



ROMÂNIA
COMUNA DOBROSLOVENI
JUDEȚUL OLT

Strada A.I. Cuza nr. 1
Tel: 0249530022, fax: 0249530210
mail: primar@dobrosloveni.ro

ROMANIA



tel. 0249530022, fax. 0249530210, e-mail: primar@dobrosloveni.ro

Nr. 32 Din 28.07.2025

PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU)
in vederea realizarii investitei „CONSTRUIRE SALA FESTIVITI + IMPREJMUIRE,,**

Avand in vedere:

- referatul de aprobare nr. 4958 / 28.07.2025 al primarului comunei Dobrosloveni;
- raportul de specialitate nr. 4957 / 28.07.2025 al compartimentului fond funciar, urbanism, cadastru;
- cererea nr. 1741/16.03.2022 a domnului Mitrache Radu Stefan , prin care solicita aprobare PUZ;
- Certificat de urbanism nr. 19 / 27.08.2024;
- planul de situatie pe suport topografic, vizat de OCPI Olt;
- procesul verbal de receptie nr. 401 / 2025;
- avizul tehnic al CTATU nr. 22 /11.07.2025, eliberat de Consiliul Judetean Olt;
- Memoriu general;
- Regulament local de urbanism aferent PUZ;
- Planse PUZ,
- Contractul de vanzare cumparare nr. 637/ 04.06.2024;
- extrasul de carte funciara nr. 57040 pentru suprafata de 3467 mp teren intravilan;
- avizul de oportunitate nr. 1/ 17.02.2025 eliberat de Consiliul Judetean Olt;
- avizul de oportunitate nr. 6493 / 11.11.2024 al Primariei Comunei Dobrosloveni;
- Decizia etapei de incadrare nr. 4255 / 10.06.2025 eliberata de APM OLT ;
- avizul DSP OLT nr. 166 / 05.05.2025 ;
- avizul Directiei pentru Cultura Olt nr. 706 / 12.06.2025 ,
- avizul CTE Distributie Energie Oltenia nr. 1553/07.05.2025;
- avizul ISU OLT nr. 3840078 / 22.05.2025 ;
- avizul IPJ OLT Olt nr. 294.658 /29.05.2025;
- avizul Vodafone nr. 4357 / 06.06.2025 ;
- Studiu Geotehnic elaborat de SC Progeo Expert SRL;
- Raport de informare si consultare public nr. 6491 din 11.11.2024;
- Raport de informare si consultare public nr. 5822 din 05.06.2025;
- HCL nr. 75/ 17.12.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Dobrosloveni, judetul Olt;
- prevederile art. 5, art. 25 alin. (1), art. 47 si art. 56 alin. (1), alin. (4) si art. 57 - 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 2 alin. (2), art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 1 si art. 2 din OAP 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, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

- prevederile art. 7 alin. (4) Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

- avizul comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, urbanism, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și control.

În temeiul art. 136 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

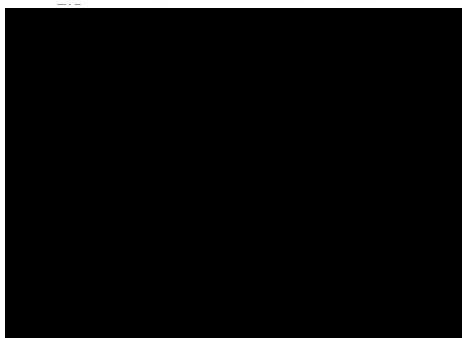
**PRIMARUL COMUNEI DOBROSLOVENI,
propune spre aprobare urmatorul
PROIECT DE HOTARARE:**

Art. 1. Se propune spre aprobare **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament local de Urbanism (RLU) în vederea realizării investitei „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + ÎMPREJMUIRE,,** de către domnul Mitrache Radu -Stefan , conform anexei parte integrantă din hotărâre .

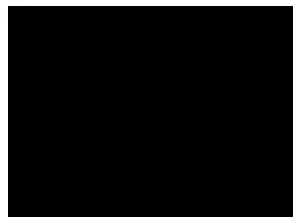
Art. 2. Se împuternicește pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, compartimentul fond funciar, cadastru.

Art. 3. Hotărârea Consiliului Local va fi comunicată primarului comunei Dobrosloveni, secretarului general al comunei Dobrosloveni, compartimentului fond funciar, cadastru pentru ducerea la îndeplinire și Instituției Prefectului - Județul Olt și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul: <http://www.dobrosloveni.ro>.

*Initiator,
PRIMAR,*



*Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
UATC DOBROSLOVENI*





ROMÂNIA
COMUNA DOBROSLOVENI
JUDEȚUL OLT
Strada A.I. Cuza nr. 1
Tel: 0249530022, fax: 0249530210
mail: primar@dobrosloveni.ro



Nr. 4958 / 28.07.2025

REFERAT DE APROBARE

Conform prevederilor art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

În baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie, autoritatea publică având responsabilitatea dezvoltării armonioase a teritoriului/teritoriilor aflate/află în raza sa de competență.

În acest scop, operatorii economici sau instituțiile care dețin imobile, instalații și/sau echipamente de interes public ori care prestează un serviciu public au obligația de a pune la dispoziția autorității publice, cu titlu gratuit, la solicitarea acesteia, în termen de 15 zile, informațiile necesare în acțiunile de planificare a dezvoltării teritoriului a localității în cauză.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general."

În conformitate cu cererea domnului Mitrache Radu Ștefan și a documentației prezentată în preambul proiectului de hotărâre inițiat, prin care solicită aprobare PUZ și ținând seama de atribuția Consiliului local de a coordona și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigurarea respectării prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei, va propune, spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat privind includerea suprafeței de 3467 mp, teren intravilan, amplasat în T16, P3, înscris în cartea funciară nr. 57040, în scopul realizării obiectivului de investiții „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI +IMPREJMUIRE,, de către domnul Mitrache Radu - Ștefan .

Gh



COMUNA DOBROSLOVENI
JUDEȚUL OLT
Strada A.I. Cuza nr. 1
Tel: 0249530022, fax: 0249530210
mail: primar@dobrosloveni.ro



Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, urbanism, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si control

AVIZUL

Nr. _____ din 30.07.2025

pentru P.H. nr. 32 Din 28.07.2025 privind aprobare PUZ pentru suprafeta de teren in scopul realizarii obiectivului de investitii „CONSTRUIRE SALA FESTIVITI + IMPREJMUIRE,,

Având în vedere cererea domnului Mitache Radu Stefan , prin care solicita aprobare PUZ in scopul realizarii obiectivului de investitii „CONSTRUIRE SALA FESTIVITI +IMPREJMUIRE,, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, urbanism, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si control, adoptă următorul aviz.

Art. 1. Se avizează favorabil/nefavorabil P.H.. nr. 32 Din 28.07.2025 privind aprobare PUZ pentru suprafeta de teren in scopul realizarii obiectivului de investitii „CONSTRUIRE SALA FESTIVITI + IMPREJMUIRE,, cu _____ amendamente/fără amendamente.

Art. 2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Art. 3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al UATC Dobrosloveni.

Președintele comisiei: _____,
(prenumele și numele/semnatura)

Secretarul comisiei: _____,
(prenumele și numele/semnatura)



ROMANIA
ROMÂNIA
COMUNA DOBROSLOVENI
JUDEȚUL OLT
Strada A.I. Cuza nr. 1
Tel: 0249530022, fax: 0249530210
mail: primar@dobrosloveni.ro



JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROSLOVENI

tel. 0249530022, fax. 0249530210, e-mail: primar@dobrosloveni.ro

Nr. 4957 / 28.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

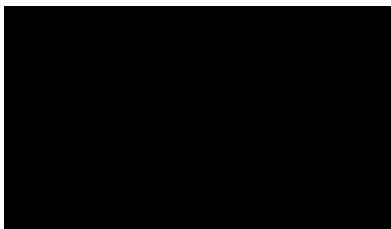
aprobare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) in vederea realizarii investitei „CONSTRUIRE SALA FESTIVITI + IMPREJMUIRE,,

Avand in vedere:

- cererea nr. 1741/16.03.2022 a domnului Mitrache Radu Stefan , prin care solicita aprobare PUZ;
- Certificat de urbanism nr. 19 / 27.08.2024;
- planul de situatie pe suport topografic, vizat de OCPI Olt;
- procesul verbal de receptie nr. 401 / 2025;
- avizul tehnic al CTATU nr. 22 /11.07.2025, eliberat de Consiliul Judetean Olt;
- Memoriu general;
- Regulament local de urbanism aferent PUZ;
- Planse PUZ,
- Contractul de vanzare cumparare nr. 637/ 04.06.2024;
- extrasul de carte funciara nr. 57040 pentru suprafata de 3467 mp teren intravilan;
- avizul de oportunitate nr. 1/ 17.02.2025 eliberat de Consiliul Judetean Olt;
- avizul de oportunitate nr. 6493 / 11.11.2024 al Primariei Comunei Dobrosloveni;
- Decizia etapei de incadrare nr. 4255 / 10.06.2025 eliberata de APM OLT ;
- avizul DSP OLT nr. 166 / 05.05.2025 ;
- avizul Directiei pentru Cultura Olt nr. 706 / 12.06.2025 ,
- avizul CTE Distributie Energie Oltenia nr. 1553/07.05.2025;
- avizul ISU OLT nr. 3840078 / 22.05.2025 ;
- avizul IPJ OLT Olt nr. 294.658 /29.05.2025;
- avizul Vodafone nr. 4357 / 06.06.2025 ;
- Studiu Geotehnic elaborat de SC Progeo Expert SRL;
- Raport de informare si consultare public nr. 6491 din 11.11.2024;
- Raport de informare si consultare public nr. 5822 din 05.06.2025;
- HCL nr. 75/ 17.12.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Dobrosloveni, judetul Olt;

Consider ca sunt indeplinite conditiile legale de forma si continut, drept pentru care sustin proiectul de hotarare initiat de domnul primar privind **aprobarea Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament local de Urbanism (RLU) in vederea realizarii investitei „CONSTRUIRE SALA FESTIVITI + IMPREJMUIRE,,**

Secretar general ,



PRIMĂRIA COMUNEI DOBROSLOVENI	
REGISTRATURĂ	
INTRARE	Nr. 4951
IESIRE	
Zi. 28	Luna 07 An 2025

CERERE

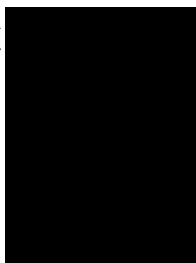
SUBSEMNAȚUL MITRACHE RADU ȘTEFAN

DOMICILIAT DOBROSLOVENI, A.I. CUZA, 65

SOLICIT

Aprobare documentatie P.U.Z. si P.Z.U. pentru realizarea investitiei
"CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + ÎMPREȚUIRE"
.....
.....
.....

S



DATA

28-07-2025

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SALA FESTIVITATI + IMPREJMUIRE”

- BENEFICIARI : MITRACHE RADU STEFAN
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 418/ 2024
- DATA ELABORARII : 2024/25

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului MITRACHE RADU STEFAN 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 SALA FESTIVITATI + IMPREJMUIRE” în intravilanul localității Dobrosloveni, pe strada Petru Cercel nr. 7A, nr. cad. 57040, jud. Olt.

Studiul PUZ analizeaza o suprafata totala de aproximativ 12.882,00 mp, totodata cu terenul care a generat PUZ sunt analizate si vecinatatile imediate ale parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se poate integra investitia propusa. Din punct de vedere functional parcela se invecineaza imediat cu Fabrica MinPet Plast SRL, producator de pet-uri de plastic si cu o locuinta aflata la peste 40m fata de constructia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de **3.467,00 mp**, situat în zona nord-vestica a localității Dobrosloveni, în partea central - vestica a județului Olt, cu acces strada Petru Cercel nr 7 A – CF: 57066, in partea de nord care are iesire in str. Matei Basarab – DN 64, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 57040.

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosinta – s=3.467,00mp – arabil. Pe parcela studiata nu exista vreo constructie supraterana, terenul este proprietate privata a persoanei fizice MITRACHE RADU STEFAN conform Contractului de vanzare incheiat sub nr. 637 din 04.06.2024 de către Notar public Tobescu Ecaterina.

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

- nord – Nr. CAD 57066 - proprietate a autoritatilor locale din comuna Dobrosloveni, strada din care se face accesul – str. Petru Cercel.
- sud – Nr. CAD 57050, teren extravilan arabil fara constructii supraterane;
- est – Nr. CAD 57039, Fabrica MinPet Plast SRL, producator de pet-uri de plastic distanta pana la constructia propusa si fabrica de PET uri este de 16 m.

-vest – Nr. CAD 57041, teren intravilan, proprietar persoana fizică cu o locuință supratereană – încadrat în zona IA – activități productive (unități industriale/ depozitare/ agricole) la distanță de peste 40 m.

PREZENTAREA INVESTITIEI:

Terenul care a generat prezenta documentație este un teren arabil fără construcții supratereane aflat în zona nord-vest localității Dobrosloveni. Terenul este intravilan. Conform P.U.G și R.L.U. a comunei Dobrosloveni, HCL de aprobare valabilitate nr. 75 din 17.12.2018 cu valabilitate 10 ani, terenul care a generat PUZ se află încadrat în zona IA – Zona activități productive (unități industriale/ depozitare/ agricole).

Astfel, se propune crearea unei subzone aferente zonei IS 5 – Subzonă comerț - servicii, denumită în continuare IS 5 – 1 – Subzona comerț – servicii, care va acoperi funcțiuni precum: sala de evenimente, servicii, comerț; dotări anexe accesora. Având în vedere poziția terenul, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate, considerăm oportună investiția propusă - „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + IMPREJMUIRE” și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de construibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente și investiția propusă va aduce un plus valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilități, asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului care a generat PUZ din IA în IS 5-1:

IS 5 - 1 – SUBZONA DESTINATA COMERTULUI SI SERVICIILOR

Funcțiuni: sala de evenimente, servicii, comerț; dotări anexe accesora.

Prin această zonă se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modului de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuri de muncă, servicii, comerț și activarea unui teren arabil din centrul construit al localității.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată pentru obținerea Avizului de Oportunitate și ulterior Avizul Arhitectului Șef.

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 IS 5 - 1 – SUBZONA DESTINATA COMERTULUI SI SERVICIILOR**
- 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, exista reglementari PUG și RLU aferente terenului beneficiarului și a zonei analizate. Terenul care a generat PUZ se afla încadrat în zona IA – Zona activități productive (unități industriale/ depozitare/ agricole).

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General, implicit Regulamentul Local de Urbanism al comunei Dobrosloveni.

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 modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97)

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

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare.

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

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

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

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

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele 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 impotriva incendiilor

Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se afla terenul ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de nord - vest a localității Dobrosloveni, evoluția fiind astfel parte a evoluției localității.

Comuna Dobrosloveni este așezată în partea de sud a județului Olt, la 7km departare, spre nord de orașul Caracal și 36km de orașul Slatina, pe soseaua națională Caracal - Piatra-Olt - Rm. Vâlcea - Sibiu. Prin estul comunei, la marginea satului Resca, trece calea ferată Corabia - Piatra-Olt. Vecinii săi sunt comunele Cezieni spre vest, Falcoiu spre nord, Farcasele spre est și orașul Caracal spre sud. Are o suprafață de 55km², teritoriul său fiind străbătut de la vest la est de pârâul Teslui, valea Potopinului și valea Frasinetului. Este formată din satele Dobrosloveni - reședința comunei, Resca în est, Potopini în nord și Frasinet în sud-vest.

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 cu servicii comerciale - activități nepoluante în corelare cu funcțiunile existente dar și locuirea individuală, 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 periferice din localitate cu un plus de servicii.
- necesitatea extinderii și existența unui necesar de servicii comerciale și necesar de locuri de muncă în zona și exploatarea ariei de teren arabil care aparține intravilanului localității Dobrosloveni.
- 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 localității din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a localității 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 localității Dobrosloveni, județul Olt, pe str. Petru Cercel, nr. 7A, identificat prin nr. cf. 57040, care are și acces din strada Petru Cercel. Zona studiată este o zonă nord-vestică a intravilanului localității.

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.

2.4. 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

Clima din aceste ținuturi aparține tipului temperat continental cu nuanță mai aridă. Caracterul continental este exprimat de valorile anuale ale temperaturii aerului, care sunt cuprinse între izotermele de 10°C - 11°C. Temperatura medie lunară este negativă doar în lunile de iarnă. Faptul că temperatura medie lunară nu scade sub 30°C decât în luna februarie, demonstrează că plantele agricole care se dezvoltă în timpul iernii au condiții prielnice. Luna cu cea mai scăzută temperatură medie este ianuarie (-30°C), când au loc invazii frecvente ale aerului rece continental, care se deplasează din estul Europei. Luna cu cea mai ridicată temperatură medie este iulie (+23°C), când se produc invazii ale maselor de aer tropical sau continental din est. Primul îngheț se înregistrează la sfârșitul lunii octombrie, iar ultimul în prima decadă a lunii aprilie. Primul îngheț afectează culturile legumicole și parțial strugurii, iar ultimul periclitează semănăturile germinate aflate în stadiul de vegetație. Durata medie a zilelor cu îngheț este de 100 zile pe an.

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.

Comuna Dobrosloveni se încadrează în Câmpia Caracalului, parte componentă a Câmpiei Române, câmpie ce se desfășoară pe interfluviul Jiul - Olt. Ea reprezintă porțiunea cea mai înaltă și bine conturată, din 3 părți, de brâu al apelor curgătoare, fiind marginită de o treaptă joasă, de origine fluvială, formată din lunci și terase bine dezvoltate. Această treaptă se compune din câmpiile secundare ale Jiului, Oltului și Dunării, care închid între ele câmpia Leu - Rotunda, cel mai întins pînten piemontan din câmpia Olteniei. Relieful teritoriului comunei Dobrosloveni intra în limita de vest a văii Oltului, padurea Frasinetu fiind punctul care delimitează la vest pe teritoriul comunei această vale.

Terasa Hotarani, care aparține exclusiv malului drept al Oltului, având o altitudine între 17-21 m, își are limita vestică pe teritoriul comunei în dealul Potopini (104m). Terasa Caracal este și ea prezentă pe teritoriul comunei, având o altitudine relativă de 20m, iar cea absolută de 55m. În relieful comunei intra de asemenea și valea Tesluiului care se dezvoltă de fapt pe terasele Oltului, adică terasa Hotarani de vârsta Wurm I și terasa Caracal de vârsta Riss. În relieful comunei intra și văile secundare ale Potopinului și Frasinetului, afluenți ai Tesluiului.

Aceste vai sunt folosite în diferite lucrări hidro și agro-ameliorative, ele reprezentând deja forma unor canale naturale. Microrelieful este alcatuit din croturi, microrelieful versanților cu surpări de teren, torenți, ogase, bazine de recepție de tipul hârtoapelor, acumulări de tipul conurilor de dejectie. Se întâlnesc și forme antropice de tipul movilelor. Acest relief are o agricultură intensivă.

c) Hidrografia și hidrologia

Rețeaua hidrografică aparține bazinului Teslui și este alcătuită din Teslui și afluenții Potopini și Frasinet. Teslui este ultimul afluent pe dreapta al Oltului și străbate teritoriul comunei pe cca 5 km. Pârâiele Frasinet și Potopini poartă numele satelor pe care le străbat, sate componente ale comunei Dobrosloveni. Frasinetul se varsă în Teslui pe teritoriul satului Dobrosloveni, iar Potopini pe teritoriul satului Resca. Pe cea mai mare parte a teritoriului comunei, vegetația naturală a fost înlocuită cu culturi agricole. Teritoriul comunei se încadrează în zona silvostepii și este alcătuită din pădure de stejar, frasin, ulm, artar, tei și vegetație specifică stepii. Perdelele de protecție alcătuite din salcâm au ca scop să diminueze efectul vântului. Fauna prezintă o mare varietate de specii de animale și păsări încadrându-se în fauna caracteristică zonei joase de câmpie: vulpi, iepuri, mistreți, caprioare, mierle, gâște, hârciogul, sobolanul de câmp, etc.

d) 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 județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanți ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

2.5. DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR.

2.5.1. CIRCULATIA

Accesul auto pentru clienți cât și cel pentru materia primă și angajați, se vor propune pe latura nordică a terenului, din drumul comunal Str. Petru Cercel. Imobilul va avea amenajată o parcare mare, aferentă specificului activității cu cel puțin 50-55 spații pentru autoturisme, printre care se vor regăsi și locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități și pentru familii cu copii mici. Accesul pentru aprovizionare va fi amenajat în zona din spate a construcției, prin intermediul unei uși de acces marfă, pe latura de sud a spațiului.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

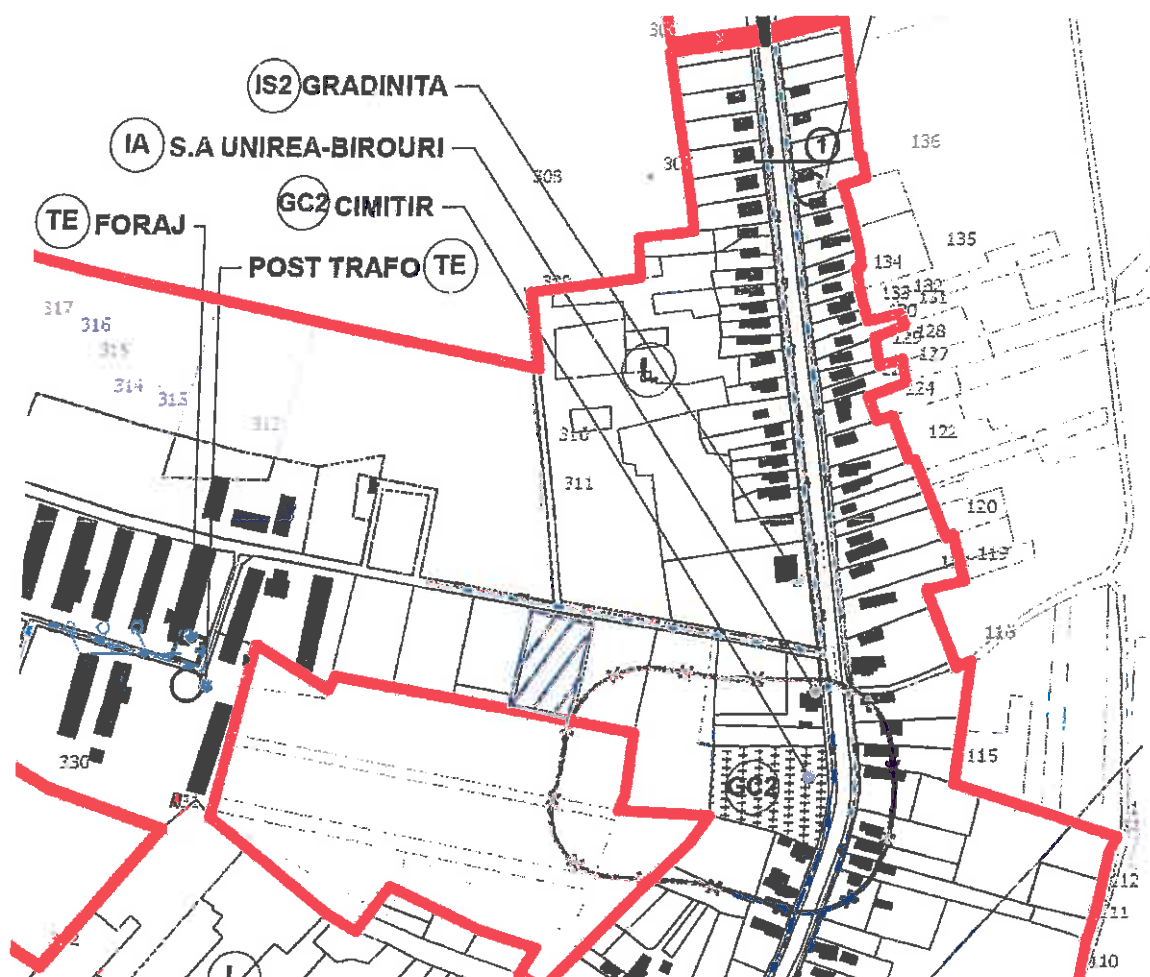
Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5.2. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la rețelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investiția propusă.

În prezent terenul studiat beneficiază de infrastructura edilitară la limita parcelei.

In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate (racorduri la retelele edilitare existente pe strada Petru Cercel) din fonduri proprii ale beneficiarului:



Img. Extras PUG a com. Dobrosloveni. Echipare edilitara. Se poate observa ca pe strada exista retele de apa si canalizare a care se face posibila racordarea.

Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin extinderi de retele din strada Petru Cercel prin retele subterane. Necesitatea tensiunii si dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect thnic.

Reteaua de evacuare a apelor uzate va fi asigurata prin racord la reseaua publica a comunei existenta in partea de NORD a amplasamentului, din strada Petru Cercel. Se propune asigurarea racordarii noilor constructii la reseaua publica.

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua publica a comunei existenta in partea de NORD a amplasamentului, din strada Petru Cercel. Se propune asigurarea racordarii noilor constructii la reseaua publica.

In zona se va propune si **extindere retelei de telecomunicatii** prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

Alimentarea cu gaze - proiectul nu necesita racordarea la gaze naturale. Reteaua edilitara nu exista, existenta la nivel de proiect al autoritatilor publice locale.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, se vor propune masuri de protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate funcțiunilor mixte: industriale, servicii comerciale, locuire individuală, administrație și educație ș.a.

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

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. 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 și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

d) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria localității Dobrosloveni, 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 dezbatere publică.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este și proprietarul parcelei ce a generat P.U.Z. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + IMPREJMUIRE”** în intravilanul localității Dobrosloveni, pe strada Petru Cercel nr. 7A, nr. cad. 57040, jud. Olt. 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 localității Dobrosloveni în partea nord-vest.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent a comunei Dobrosloveni, la care se referă prezentul studiu PUG, terenul este încadrat în zona:

- IA – ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE (UNITĂȚI INDUSTRIALE/ DEPOZITARE/ AGRICOLE)
- Funcțiuni: activități productive agricole și industriale nepoluante, de cercetare, prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive agricole și industriale, inclusive servicii (comert, alimentație publică) aferente unităților economice, locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară.

- POT maxim = 60 %
- CUT maxim = 1.8
- Rh max = 10m la cornise și 12m la coama
- Limite laterale și posterioare de minim 6.00m

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 CIRCULAȚIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe strada adiacentă terenului - pe str. Petru Cercel în nord. Zona studiată este o zonă nord-vestică a intravilanului localității Dobrosloveni – a se vedea în planșa ÎNCADRARE ÎN ZONA.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din str. Petru Cercel

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m 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 să fie obstrucționate 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.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune următoarea zonă funcțională:

IS 5 - 1 – SUBZONA DESTINATĂ COMERTULUI ȘI SERVICIILOR

Funcțiuni: sala de evenimente, servicii, comerț; dotări anexe acesora.

Utilizări admise (urmează a fi detaliate în RLU aferent)

- Sala de evenimente și anexe aferente
- activități de comerț de tipul desfacerii produselor alimentare și de menaj în sistem de autoservire cu serviciile aferente;
- spații comerciale și de servicii cu medie și redusă de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit
- parcaje;
- spații libere pietonal
- echipamente de interes public;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri.
- panouri publicitare sau semnale, amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fațada clădirii.
- 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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Frontul la strada de minim 12 metri

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

P+1 (maximum 12 m la coama)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Retragere de minimum 6m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere de minimum 6m față de limitele laterale și față de limita posterioară.

SPĂȚII LIBERE ȘI SPĂȚII PLANTATE

Spațiile libere și plantate trebuie să însumeze 20% din suprafața terenului.

INDICATORI PROPUȘI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

POT maxim = 30% (aferent PUG IS 5)

CUT maxim = 0.9 (aferent PUG IS 5)

CIRCULATII ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Circulația rutieră se desfășoară pe strada adiacentă terenului - strada Petru Cercel din care se face și accesul la terenul studiat. Accesul carosabil are o lățime de minim 4.00m.

Pe teren este prevăzută o circulație de minim 5.50m carosabil, cu două benzi a câte 2.75m care reprezintă cai de circulație private cu circulație exclusiv pentru beneficiarii parcelei și beneficiarii serviciilor oferite.

Parcarea care deserveste parcela și funcțiunea propusă este calculată conform normelor în vigoare și în funcție de mărimea investiției propuse, se va face exclusiv pe parcela care a generat PUZ, accesul care parcare are o lățime de minim 6.00m

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII 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. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI

Investitia propusa nu modifica parcelarul din zona. Consideram ca va avea un impact pozitiv asupra zonei atat din punct de vedere a functiunii cat si coeficientii propusi vor contribui la o integrare pozitiva in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este dispus nord-vest – in zona IA, il consideram potrivit pentru a gazdui functiunea propusa – servicii comerciale.

De asemenea, fiind o parcela cu o suprafata mare fata de parcelarul existent permite acomodarea si integrarea fara a crea aspecte negative a investitiei propuse. Accesul se realizeaza direct din strada Petru Cercel atat carosabil cat si pietonal, spatiu verde suficient, locuri de parcare vor fi create in incinta parcelei.

Totodata nu se va rupe nici coerența verticala si se va veni cu un volum arhitectural de inaltime joasa care se va integra favorabil zonei. Totodata, necesar de mentionat efectul pozitiv asupra dezvoltarii social-economice a zonei, investitia suplinind locurile de munca si servicii din zona.

3.7. 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 problematicei 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 verdeață – terenurile vecine pe latura sudica sunt terenuri agricole extravilane.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante se vor propune cel mult masuri de protectie fonica, solutiile se vor studia in cadrul obtinerii Autorizatiei de Construire.

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 sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

3.8. 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

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

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

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

3.10. 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 implicate substanțe 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 IS 5 - 1 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 sau medie tensiune, stații peo sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investiția nu se încadrează în zona istorică și nu prezintă vreo construcție monument istoric.

4. COSTURI

CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spațiu verde, locuri de parcare și realizare construcții ce vor reprezenta investițiile.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune prezenta documentație este de a modifica regimul economic al terenului studiat: din IA – Zona activități productive (unități industriale/ depozitare/ agricole) în IS 5 – 1 – Subzona comerț – servicii, care va acoperi funcțiuni precum: sala de evenimente, servicii, comerț; dotări anexe acesora. Având în vedere poziția terenul, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate în partea desenată și RLU, considerăm oportună investiția propusă - „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + IMPREJMUIRE” și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de construibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente și investiția propusă va aduce un plus valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilități, asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent.

Prin această zonă se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modului de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuri de muncă, servicii, comerț și activarea unui teren arabil din centrul construit al localității.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

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

Intocmit,
Arh. Ionescu Aurel – Lazar
h. Tatiana Andrei (Silvestru)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SALA FESTIVITATI + IMPREJMUIRE”

Terenul care a generat prezenta documentatie se afla în în intravilanul localității Dobrosloveni, pe strada Petru Cercel nr. 7A, nr. cad. 57040, jud. Olt.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
„CONSTRUIRE SALA FESTIVITATI + IMPREJMUIRE”**

- BENEFICIARI : MITRACHE RADU STEFAN
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 418/ 2024
- DATA ELABORARII : 2024/25

Cuprins	3
Partea I – Dispozitii generale	3
Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
Capitolul 2. Baza legala a elaborarii	3-4
Capitolul 3. Domeniul de aplicare	5
Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	5
Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	5
Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	5-6
Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si accese pietonale	6-7
Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	7
Capitolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii	7-8
Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui	8-9
Partea III – Zonificarea functionala	9
Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale	9
Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	9
Generalitati. Caracterul zonei	9
IS – 5 - 1 - Subzona destinata comerului si serviciilor	10
Sectiunea I – Utilizarea functionala.	10
Articolul 1. – Utilizari admise	10
Articolul 2. – Utilizari admise cu conditionari	10
Articolul 3. – Utilizari interzise	10
Sectiunea II – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor	11
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafere, forme, dimensiuni)	11
Articolul 5. – Amplasarea cladirilor fata de aliniament	11
Articolul 6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	11
Articolul 7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela	11
Articolul 8. – Circulatii si accese	12
Articolul 9. – Stationarea autovehiculelor	12
Articolul 10. – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	12
Articolul 11. – Aspectul exterior al cladirilor	12
Articolul 12. – Conditii de echipare edilitara	12
Articolul 13. – Spatii libere si spatii plantate	12
Articolul 14. – Imprejmuiri	13
Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	13
Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)	13
Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	13
Reglementari pentru zona studiată (vecinătățile)	13
Obiective SEVESO	13

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Partea I – Dispoziții generale

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație 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 propusă în documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + ÎMPREJMUIRE”** în intravilanul localității Dobrosloveni, pe strada Petru Cercel nr. 7A, nr. cad. 57040, jud. Olt.

- 1.1. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ și pentru zona reglementată prin PUZ.
- 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. După aprobare, P.U.Z./ R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zona ce face obiectul P.U.Z.
- 1.4. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5. R.L.U. se aplică pentru zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **3.467,00 mp**, conf. Avizului de oportunitate nr. 1/ 17.02.2025 emis de Consiliul Județean Olt.

Terenul ce a generat PUZ are o suprafață de **3.467,00 mp**.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de **3.467,00 mp**, situat în zona nord-vestică a localității Dobrosloveni, în partea central - vestică a județului Olt, cu acces strada Petru Cercel nr. 7 A – CF: 57066, în partea de nord care are ieșire în str. Matei Basarab – DN 64, parcela care a generat prezenta documentație poate fi identificată prin nr. cf. 57040.

Studiul PUZ analizează o suprafață totală de aproximativ 12.882,00 mp, totodată cu terenul care a generat PUZ sunt analizate și vecinătățile imediate ale parcelei în cauză pentru analiză și stabilirea criteriilor în care se poate integra investiția propusă. Din punct de vedere funcțional parcela se învecinează imediat cu Fabrica MinPet Plast SRL, producător de pet-uri de plastic și cu o locuință aflată la peste 40m față de construcția propusă.

Capitolul 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului **Regulamentul Local de Urbanism** stau, în principal:

Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. NR 525/ 1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. NR. 176/N/16.08.2000.

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

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

Legea nr.24/2007 a spatiilor 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 national – Sectiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea 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 aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

Alte legi si reglementări specifice.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau/ studiaza si se propune solutia in baza a toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General si RLU aferent, ale comunei Dobrosloveni, si alte comune din judetul Olt.

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor din terenul ce a generat PUZ-ul de fata cu o suprafata de **3.467,00 mp**. Terenul care a generat PUZ, se afla in intravilanul UAT Dobrosloveni.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat in plansa Reglementari urbanistice - zonificare propusa

Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SALA FESTIVITATI + IMPREJMUIRE”** în intravilanul localității Dobrosloveni, pe strada Petru Cercel nr. 7A, nr. cad. 57040, jud. Olt, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările si completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective si desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intr sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase.

4.4. Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zona reglementat, se va realiza având în vedere normele si legislatia in vigoare

4.5. Se propune reciclarea deseurilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicat privind calitatea în constructii.

5.2. Aspectul exterior al constructiilor. Se va respecta caracterul general al zonei. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile.

Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea, astfel incat să se asigure însorirea spatiilor pentru locuit, servicii si comerciale, publice, complexelor si bazelor sportive.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcatie intre terenul aparținând domeniului public si cel privat.

6.5. Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa - "Reglementări urbanistice - zonificare propusă".

6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însoțire;

6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public - cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat al comunei Dobrosloveni.

6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al comunei Dobrosloveni. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire Condițiile de cod civil Condițiile de însoțire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale.

Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto și accese pietonale

7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesul carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;

7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitate la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

7.3. Autorizare este permisă dacă se asigură accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.

7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabariul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

7.9. Crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

8.1.2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- c) se poate deroga de la prevederile primului alineat 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. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

8.1.3. După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

8.1.4. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

8.1.3. Realizarea de rețele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

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

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

8.1.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Capitolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau demembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

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

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominant a zonei, în care este amplasat construcția.

10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

10.3. Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

10.4. Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul comunei se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător. Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

10.5. Împrejurimi (Art. 35 din R.G.U.)

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, de protecție;
- b) împrejurimi transparente.

În ambele situații, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejurimile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

Împrejurimile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale

împrejurimilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

Partea III – Zonificarea funcțională

Capitolul 11. Unități și subunități funcționale

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de **3.467,00 mp**, situat în zona nord-vestică a localității Dobrosloveni, în partea central - vestică a județului Olt, cu acces strada Petru Cercel nr 7 A – CF: 57066, în partea de nord care are ieșire în str. Matei Basarab – DN 64, parcela care a generat prezenta documentație poate fi identificată prin nr. cf. 57040. Terenul este liber de sarcini. Nu există reglementări fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosință – s=3.467,00mp – arabil. Pe parcela studiată nu există vreo construcție supraetajată, terenul este proprietate privată a persoanei fizice **MITRACHE RADU STEFAN** conform Contractului de vânzare încheiat sub nr. 637 din 04.06.2024 de către Notar public Tobescu Ecaterina.

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

- -nord – Nr. CAD 57066 - proprietate a autorităților locale din comuna Dobrosloveni, strada din care se face accesul – str. Petru Cercel.
- -sud – Nr. CAD 57050, teren extravilan arabil fără construcții supraetajate;
- -est – Nr. CAD 57039, Fabrica MinPet Plast SRL, producător de pet-uri de plastic distanță până la construcția propusă și fabrica de PET-uri este de 16 m.
- -vest – Nr. CAD 57041, teren intravilan, proprietar persoană fizică cu o locuință supraetajată – încadrat în zona IA – activități productive (unități industriale/ depozitare/ agricole) la distanță de peste 40 m

PREZENTAREA INVESTITIEI:

Terenul care a generat prezenta documentație este un teren arabil fără construcții supraetajate aflat în zona nord-vest localității Dobrosloveni. Terenul este intravilan. Conform P.U.G și R.L.U. a comunei Dobrosloveni, HCL de aprobare valabilitate nr. 75 din 17.12.2018 cu valabilitate 10 ani, terenul care a generat PUZ se află încadrat în zona IA – Zona activități productive (unități industriale/ depozitare/ agricole).

Astfel, se propune crearea unei subzone aferente zonei IS 5 – Subzonă comerț - servicii, denumită în continuare IS 5 – 1 – Subzona comerț – servicii, care va acoperi funcțiuni precum: sala de evenimente, servicii, comerț; dotări anexe acesora. Având în vedere poziția terenul, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate, considerăm oportună investiția propusă - „CONSTRUIRE SALA FESTIVITĂȚI + ÎMPREJMUIRE” și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de construibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente și investiția propusă va aduce un plus valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilități, asigurarea circulației și locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spațiul verde aferent.

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusă:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: nr.cf.: 57040 – s – 3.467,00 mp.

IS 5 - 1 – SUBZONA DESTINATA COMERTULUI SI SERVICIILOR

Funcțiuni: sala de evenimente, servicii, comerț; dotări anexe acesora.

- Pentru zona studiată (vecinătățile)
- Reglementările rămân nemodificate conform PUG și RLU aferent comunei Dobrosloveni.

Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Se vor respecta prevederile prezentate in Partea I – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor, a prezentului regulament, la care se adauga cele specificate in cele ce urmeaza.

Generalitati. Caracterul zonei

Comuna Dobrosloveni este asezata in partea de sud a judetului Olt, la 7km departare, spre nord de orasul Caracal si 36km de orasul Slatina, pe soseaua nationala Caracal - Piatra-Olt - Rm.Vâlcea - Sibiu. Prin estul comunei, la marginea satului Resca, trece calea ferata Corabia - Piatra-Olt. Vecinii sai sunt comunele Cezieni spre vest, Falcoiu spre nord, Farcasale spre est si orasul Caracal spre sud. Are o suprafata de 55km², teritoriul sau fiind strabatut de la vest la est de pâraul Teslui, valea Potopinului si valea Frasinetului. Este formata din satele Dobrosloveni - resedinta comunei, Resca in est, Potopini in nord si Frasinet in sud-vest.

Datorita suprafelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice si datorita dezvoltarii organice si dpdv teritorial dar si functional, dar si a caracterului zonei studiate exista posibilitatea amplasarii unui nucleu cu servicii comerciale - activitati nepoluante in corelare cu functiunile existente dar si locuirea individuala, corelarea se va face armonios pentru a beneficia de avantajele proximitatii functiunilor.

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei periferice din localitate cu un plus de servicii.
- necesitatea extinderii si existenta unui necesar de servicii comerciale si necesar de locuri de munca in zona si exploatarea ariei de teren arabil care apartine intravilanului localitatii Dobrosloveni.
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona.;
- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a localitatii din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a localitatii pentru populatie;
- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituți:

A. Pentru terenul care a generat P.U.Z. nr.cf.: 57040 – s – 3.467,00 mp.

IS 5 - 1 – SUBZONA DESTINATA COMERTULUI SI SERVICIILOR

Funcțiuni: sala de evenimente, servicii, comert; dotari anexe acesora.

Funcțiunea propusa este **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „CONSTRUIRE SALA FESTIVITATI + IMPREJMUIRE”**

Se propun functiuni precum: sala de evenimente, servicii, comert; dotari anexe acesora, imprejmuire teren.

Sectiunea I – Utilizarea functionala

Articolul 1. – Utilizari admise

- Sala de evenimente si anexe aferente
- activități de comerț de tipul desfacerii produselor alimentare și de menaj în sistem de autoservire cu serviciile aferente;
- spatii comerciale si de servicii cu medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- activitati manufacturiere compatibile cu zona centrala si zona de locuit
- parcaje;
- spații libere pietonal
- echipamente de interes public;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale si birouri.
- panouri publicitare sau semnale, amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii.
- Pentru toate functiunile este obligatorie solutia integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor, astfel incat sa nu produca murdarie si sa asigure distantele de protectie fata de vecinatati:

- Activitati de mica industrie

Art.3 - Utilizări interzise

- activitati generatoare de disconfort ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafere, forme, dimensiuni)

- de regula terenul minim este de 300 mp, cu un front la strada de minim 12.00 metri;

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- retragerea minima admisibila este de 6m, fara o retragere maxima reglementata.

- prin excepție, construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

Art. 6 - Amplasarea Construcțiilor Față de Limitele Laterale și Posterioare ale Parcele

Amplasarea construcțiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele precizări :

- Fără bandă de construibilitate limitată, se va respecta legislația în vigoare privind iluminarea și ventilarea, din punct de vedere a rezistenței se va realiza corespunzător, cu rosturi de dilatare dacă este cazul.
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fără acordul vecinilor;
- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 6,0 m, dacă normele PSI sau de înșorire nu impun mai mult.
- Retragera de minimum 6m față de limitele laterale și față de limita posterioară.

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanță minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de înșorire distanță între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

Art. 8 - Accese și Circulații

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 - Parcare/Gararea Autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice) și se calculează în conformitate cu legea și normativele în vigoare în funcție de dimensiunea clădirii propuse și funcțiunea acesteia în faza de DTAC.

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

- Înălțimea maximă admisă P+1
- Înălțimea la coama : H max 12 m.
- Se pot realiza subsoluri pe toată suprafața construită, sau parțial din aceasta, precum și mansardarea clădirilor;

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

Se vor respecta legile în vigoare și caracterul zonei.

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- acolo unde nu sunt realizate rețele de canalizare se vor prevedea fose septice;

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

- Spațiile libere și plantate trebuie să însumeze 20% din suprafața terenului.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față; minim 40% din grădina de față se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori și vor fi înconjurate de un gard viu;

Art. 14 – Împrejmuiri

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, de protecție;
 - b) împrejmuiri transparente.

În ambele situații, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

- Împrejuririle laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.
- Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejuririlor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

Secțiunea III – Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) va fi de 30%.

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) va fi de 0.9

Pentru zona studiată (vecinătățile)

Reglementările rămân conform PUG și RLU aferent comunei Dobrosloveni.

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 construcții ce se vor realiza în zona IS - 5 - 1 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 sau medie tensiune, stații peo sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investiția nu se încadrează în zona și nu prezintă vreo construcție monument istoric.

Intocmit

arh. Ione [redacted] (Silvestru)

