



PRIMARIA ORAȘULUI BĂILE OLĂNEȘTI

Str.1 Decembrie, nr.1, Băile Olănești, județul Vâlcea, România
Tel/fax: 0250/775099; 0250/775012, E-mail: primariabaileolanesti@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 44

privind

*Aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism
aferent pentru*

*„Introducere teren în intravilan în vederea construirii unei locuințe unifamiliale”
cu amplasamentul în extravilanul orașului Băile Olănești, punctul ”Ponor”,
județul Vâlcea*

*Consiliul local al orașului Băile Olănești, județul Vâlcea, întrunit în ședință
ordinară la data de 27 aprilie 2022 la care participă un număr de 13 consilieri locali,
din totalul de 13 în funcție.*

În conformitate cu art. 123 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul
administrativ, cu votul majorității consilierilor în funcție, a fost ales președinte de
ședință domnul Iorgulescu Teodosie.

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului orașului Băile Olănești asupra proiectului de hotărâre;
- referatul nr. 5187/21.04.2022, întocmit în cadrul compartimentului Urbanism, prin care se propune aprobarea documentației privind lucrarea Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 2.425 mp, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale” cu amplasamentul în extravilanul orașului Băile Olănești, Punctul ” Ponor”, județul Vâlcea”;
- certificatul de urbanism nr. 30/22.03.2021 emis pentru Ștefan Lucian Ionuț si Ștefan Mădălina Petronela, cu domiciliul în municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti, bl. 6/300, et. 5, ap.18, județul Giurgiu;
- avizul nr. 5151/20.04.2022 al Presedintelui Comisiei - arhitect Popescu Alexandru, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului si Urbanism organizată la nivelul orașului Băile Olănești;
- proiectul tehnic elaborat de SC ASSAD;
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului Băile Olănești și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate, pe principalele domenii, din cadrul consiliului local.

Cu respectarea prevederilor: art. 56 alin (4), (6), (7) si pct. (14) din anexa nr.1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarle si completarile ulterioare; art. 2 alin. (2), art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare; Ordinului M.D.R.T. 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; Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională in administrarea publică, republicată; Hotărârea

Consiliului Local nr. 39/2017 privind aprobare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al orașului Băile Olănești.

Întrunindu-se cvorumul necesar cu votul majorității consilierilor în funcție, respectiv voturi "pentru" = 13.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 6 lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e), art.196 alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local:

HOTĂRĂRAȘTE:

Art.1 – Se aprobă documentația privind lucrarea - Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent pentru „Introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 2.425 m.p., având Numarul cadastral 37460, înscris în Cartea Funciară nr. 37460 a localității Băile Olănești, județul Vâlcea, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale”, cu amplasamentul în extravilanul orașului Băile Olănești, punctul ”Ponor”, având ca beneficiari pe titularii Ștefan Lucian Ionuț și Ștefan Mădălina Petronela, cu domiciliul în municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti, bl. 6/300, et. 5, ap.18, județul Giurgiu, în conformitate cu *Anexa* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 – Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 3 (trei) ani, de la data aducerii la cunoștință publică.

Art.4 – După aprobare, documentația prevăzută de normele specifice se va transmite, prin grija beneficiarilor, Oficiului de Cadastru și Publicitate Vâlcea în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale.

Art.5 – Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 – Se împuternicește Primarul orașului Baile Olanesti, prin compartimentul Urbanism, cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7 – Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Băile Olănești, compartimentului Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, beneficiarilor prevăzuți la art.1, Instituției Prefectului, județul Vâlcea și se publică pe site-ul institutiei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Iorgulescu Teodosie



Băile Olănești, 27 aprilie 2022

Contrasemnează,
SECRETAR G-RAL,
jr.Mihalcea Marian

ANEXA LA HCL

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



1.1. Denumirea proiectului:

**PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

1.2. Inițiator:

STEFAN LUCIAN IONUT SI STEFAN MADALINA PETRONELA

1.3. Proiectant:

S. C. ASSAD S.R.L.

1.4. Data:

21.05.2021

Obiectul lucrării:

Prezentul studiu are ca obiect introducerea in intravilan al unui teren pe care beneficiarul dorește realizarea unei locuințe unifamiliale -conform PUZ ce va fi supus aprobării Consiliului Local.

In determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului s-au urmarit elemente urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

1. PRESCRIPȚII GENERALE

1.1. Domeniu de aplicare

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul delimitat astfel:

- | | |
|-----------|------------------------------------|
| - la nord | - drum exploatare |
| - la est | - nr. Cad. 35158, 37150, 36957 |
| - la sud | - proprietate Iorgulescu Anghelica |
| - la vest | - drum exploatare |

Corelari cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al orasului Baile Olanesti.

Conditii de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu excepția derogarilor și situațiilor speciale in care se impune elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu sau modificari de plan urbanistic zonal, cazuri specificate in continuare, precum și in conținutul regulamentului.

In cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructura tehnica se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prezentul studiu are ca obiect **INTRODUCEREA IN INTRAVILAN AL UNUI TEREN PE CARE BENEFICIARUL DORESTE REALIZAREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

FUNCTIONIUNE

Funcțiunile se vor prelua conform PUG, UTR16 - **ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI EDIFICII DE CULT**

-destinatia parcelei va fi subsona sLiR - **LOCUIRE INDIVIDUALE PE LOT, CU CARACTER RURAL.**

UTILIZARI ADMISE

Locuinte dotate cu utilitatile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- a. cazare tip pensiune, in cadrul locuintei existente;
- b. Anexe gospodaresti de crestere a animalelor, utilizari agricole ale suprafetelor libere, depozitarea produselor agricole si ale deseurilor animale, cu conditia respectarii normelor de igiena tehnico-sanitara in vigoare. intre depozitarile de deseuri si locuinte sau cladiri cu functiuni publice se va pastra o distanta minima de 50111.
- c. Funcțiuni turistice cu caracter rural cu respectarea urmatoarelor conditii: elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei.
Se admite, pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai / grupuri sanitare, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp ;
- d. unitari comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnica: cu turnatoarele conditii:
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile;
 - (2) functiunea sa nu afecteze vegetatia existenta in curti.

UTILIZARI INTERZISE

- a. activitati care pot provoca degradarea cladirilor sau a spatiilor publice;
- b. activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- c. constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;
- d. depozitare en-gros,
- e. depozitarea pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- f. activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- g. depozitari de materiale re folosibile,
- h. platforme de pre colectare a des. eurilor urbane;
- i. stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- j. lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

k. orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

l. functiuni care presupun comasarea parcelelor istorice:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

Parcelele se pot diviza in loturi alaturate de minimum 500 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrarile noi, lotul se considera constructibil doar daca are suprafata minima de 500mp, in acest scop fiind admise comasari de loturi, intre limitele de 500-1000 mp ale lotului rezultat dupa comasare. Exceptia de la regula o reprezinta localitatile Olanesti si Cheia, unde lotul va fi constructibil de la o suprafata de minim 250mp.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Asezarea cladirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul strazii: fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se amplaseaza izolat pe lot. Fata de limitele laterale retragerea va fi de minimum jumatate din inaltimea la comisa, dar nu mai putin de 3m fata de limita posterioara. Cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 metri. In cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate noua cladire se va alipi la acest calcan.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la comisa a celei mai inalte dintre ele.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Parcarea se va face pe terenul beneficiarului, cu acces ușor din drumul de exploatare.

Este interzis traficul greu în zona construită protejată.

Se recomandă amenajarea unor trasee pietonale turistice.

Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și interstiale se vor studia integrat. În vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfa este permis doar autovehiculelor de gabarit si tonaj mediu - microbuze, furgonete. etc.

Podurile si traversarile peste cursuri de apa de importanta mica se vor reconstrui si reabilita, când este cazul, prin reconstituirea sistemelor de traversari traditionale, respectiv poduri si podete de lemn, punți de lemn, etc: acolo unde nu exista aceasta posibilitate, se vor executa traversari din alte materiale, dar acestea vor fi acoperite cu pamânt si vegetatie (iarba).

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- minimum 4 m, maximum 7 m - la comisa respectiv 7 m si 11m la coama.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1E+M. înaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural (foisor) care poate depasi cu 3 m inaltimea maxima verticala (10m) desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

In cazul cladirilor de colt, inaltimea permisa pentru strada principala poate fi continuata si pe strada secundara pe o lungime de cel mult 10 m dupa care se racordeaza la inaltimea corespunzatoare strazii respective.

Atunci când o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, tara in sa a depasi coama acoperisului existent.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa. etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea. Beneficiarul noii constructii este obligat sa solicite arhitectului efectuarea unui studiu de perspectiva fotorealism (simulare arhitecturala 3D ce va cuprinde elemente din vecinatate) pentru fiecare documentatie depusa pentru obtinerea DTAC. Aceasta va demonstra daca noul volum obtureaza sau nu elemente importante pentru armonia vizuala a zonei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI

- a. volumetria va fi simplă, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).
- b. nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.
- c. nu se admit imitatii de piatra de nici un fel pe volumul exterior al cladirii: se admit placaje de piatra doar în conditiile exemplarelor dm glosarul de imagini de la finalul Regulamentului
- d. nu se admit imitatii de piatra de nici un fel pe gardul de împrejmuire al proprietatii
- e. se admit sochuri din piatra folosita ca material structural la constructiile de locuit/ turistice, daca solutia de rezistenta o permite
- f. se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
- g. se recomanda geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate. obloane dm lemn. Nu se admite tamplarie confectionata dm metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla (tip Nevada), policarbonat.

- h. nu se admit confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.
- i. nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente
- j. împrejmuirile si portile vor fi executate utilizând o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1.80 m:
- k. nu se admit includeri perimetrare ale proprietatii confectionate din fier forjat. Se vor prefera rezolvarile ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect traditional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvari simple cu teava metalica profil patrat/ dreptunghiular.
- l. zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale - pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton.
- m. nu se admit materiale compozite ce imita materiale naturale (de ex. placi ceramice ce imita lemnul sau zidaria de caramida)
- n. nu se admite vopsirea paramentelor de piatra sau a rosturilor
- o. nu se admit tencuieli rugoase de tip strop sau calcio vecchio
- p. nu se admit placaje ceramice sau cu sparturi de marmura
- q. se recomanda izolarea termica optima a constructiilor
- r. se recomanda folosirea surselor alternative de energie
- s. se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii

ACOPERISUL

- a. forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple, in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 35 grade.
- b. nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).
- c. se recomanda luminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplariile confectionate din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice, se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea in vedere

subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

IMPREJMUIRI

- a. împrejuririle si portile vor fi executate utilizând o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m;
 - b. nu se admit închideri perimetrare ale proprietatii confectionate din fier forjat.
- Se vor prefera rezolvarile ce au trecut testul timpului (gard uluci cu aspect traditional, cu lemn tratat sau vopsit), sau rezolvari simple cu teava metalica profil patrat'/dreptunghiular.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 30,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,80mp. ADC / mp. Teren

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA TEREN	PROCENT OCUPARE
SUPRAFATA TEREN	2.425,00 mp	100,00 %
SUPRAFATA CONSTRUITA	100,00 mp	4,00%
SPATIU VERDE AMENAJAT	2.201,00 mp	91,00%
ALEI, PLATFORME, CIRCULATII, PARCARE	124,00 mp	5,00%

Circulații, cai de acces, stationarea autovehiculelor

Accesele pe proprietate se fac din drumul de exploatare - domeniul public.

Echipele edilitare

Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform solutiei propuse de administratorul retelelor electrice. Toate retelele electrice in zona (alimentare cu energie electrica si iluminat stradal) se vor realiza in sistem subteran. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse prin PUZ se propune montarea unui post de transformare daca este cazul. Toate aceste lucrari vor tine cont de prevederile ordinului ANRE nr. 59 /2013 pentru aprobarea Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public si Legea energiei nr. 123/2012.

Alimentarea cu apa și canalizare

Alimentarea cu apa se va face din sursa proprie.

Canalizare menajera

In zona nu existe retea de canalizare menajera.

Canalizarea apelor uzate si menajere pentru locuinte se va rezolva local cu bazin prefabricat vidanjabil etans(conditie obligatorie), conform normelor in vigoare.

Canalizare pluviala

In zona, in prezent apele pluviale sunt preluate prin intermediul canalelor si rigolelor pluviale stradale. Pentru investitiile propuse, apele pluviale aferente invelitorilor si aleilor vor fi dirijate catre spatiile verzi ale proprietatilor. Apele provenite de pe drumurile de acces propuse vor fi dirijate catre rigolele stradale propuse, acestea deversand in canalele si rigolele existente din zona.

Rețeaua de gaz metan

Nu exista retea de gaz metan in zona.

Incalzirea

Se va face pe sisteme de incalzire proprii, prin centrale termice cu functionare pe combustibil solid.

Salubritate

Conform contract cu societatea de salubritate.

Protecția mediului

În condițiile existente unei bune calități a mediului (apa, aer, sol), prin propunerea funcționalităților mai sus amintite, s-a urmarit eliminarea surselor de noxe, de orice natura, care sa impuna adoptarea de masuri speciale de protecție, urmarindu-se protejarea zonelor de locuit existente. Se va tine cont de specificul investitiei ce nu implica impact negativ asupra mediului.

În amplasarea viitoarelor construcții se vor respecta normele sanitare specifice fiecărei funcțiuni în parte, așa cum sunt impuse de legislația in vigoare.

Pe teren se vor amenaja spatii verzi care se vor planta cu gazon, arbori si arbusti.

CADRUL LEGAL

- - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.
- Legea nr.50/1991/ republicata -privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991-a fondului funciar
- Legea nr. 54/1998 -privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 -privind cadastrul imobiliar
- Legea nr.69/1991/1997 -privind administratia publica locala
- Legea nr.137/1995 -privind protectia mediului, modificata prin Legea 159/1999
- Legea nr.82/1998 -privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr.107/1996 -a apelor
- Legea nr.41/1995 -a patrimoniului national
- HGR. Nr.525/1996 -pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- Codul civil
- Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajerii teritoriului
- Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism.
- - Ord.nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

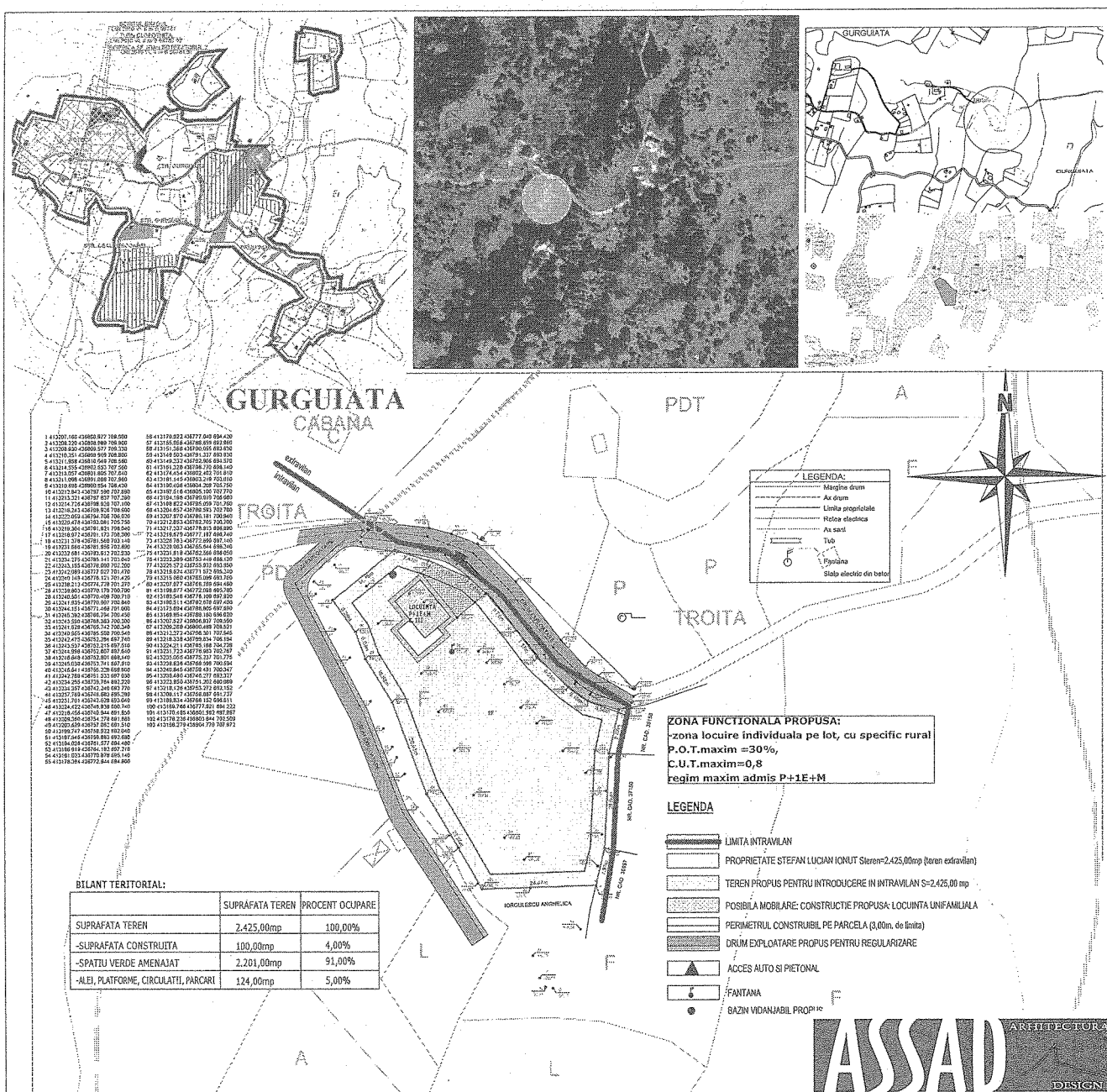
ARHITECTURA, URBANISM : ARHITECT ION GHICA

FORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE

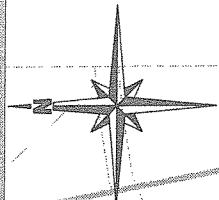
Initiator **STEFAN LUCIAN IONUT SI STEFAN MADALINA PETRONELA**
Amplasament: Extravilan Baile Olanesti, Pct. "Ponor", Jud. Valcea
21/05/2021

**PENTRU INFORMATII SUPLIMENTARE, ADRESATI-VA
PRIMARIEI BAILE OLANESTI, DIRECTIA DE URBANISM
SI AMENAJARE A TERITORIULUI**



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE

BENEFICIAR: STEFAN LUCIAN IONUT
 ADRESA: EXTRAVILAN BALEA OJANESTI, FCT. PONOR, JUDE. IALCEA



LEGENDA:

	Margine drum
	Ax drum
	Limita proprietate
	Retea electrica
	Ax sept
	Tub
	Fentana
	Slop electric din beton

P.O.T. existent = 0‰
 C.U.T. existent = 0

LEGENDA

- PROPRIETATE STEFAN LUCIAN IONUT Siereni=2,425,00mp
- SUPRAFATA DE TEREN PENTRU CARE SE SOLICITA C.U. S=2,425,00 mp (teren extravilan)
- DRUM EXPLOATARE
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- FANTANA

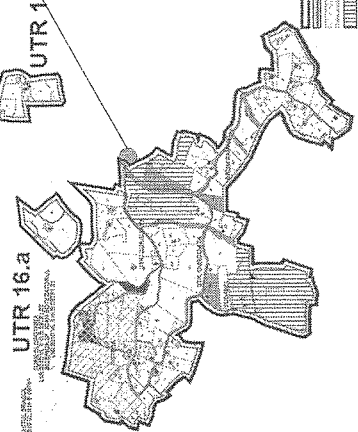
- 1 413207.186 426638.817 776.000
- 2 413208.220 408868.957 706.600
- 3 413209.254 498736.528 758.300
- 4 413210.291 426638.817 776.000
- 5 413211.325 426638.817 776.000
- 6 413212.359 426638.817 776.000
- 7 413213.393 426638.817 776.000
- 8 413214.427 426638.817 776.000
- 9 413215.461 426638.817 776.000
- 10 413216.495 426638.817 776.000
- 11 413217.529 426638.817 776.000
- 12 413218.563 426638.817 776.000
- 13 413219.597 426638.817 776.000
- 14 413220.631 426638.817 776.000
- 15 413221.665 426638.817 776.000
- 16 413222.699 426638.817 776.000
- 17 413223.733 426638.817 776.000
- 18 413224.767 426638.817 776.000
- 19 413225.801 426638.817 776.000
- 20 413226.835 426638.817 776.000
- 21 413227.869 426638.817 776.000
- 22 413228.903 426638.817 776.000
- 23 413229.937 426638.817 776.000
- 24 413230.971 426638.817 776.000
- 25 413231.005 426638.817 776.000
- 26 413232.039 426638.817 776.000
- 27 413233.073 426638.817 776.000
- 28 413234.107 426638.817 776.000
- 29 413235.141 426638.817 776.000
- 30 413236.175 426638.817 776.000
- 31 413237.209 426638.817 776.000
- 32 413238.243 426638.817 776.000
- 33 413239.277 426638.817 776.000
- 34 413240.311 426638.817 776.000
- 35 413241.345 426638.817 776.000
- 36 413242.379 426638.817 776.000
- 37 413243.413 426638.817 776.000
- 38 413244.447 426638.817 776.000
- 39 413245.481 426638.817 776.000
- 40 413246.515 426638.817 776.000
- 41 413247.549 426638.817 776.000
- 42 413248.583 426638.817 776.000
- 43 413249.617 426638.817 776.000
- 44 413250.651 426638.817 776.000
- 45 413251.685 426638.817 776.000
- 46 413252.719 426638.817 776.000
- 47 413253.753 426638.817 776.000
- 48 413254.787 426638.817 776.000
- 49 413255.821 426638.817 776.000
- 50 413256.855 426638.817 776.000
- 51 413257.889 426638.817 776.000
- 52 413258.923 426638.817 776.000
- 53 413259.957 426638.817 776.000
- 54 413260.991 426638.817 776.000
- 55 413262.025 426638.817 776.000

GURGUIATA
UTR 16
 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 SI EDIFICARE CULI

UTR 16.a

UTR 16.b

UTR 16.c



SITUATIA EXISTENTA SC. 1:500

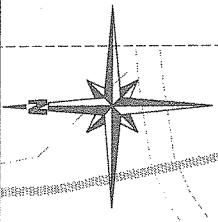
VERIFICATOR/EXPERT	S.C. ASSAD S.R.L.	BENEFICIAR: STEFAN LUCIAN IONUT SI STEFANA MIHAILINA PERONEA	PROIECT NR.:
SEF PROIECT	BUCCURESTI, TEL. 0722225511	ADRESA: BA. BENESE, Nr. 6/200 AL. S. AL. 18, mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu	2021-013
PROIECTAT	CUJ 00164049/61, JAO/12688/01-10-2020	SCARA: 1:500	FAZA:
		DATA: 04-2021	VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE
			INTRAVILAN
			INSTRUMENTAR
			PROIECTAREA
			PLANSA NR.:
			A02

PROIECTANT	ARHITECT FLORINA CRITICARIU
PROIECTANT	ARHITECT ION GHICA
PROIECTANT	ARHITECT ION GHICA
PROIECTANT	ARHITECT FLORINA CRITICARIU

PROIECTANT	ARHITECT FLORINA CRITICARIU
PROIECTANT	ARHITECT ION GHICA
PROIECTANT	ARHITECT ION GHICA
PROIECTANT	ARHITECT FLORINA CRITICARIU

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

BENEFICIAR: STEFAN LUCIAN IONUT
ADRESA: EXTRAVILAN, BALE ODANESTI, PCT. "PONOR", JUD. VALCEA



LEGENDA:

—	Margine drum
—	Ax drum
—	Limita proprietate
—	Rețea electrică
—	Ax saut
—	Tub
—	Fântână
—	Stalp electric din beton

ZONA FUNCTIONALA PROPUISA:
-zona locuire individuala pe lot, cu specific rural
P.O.T.-maxim = 30%,
C.U.T.-maxim = 0,8
regim maxim admis P+1E+M

- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN
 - PROPRIETATE STEFAN LUCIAN IONUT Sieran=2,425,00mp (teren extravilan)
 - TEREN PROPUIS PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN S=2,425,00 mp
 - POSSIBILA MOBILARE-CONSTRUCTIE PROPUSA: LOCUINTA UNIFAMILIALA
 - PERIMETRUL CONSTRUIBIL PE PARCELA (3,00m, de limita)
 - DRUM EXPLOATARE PROFUS PENTRU REGULARIZARE
 - ACCES AUTO SI PIETONAL
 - FANTANA
 - BAZIN VIDANABIL PROPUS

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500

VERIFICATOR/EXPERT	S.C. ASSAD S.R.L.	PROIECT NR.:	2024-013
SEF PROIECT	ARHITECT ION GHICA	BENEFICIAR:	STEFAN LUCIAN IONUT SI STEFANA VALCUIA PETRONESCU
PROIECTANT	ARHITECT FLORINA CHITICARIU	ADRESA:	Bd. Bonereti, M. 6700 st. 5, sp. 18, nr. nr. Giorgiu, Jud. Cluj
		PROIECTAREA:	2024-01-10-2024
		SCARA:	1:500
		DATA:	01-2021
		PLANSA NR.:	A03



BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA TEREN	PROCENT OCUPARE
2.425,00mp	2.425,00mp	100,00%
100,00mp	100,00mp	4,00%
2.201,00mp	2.201,00mp	91,00%
124,00mp	124,00mp	5,00%

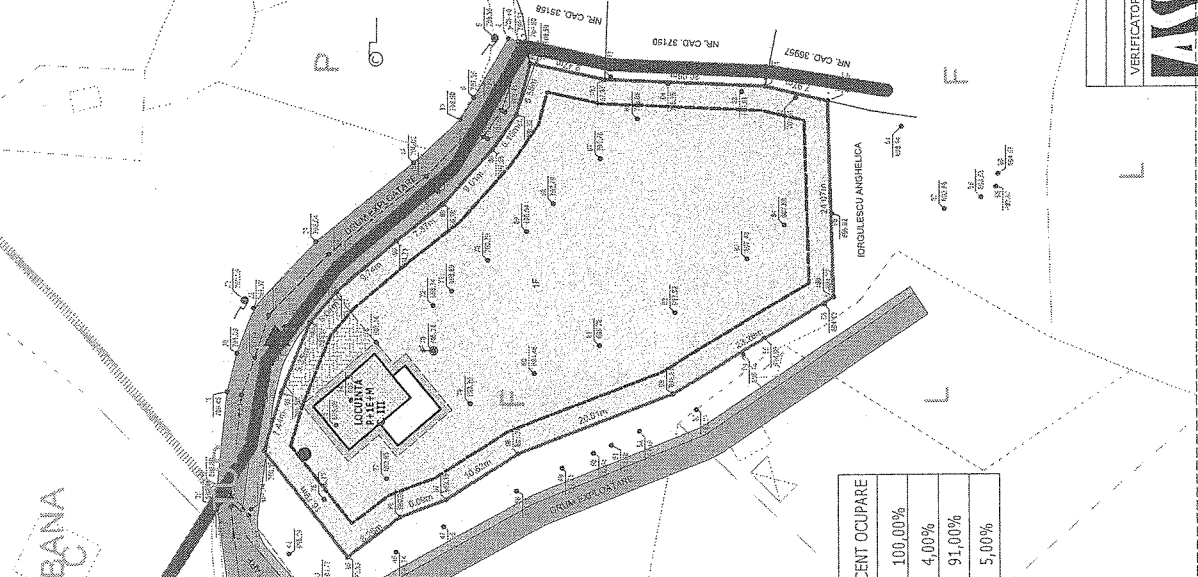
1	413200,155	40588,937	705,800
2	413200,220	40588,937	705,800
3	413200,285	40588,937	705,800
4	413200,350	40588,937	705,800
5	413200,415	40588,937	705,800
6	413200,480	40588,937	705,800
7	413200,545	40588,937	705,800
8	413200,610	40588,937	705,800
9	413200,675	40588,937	705,800
10	413200,740	40588,937	705,800
11	413200,805	40588,937	705,800
12	413200,870	40588,937	705,800
13	413200,935	40588,937	705,800
14	413201,000	40588,937	705,800
15	413201,065	40588,937	705,800
16	413201,130	40588,937	705,800
17	413201,195	40588,937	705,800
18	413201,260	40588,937	705,800
19	413201,325	40588,937	705,800
20	413201,390	40588,937	705,800
21	413201,455	40588,937	705,800
22	413201,520	40588,937	705,800
23	413201,585	40588,937	705,800
24	413201,650	40588,937	705,800
25	413201,715	40588,937	705,800
26	413201,780	40588,937	705,800
27	413201,845	40588,937	705,800
28	413201,910	40588,937	705,800
29	413201,975	40588,937	705,800
30	413202,040	40588,937	705,800
31	413202,105	40588,937	705,800
32	413202,170	40588,937	705,800
33	413202,235	40588,937	705,800
34	413202,300	40588,937	705,800
35	413202,365	40588,937	705,800
36	413202,430	40588,937	705,800
37	413202,495	40588,937	705,800
38	413202,560	40588,937	705,800
39	413202,625	40588,937	705,800
40	413202,690	40588,937	705,800
41	413202,755	40588,937	705,800
42	413202,820	40588,937	705,800
43	413202,885	40588,937	705,800
44	413202,950	40588,937	705,800
45	413203,015	40588,937	705,800
46	413203,080	40588,937	705,800
47	413203,145	40588,937	705,800
48	413203,210	40588,937	705,800
49	413203,275	40588,937	705,800
50	413203,340	40588,937	705,800
51	413203,405	40588,937	705,800
52	413203,470	40588,937	705,800
53	413203,535	40588,937	705,800
54	413203,600	40588,937	705,800
55	413203,665	40588,937	705,800

CABANA

TROITA

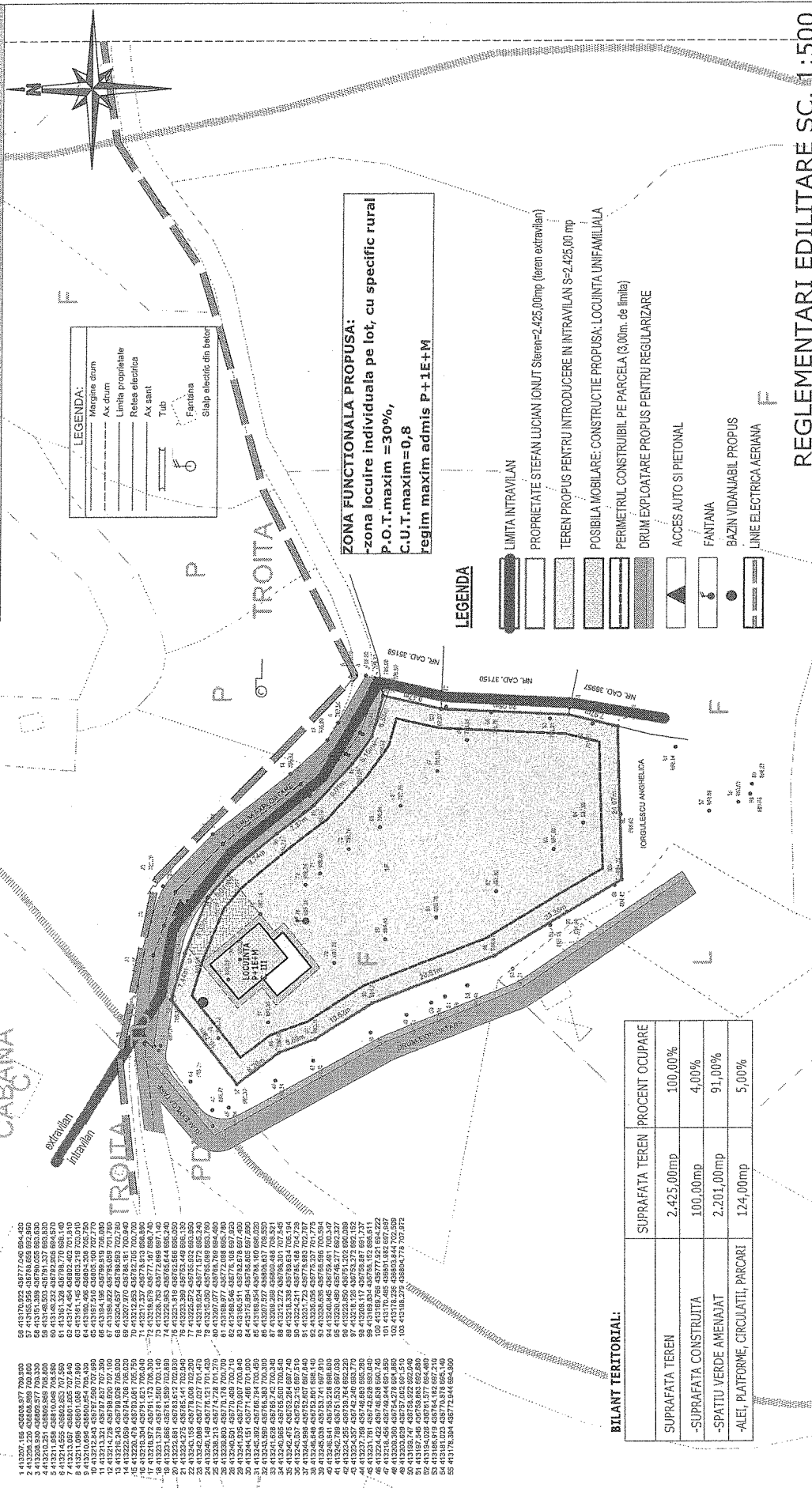
TROITA

A



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE

BENEFICIAR: STEFAN LUCIAN IONUT
ADRESA: EXTRAVILAN, BAILE CLUJANESTI, PCT. FONOR, JUD. VALCEA



LEGENDA:

- Margine drum
- Ax drum
- Limita proprietate
- Rețea electrică
- Ax sanct
- Tub
- Fântână
- Stalp albeștric din beton

ZONA FUNCTIONALA PROPUSA:
-zona locuire individuala pe lot, cu specific rural
P.O.T.maxim =30%,
C.U.T.maxim =0,8
regim maxim admis P+1.E+M

LEGENDA

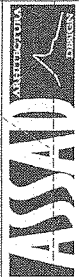
- LIMITA INTRAVILAN
- PROPRIETATE STEFAN LUCIAN IONUT Steren=2.425,00mp (teren extravilan)
- TEREN PROPUȘ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN S=2.425,00 mp
- POSSIBILA MOBILARE- CONSTRUCTIE PROPUSA- LOCUINTA UNIFAMILIALA
- PERIMETRUL CONSTRUIBIL PE PARCELA (3,00m. de limite)
- DRUM EXPLOATARE PROPUS PENTRU REGULARIZARE
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- FANTANA
- BAZIN VIDANUBIL PROPUS
- LINIE ELECTRICA AERIANA

BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA TEREN	PROCENT OCUPARE
-SUPRAFATA CONSTRUITA	2.425,00mp	100,00%
-SPATIU VERDE AMENAJAT	100,00mp	4,00%
-ALEI, PLATFORME, CIRCULATIIL, PARCARI	2.201,00mp	91,00%
	124,00mp	5,00%

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:500

VERIFICATOR/EXPERT	S.C. ASSAD S.R.L.	BENEFICIAR: STEFAN LUCIAN IONUT SI STEFAN PAVELIUCI RETROU
SEF PROIECT	---96609575---TEL.0722256644---	PROIECT NR.: 2022-013
PROIECTAT	CUI:RO78904761, J40/1268/01-10-2020	OSIM/MAE PROIECT: 2022-013
PROIECTAT	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	DATA: 01-2021	REGLEMENTARI EDILITARE
		PLANSĂ NR.: 604



ARHITECT ION GHICA
ARHITECT FLORINA CRITICARIU

- 1 413207,155 435804,877 760,930
- 2 413208,330 435802,577 760,330
- 3 413209,505 435798,055 853,630
- 4 413210,680 435793,535 847,930
- 5 413211,855 435789,015 842,230
- 6 413212,030 435784,495 836,530
- 7 413213,205 435779,975 830,830
- 8 413214,380 435775,455 824,130
- 9 413215,555 435770,935 818,430
- 10 413216,730 435766,415 812,730
- 11 413217,905 435761,895 807,030
- 12 413219,080 435757,375 801,330
- 13 413220,255 435752,855 795,630
- 14 413221,430 435748,335 789,930
- 15 413222,605 435743,815 784,230
- 16 413223,780 435739,295 778,530
- 17 413224,955 435734,775 772,830
- 18 413226,130 435730,255 767,130
- 19 413227,305 435725,735 761,430
- 20 413228,480 435721,215 755,730
- 21 413229,655 435716,695 750,030
- 22 413230,830 435712,175 744,330
- 23 413232,005 435707,655 738,630
- 24 413233,180 435703,135 732,930
- 25 413234,355 435698,615 727,230
- 26 413235,530 435694,095 721,530
- 27 413236,705 435689,575 715,830
- 28 413237,880 435685,055 710,130
- 29 413239,055 435680,535 704,430
- 30 413240,230 435676,015 698,730
- 31 413241,405 435671,495 693,030
- 32 413242,580 435666,975 687,330
- 33 413243,755 435662,455 681,630
- 34 413244,930 435657,935 675,930
- 35 413246,105 435653,415 670,230
- 36 413247,280 435648,895 664,530
- 37 413248,455 435644,375 658,830
- 38 413249,630 435639,855 653,130
- 39 413250,805 435635,335 647,430
- 40 413251,980 435630,815 641,730
- 41 413253,155 435626,295 636,030
- 42 413254,330 435621,775 630,330
- 43 413255,505 435617,255 624,630
- 44 413256,680 435612,735 618,930
- 45 413257,855 435608,215 613,230
- 46 413259,030 435603,695 607,530
- 47 413260,205 435599,175 601,830
- 48 413261,380 435594,655 596,130
- 49 413262,555 435590,135 590,430
- 50 413263,730 435585,615 584,730
- 51 413264,905 435581,095 579,030
- 52 413266,080 435576,575 573,330
- 53 413267,255 435572,055 567,630
- 54 413268,430 435567,535 561,930
- 55 413269,605 435563,015 556,230

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

BENEFICIAR - STEFAN LUCIAN IONUT
ADRESA - EXTRAVILAN BAILE CLAVESTI, PCT. "PONOR", JUDE. VALCEA



LEGENDA

- Margine drum
- Ax drum
- Limita proprietate
- Reteva publica
- Ax sant.
- nis
- Platforma
- Slab. inferioare din beton

ZONA FUNCTIONALA PROPUSA:
-zona locuire individuala pe lot, cu specific rural
P.O.T.maxim =35%,
C.U.T.maxim=0,9,
regim maxim admis P+1E+M

BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA TEREN	PROCENT OCUPARE
-SUPRAFATA CONSTRUITA	2.425,00mp	100,00%
-SPATIU VERDE AMENAJAT	100,00mp	4,00%
-ALEI, PLATFORME, CIRCULATI, PARCARI	2.201,00mp	91,00%
	124,00mp	5,00%

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PRIMARIEI BAILE OLANESTI (DOMENIU PUBLIC)

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA: nu este cazul
CIRCULATIA TERENURILOR: nu este cazul

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN
- PROPRIETATE STEFAN LUCIAN IONUT Stere=2.425,00mp (teren extravilan)
- TEREN PROPUS PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN S=2.425,00 mp
- POSSIBILA MOBILARE: CONSTRUCTIE PROPUSA: LOCUINTA UNIFAMILIALA
- PERIMETRUL CONSTRUIBIL PE PARCELA (3,00m. de limita)
- DRUM EXPLOATARE PROPUS PENTRU REGULARIZARE
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- FANTANA
- BAZIN VIDANABIL PROPUS

VERIFICATOR/EXPERT	S.C. ASSAD S.R.L.	BENEFICIAR: STEFAN LUCIAN IONUT SI STEFAN MADALINA PETRONICA	PROIECT NR.:
ARHITECT ION GHICA	BUCURESTI, TEL.07222525811	ADRESA: Bld. Bucuresti, 31, f.109 et. 5, nr. 18. m.m. Cluj Nap. Cluj Nap.	2021-013
PROIECTANT	CUI RO18404761, J40/12688/01-10-2020	DESCRIERE PROIECT: VEREDA CONSTRUIRE TEREN IN INTRAVILAN IN	PAZA:
PROIECTAT	SCARA: 1:500	VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE	P.U.Z.
PROIECTANT	DATA: 01-2021	AMPLASAMENT: Strada Baile Clavesti, Pct. "Ponor", Jud. Valcea	PLANSA NR.:
			A05

ASSAD
ARHITECTURA
INGINIERIA

ARHITECT ION GHICA
ARHITECT ION GHICA
ARHITECT FLORINA CHITICANU