitate al firmei (opțional);
- E-mail, telefon

Propunerea modificării proiectului de act normativ „*Proiect de hotărâre referitor la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și locuință în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 103, jud. Olt – beneficiar BARBU Ionica - Nicoleta.*”

Nr. Crt.	Nr. articol	Textul propus de autoritatea inițitoare	Conținut propunere/opinie/recomandare	Argumentarea propunerii/opinii/recomandării
1.				

Alte idei/sugestii/comentarii.....

Menționăm că toate sugestiile făcute pentru textul de act normativ vor fi făcute publice, fiind parte dintr-un proces dedicat transparenței decizionale. Doriți ca numele dvs. să fie asociat cu aceste propuneri sau doriți ca propunerile înaintate să fie anonime? Datele de contact nu sunt făcute publice.

- ☐ Doresc să fie menționate numele organizației / numele persoanei fizice (după caz);
- ☐ Doresc să fie anonime.