

COMUNA VEDEA

JUDEȚUL TELEORMAN

Nr. 4819 /27.09.2023

Anunț consultare publică

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, aducem la cunoștința publicului faptul că la nivelul Comunei Vedea, Județul Teleorman, a fost inițiat următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “Construire locuință parter” teren intravilan, T4, Nr. cad. 20549 și a Regulamentului de urbanism aferent acestuia

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare ale persoanelor interesate privind acest proiect de hotărâre sunt așteptate pe adresa de e-mail primaria.vedea@gmail.com sau la registratura instituției din Localitatea Vedea, Strada Primăriei, Nr. 26 începând cu data de 27.09.2023 până în data de 09.10.2023 inclusiv.

Prezentul anunț s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 7 din legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, iar documentația aferentă anunțului poate fi consultată pe site-ul primăriei comunei Vedea la adresa www.primariavedea.ro secțiunea **Monitorul oficial local – Alte documente**.

Prezentul anunț a fost afișat la data de 27.09.2023.

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 59 din 26.09.2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuință parter" teren intravilan, T4, sat Coșoteni, Nr. cad. 20549 și a Regulamentului de urbanism aferent acestuia

- Drăghici Aurel Primarul comunei Vedea, având în vedere :
- cererea nr. 4587 din 13.09.2023 depusă de Florea Robert - Cristian, domiciliat în Roșiori de Vede, str. Plt. Rădulescu, bl. 303, et.2, ap.7 ;
 - Referatul de aprobare nr. 59 din 26.09.2023 pentru proiectul de hotărâre inițial;
 - Raportul de specialitate nr. 4798/26.09.2023 întocmit de administratorul public al comunei Vedea;
 - Avizul favorabil cu condiții nr. 5/18615-1/28.08.2023 al Arhitectului șef din cadrul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Teleorman;
 - Avizul favorabil cu condiții nr. 5/18615/28.08.2023 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Teleorman;
 - Decizia etapei de încadrare nr. 13032 din 05.12.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman;
 - Ordinul M.L.P. nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ;
 - prevederile art. 129, alin.(6), lit. c) și art. 139, alin.3, lit.e) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul prevederilor art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

EMITE URMĂTORUL PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuință parter" teren intravilan, T4, sat Coșoteni, Nr. cad. 20549 și Regulamentul de urbanism aferent acestuia, conform Anexei - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației urbanistice de 3 ani.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public al comunei Vedea.

Art. 4. Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare și va fi comunicată instituțiilor și persoanelor interesate.

Inițiator – Primar,
Drăghici Aurel

Avizat pentru legalitate,
Secretar general – Joița Viorica

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre nr. 59 din 26.09.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuință parter" teren intravilan, T4, sat Coșoteni, Nr. cad. 20549 și a Regulamentului de urbanism aferent acestuia

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbanistilor din România (RUR), prin care se pot modifica toți parametri de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul viitoarei construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametri:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare la terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoare construcții;
- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei;
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesul auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anunțarea zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Consiliul local poate aproba Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă.

De asemenea, durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Având în vedere cererea înregistrată la sediul instituției cu nr. 4587 din 13.09.2023, depusă de Florea Robert - Cristian, supunem dezbaterii și aprobării, Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuință parter" teren intravilan, T4, sat Coșoteni, Nr. cad. 20549 și a Regulamentului de urbanism aferent acestuia.

Intocmit - Administrator public,
Radu George

REFERAT DE APROBARE

pentru Proiectul de hotărâre nr. 59 din 26.09.2023 aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuință parter" teren intravilan, T4, sat Coșoteni, Nr. cad. 20549 și a Regulamentului de urbanism aferent acestuia

Examinând:

- Cererea nr. 4587 din 13.09.2023 depusă de Florea Robert - Cristian, domiciliat în Roșiori de Vede, str. Plt. Rădulescu, bl. 303, et.2, ap.7 ;
- Avizul favorabil cu condiții nr. 5/18615-1/28.08.2023 al Arhitectului șef din cadrul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Teleorman;
- Avizul favorabil cu condiții nr. 5/18615/28.08.2023 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Teleorman;
- Decizia etapei de încadrare nr. 13032 din 05.12.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman;
- Ordinul M.L.P. nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129, alin.(6), lit. c) și art. 139, alin.3, lit.e) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,

PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Planului Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuință parter" teren intravilan, T4, sat Coșoteni, Nr. cad. 20549 și a Regulamentului de urbanism aferent acestuia, în conformitate cu Anexa care este parte integrantă din proiectul de hotărâre și aprobarea valabilității documentației urbanistice pe o perioada de 3 ani de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Întocmit - Secretar general
Joița Viorica

JUDEȚUL TELEORMAN		
PRIMĂRIA COMUNEI VEDEA		
INTRARE	Nr.	4584
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
13	09	2023

Catre

CONSILIUL LOCAL AL PRIMĂRIEI COMUNEI VEDEA
JUDEȚUL TELEORMAN

CERERE
PENTRU EMITEREA HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL

Subsemnatul FLOREA ROBERT - CRISTIAN
cu domiciliul in judetul TELEORMAN minicipiul ROȘNOR DE VEDEA
orasul _____ cod postal 114100 strada P.T. RĂDUCEȘCU
nr. _____ telefon/fax 0765 413.633 e-mail _____

Solicit Hotărarea Consiliului Local pentru :

Avizul P.U.Z pe cad. 20549, Construire
locuiri - parter

Anexez prezentei urmatoarele : _____

Data 13.09.2023

SEMNATURA,

R. Florea

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI
ȘI URBANISM A JUDEȚULUI TELEORMAN
Nr. 18615 din 28.08.2023

Ca urmare a cererii adresate de **Florea Robert Cristian**¹⁾, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Teleorman, municipiul/orașul/comuna **Roșiori de Vede**, str. **Plt. Rădulescu**, nr. -, bl.303, sc. -, et. 2 , ap. 7, telefon/fax-**0765713633**, e-mail -, înregistrată cu nr. **18615** din **10.08.2023**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
FAVORABIL CU CONDIȚII

Nr. 5 din 28.08.2023

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru³⁾: **“Construire locuință parter”**

generat de imobilul⁴⁾ Nr. cad. 20549

Inițiator: Florea Robert Cristian

Proiectant: S.C. 837 Atelier de Arhitectură S.R.L., S.C. Alcis S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Dragoș Alexandru C. Negulescu

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: Comuna Vedea, sat Coșoteni, Teren intravilan, T4, Nr. cad. 20549; Intravilan comuna Vedea, sat Coșoteni, Tarla 4, conform Certificat de urbanism nr. 9/26.07.2022, emis de Primăria comunei Vedea și Extras de carte funciară pentru informare, Carte Funciară nr. 20549 Vedea, emis la data 09.08.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria urmare a cererii nr. 67645/09.08.2023

- Steren =1.000, 00 mp conform Certificat de urbanism nr. 9/26.07.2022, emis de Primăria comunei Vedea

- Steren =1.000, 00 mp conform Extras de carte funciară pentru informare, Carte Funciară nr. 20549 Vedea, emis la data de 09.08.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria urmare a cererii nr. 67645/09.08.2023

- Steren =1.000, 00 mp conform Contract de vânzare cu încheierea de autentificare nr. 983/087.08.2019

Imobilul propus a fi construit se află în zona de protecție a monumentului **“Biserica Sf. Dumitru a fostei Mănăstiri Drăgănești”**, având codul **TR-II-m-A-1437** în Lista Monumentelor Istorice.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- U.T.R.: U.T.R. 2-Zonă de instituții și servicii publice, Isct-Subzona culte;

- regim de construire: -;

- funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes în general compusă din: ISa, ISi, ISc, ISct, Isco, ISf, ISas, ISps;

- H max = P+2;

- POT max =20;

- CUT max =0,6;

- retragerea minimă față de aliniament = conform Regulament Local de Urbanism al P.U.G. comuna Vedea;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Regulament Local de Urbanism al P.U.G. comuna Vedea;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Regulament Local de Urbanism al P.U.G. comuna Vedea;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- U.T.R.: U.T.R. 2-Zonă de instituții și servicii publice, Isct-Subzona culte;

- regim de construire: Izolat;

- funcțiuni predominante: Zonă de instituții și servicii publice, Isct-Subzona culte (Locuință personal clerical și personal auxiliar, construcții anexe, chilii, spații depozitare, împrejurimi, utilități);

- H max = P; (conform planșă anexă a avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023);

- POT max = 20 %; (conform planșă anexă a avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023);

- CUT max = 0.2; (conform planșă anexă a avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023);

- retragerea minimă față de aliniament = 13,5 m pe latura vestică și 29,5 m pe latura estică;

- retrageri minime față de limitele laterale = 3m;

- retragere minimă față de limita posterioară = 3 m;

- circulații și accese: acces carosabil și pietonal din drumul de exploatare, pe latura sudică și acces pietonal din drumul de exploatare pe latura estică a terenului;

- echipare tehnico-edilitară: - alimentare cu apă - puț forat;
- canalizare – fosă septică vidanjabilă;
- alimentare cu energie electrică – de la rețeaua electrică existentă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28.08.2023** se avizează **favorabil cu condiții** Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarea condiție:

-obținerea avizului emis de Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

La elaborarea documentației pentru emiterea autorizației de construire se vor respecta toate prevederile din planșa anexă avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023, în principal următoarele:

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.max=20%;
- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. max=0.2;
- regim de înălțime= parter ((P);
- procent minim de spații verzi: 40%;
- împrejmuirea gardului va fi în totalitate transparentă și nu va depăși 1.50 m, cu un soclu de 45 cm opac.

Prezentul aviz fundamentează din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-șef al județului în conformitate cu prevederile art. 37 alin. (1²) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia (piese scrise, piese desenate, avize, acorduri și alte documente care au stat la baza elaborării documentației de urbanism) se vor analiza și supune aprobării în Consiliul Local al Comunei Vedea conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu obligativitatea introducerii în documentația de urbanism (P.U.Z.-parte scrisă și parte desenată) a condițiilor din planșa anexă avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023.

Planul Urbanistic Zonal “Construire locuință parter” și Regulamentul Local de Urbanism aferent se vor aproba în Consiliul Local al Comunei Vedea, numai după modificarea și completarea documentației, cu obligativitatea introducerii în documentația de urbanism (P.U.Z.-parte scrisă și parte desenată) a condițiilor din planșa anexă avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023, precum și cu precizarea că subzona studiată aferentă P.U.Z.-ului are funcțiunea de “Subzonă culte (Locuință personal clerical și personal auxiliar, construcții anexe, chilii, spații depozitare, împrejmuire, utilități)”.

În conformitate cu prevederile art. 30 alin. (2) ale Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Precizăm că, avizarea și aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent se face în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6), alin. (7), precum și cu prevederile art. 56¹ ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 29 alin. (2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare în scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, în cazul aprobării prin hotărârea consiliului local a planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent, primăria este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, precum și ale art. 48¹ alin. (4) ale legii menționate mai sus, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportul INSPIRE și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Un exemplar din hotărârea de aprobare a documentației de urbanism, împreună cu documentația de urbanism (parte scrisă, parte desenată, avize, acorduri, studii, CD), se va înainta la Consiliul Județean Teleorman - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în vederea preluării informațiilor în baza de date electronică a județului Teleorman.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 9/26.07.2022, emis de Primăria comunei Vedea.

PREȘEDINTE COMISIE,

Adrian-Ionuț Gâdea



SECRETAR COMISIE,
Arhitect – șef al județului,

Valy- Lumința Bortun



CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedea, jud. Teleorman
zona Biserica Sf. Dumitru

IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549

PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-I Florea Robert Cristian

SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp

NORD

INCADRARE IN INTRAVILANUL COSOTENI 1:10000

CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
LA AVIZ cu CONȚINUT
Nr 5 din 28.08.2023

Secretar Comisie:
BORTUN CALY LUMINITA

Se vor introduce în
documentația P.U.Z. condițiile
impuse prin prezentul
aviz și numai după
aceste se va supune
analiza și aprobarea

APROBARE în C.L. Vedea

TEREN STUDIAT
NC. 20549

28.08.2023



COORDONATELE DE CONTUR

ACCESURI, LIMITE, REȚELE

Nr. Poi.	Coordonate poi. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.673	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.581	37.64

S(2)=1000.38mp P=129.93m

——— LIMITA TEREN STUDIAT
——— LIMITE CADASTRALE (adiacent)
——— LIMITA INTRAVILAN sat Cosoteni
——— LIMITA UAT VEDEA
→ ACCES CAROSABIL
⋯⋯⋯ ACCES PIETONIAL
——— LEA JT
 CONSTRUCȚII DEFINITIVE



837 ATELIER DE ARHITECTURA S.R.L. J40/6590/03 RO 15412000 INREGISTRAT SI RACORDAT 3123121		Beneficiar	Florea Robert Cristian	proiect nr.	1070/22
		scara	1:500	faza	FUZ
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect	FUZ NR. CAD. 20549 Vedea / Cosoteni CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
REDACTAT	arf. In. D. Negulescu		data	Titlu planșă	REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT	arf. D. Negulescu		12.22	planșă nr.	3
DIRECTOR	arf. D. Negulescu				

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT- ȘEF
Nr. 18615-1 din 28.08.2023

Ca urmare a cererii adresate de **Florea Robert Cristian**¹⁾, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **Teleorman**, municipiul/orașul/comuna **Roșiori de Vede**, str. **Plt. Rădulescu**, nr. -, bl.303, sc. -, et. 2, ap. 7, telefon/fax-**0765713633**, e-mail -, înregistrată cu nr. **18615** din **10.08.2023**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII

Nr. 5/18615 din 28.08.2023

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru³⁾: **“Construire locuință parter”**
generat de imobilul⁴⁾ **Nr. cad. 20549**

Inițiator: Florea Robert Cristian

Proiectant: S.C. 837 Atelier de Arhitectură S.R.L., S.C. Alcis S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arhitect Dragoș Alexandru C. Negulescu**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: **Comuna Vedea, sat Coșoteni, Teren intravilan, T4, Nr. cad. 20549; Intravilan comuna Vedea, sat Coșoteni, Tarla 4, conform Certificat de urbanism nr. 9/26.07.2022, emis de Primăria comunei Vedea și Extras de carte funciară pentru informare, Carte Funciară nr. 20549 Vedea, emis la data 09.08.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria urmare a cererii nr. 67645/09.08.2023**

- **Steren =1.000, 00 mp conform Certificat de urbanism nr. 9/26.07.2022, emis de Primăria comunei Vedea**

- **Steren =1.000, 00 mp conform Extras de carte funciară pentru informare, Carte Funciară nr. 20549 Vedea, emis la data de 09.08.2023 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman, Biroul de Cadastru**

și Publicitate Imobiliară Alexandria urmare a cererii nr. 67645/09.08.2023

- **Steren =1.000, 00 mp conform Contract de vânzare cu încheierea de autentificare nr. 983/087.08.2019**

Imobilul propus a fi construit se află în zona de protecție a monumentului **“ Biserica Sf. Dumitru a fostei Mănăstiri Drăgănești”**, având codul **TR-II-m-A-1437** în Lista Monumentelor Istorice.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- U.T.R.: U.T.R. 2-Zonă de instituții și servicii publice, Isct-Subzona culte;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes în general compusă din: ISa, ISi, ISc, ISct, Isco, ISf, ISas, ISps;
- H max = P+2;
- POT max =20;
- CUT max =0,6;
- retragerea minimă față de aliniament = conform Regulament Local de Urbanism al P.U.G. comuna Vedea;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Regulament Local de Urbanism al P.U.G. comuna Vedea;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Regulament Local de Urbanism al P.U.G. comuna Vedea;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- U.T.R.: U.T.R. 2-Zonă de instituții și servicii publice, Isct-Subzona culte;
- regim de construire: Izolat;
- funcțiuni predominante: Zonă de instituții și servicii publice, Isct-Subzona culte (Locuință personal clerical și personal auxiliar, construcții anexe, chilii, spații depozitare, împrejurimi, utilități);
- H max = P; (conform planșă anexă a avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023);
- POT max = 20 %; (conform planșă anexă a avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023);
- CUT max = 0,2; (conform planșă anexă a avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023);
- retragerea minimă față de aliniament = 13,5 m pe latura vestică și 29,5 m pe latura estică;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3m;
- retragere minimă față de limita posterioară = 3 m;
- circulații și accese: acces carosabil și pietonal din drumul de exploatare, pe latura sudică și acces pietonal din drumul de exploatare pe latura estică a terenului;

- echipare tehnico-edilitară: - alimentare cu apă - puț forat;
- canalizare – fosă septică vidanjabilă;
- alimentare cu energie electrică – de la rețeaua electrică existentă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28.08.2023** se avizează **favorabil cu condiții** Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarea condiție:

- obținerea avizului emis de Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

La elaborarea documentației pentru emiterea autorizației de construire se vor respecta toate prevederile din planșa anexă avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023, în principal următoarele:

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.max=20%;
- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. max=0.2;
- regim de înălțime= parter ((P));
- procent minim de spații verzi: 40%;
- împrejmuirea gardului va fi în totalitate transparentă și nu va depăși 1.50 m, cu un soclu de 45 cm opac.

În conformitate cu prevederile art. 37 alin. (1²) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, avizul arhitectului-șef al județului e fundamentat din punct de vedere tehnic de avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia (piese scrise, piese desenate, avize, acorduri și alte documente care au stat la baza elaborării documentației de urbanism) se vor analiza și supune aprobării în Consiliul Local al Comunei Vedea conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu obligativitatea introducerii în documentația de urbanism (P.U.Z.-parte scrisă și parte desenată) a condițiilor din planșa anexă avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023.

Planul Urbanistic Zonal “Construire locuință parter” și Regulamentul Local de Urbanism aferent se vor aproba în Consiliul Local al Comunei Vedea, numai după modificarea și completarea documentației, cu obligativitatea introducerii în documentația de urbanism (P.U.Z.-parte scrisă și parte desenată) a condițiilor din planșa anexă avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Teleorman - CZMI, nr. 14/Z/09.03.2023, precum și cu precizarea că subzona studiată aferentă P.U.Z.-ului are funcțiunea de “Subzonă culte (Locuință personal clerical și personal auxiliar, construcții anexe, chilii, spații depozitare, împrejmuire, utilități)”.

În conformitate cu prevederile art. 30 alin. (2) ale Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Precizăm că, avizarea și aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent se fac în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6), alin. (7), precum și cu prevederile art. 56¹ ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 29 alin. (2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare în scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, în cazul aprobării prin hotărârea consiliului local a planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent, primăria este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, precum și ale art. 48¹ alin. (4) ale legii menționate mai sus, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Un exemplar din hotărârea de aprobare a documentației de urbanism, împreună cu documentația de urbanism (parte scrisă, parte desenată, avize, acorduri, studii, CD), se va înainta la Consiliul Județean Teleorman - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în vederea preluării informațiilor în baza de date electronică a județului Teleorman.

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

AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII nr. 5118615 din 28.08.2023

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 9/26.07.2022, emis de Primăria comunei Vedea.

Arhitect – șef al județului,

Valy-Luminița Borțun

10

10

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3

ISCT/
LM

LM

CCI

ISct

aria Vedea

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedea, jud. Teleorman
zona Biserica Sf. Dumitru

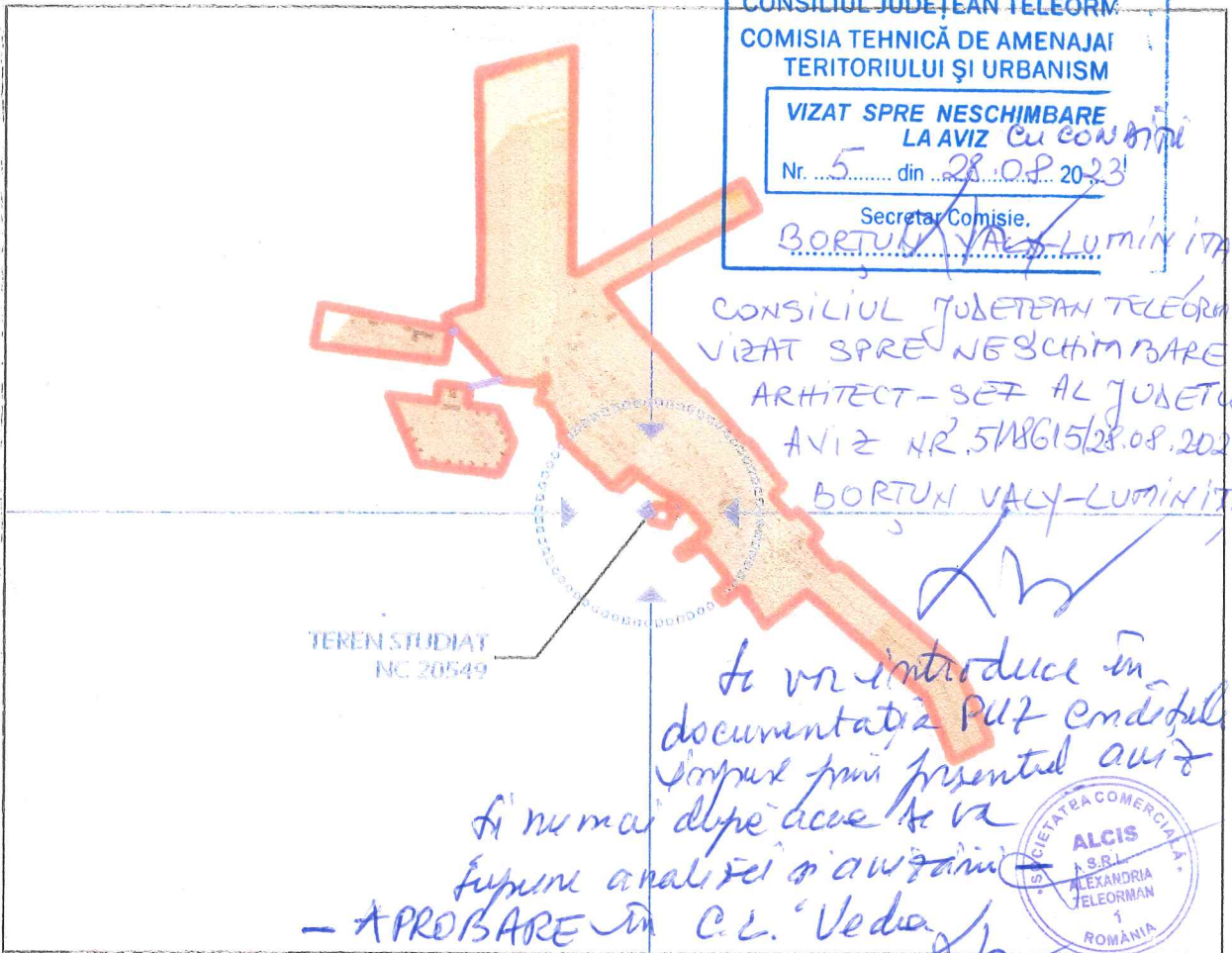
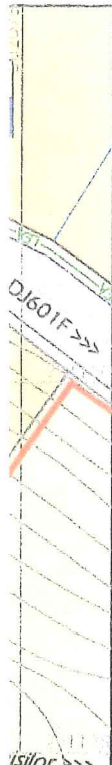
IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549

PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-I Florea Robert Cristian

SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp

NORD

INCADRARE IN INTRAVILANUL COSOTENI 1:10000



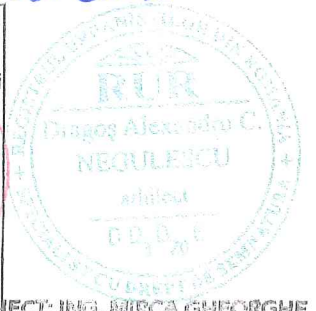
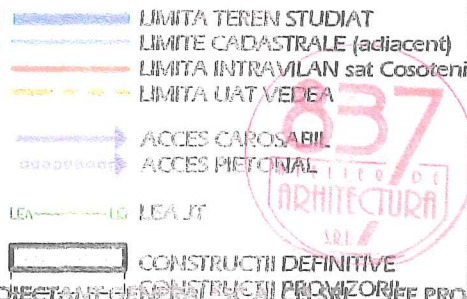
COORDONATELE DE CONTUR

ACCESURI, LIMITE, REȚELE

28.08.2023

Nr. Poi.	Coordonate poi. de contur		Lungimi laterale D(G.I.P.)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.537	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.673	291087.452	33.81
6	501966.369	291105.501	37.64

S(2)=1000.38mp P=129.93m



837 ATELIER DE ARHITECTURA		SRL J1074590/08 RO 15412480 Bucuresti 31.2012		Beneficiar Florea Robert Cristian		proiect nr. 1070/22	
specificaie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect		faza	
REFLECTAT	arh. ing. D. Negulescu		1:500	PUZ NR. CAD. 20549 Vedea / Cosoteni CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER		PUZ	
PROIECTAT	arh. ing. D. Negulescu		data	Titlu planșă		planșă nr.	
DIRECTOR	arh. D. Negulescu		12.22	REGLEMENTARI URBANISTICE		3	

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1.1.Date generale

OBIECTUL DOCUMENTATIEI

PUZ nr.cad. 20549 - "Construire locuinta parter"

AMPLASAMENT

- SAT COSOTENI, UAT VEDEA, JUD. TELEORMAN
- INTRAVILAN , ZONA BISERICII SF. DUMITRU

IDENTIFICARE

- NR.CAD. SI CF 20549

PROPRIETAR

- FLOREA ROBERT CRISTIAN
- JUD. TELEORMAN, MUN. ROSIORI DE VEDE
- STR. PLT RADULESCU NR.303

PROIECTANT GENERAL

- SC ALCIS SRL
- MUN. ALEXANDRIA, STRADA DR. STINCA NR. 64-66, BL. L 6, PARTER
- J/34/869/1991, RO 1381310
- ING. MIRCA GHEORGHE - DIRECTOR

PROIECTANT SPECIALITATE (URBANISM)

- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
- J40/6590/2003 , RO15442680
- STR. DR. PANAIT IATROPOL, NR.9, ETAJ, S5, BUCURESTI
- DR. ARH. DRAGOȘ NEGULESCU – MEMBRU RUR

CERTIFICAT DE URBANISM

- 9/26.07.2022

NUMAR PROIECT

- 1070/2022

DATA ELABORARII

- DECEMBRIE 2022



1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost solicitata de catre autoritatile locale pentru a raspunde atat optiunilor investitorului privind utilizarea eficienta a terenului aflat in proprietatea sa, cat si intentiei Primariei Comunei Vedea pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul localitatii.

Obiectul lucrării de fata il reprezinta deci intentia investitorului de a edifica, pe terenul aflat in proprietatea sa, o locuinta individuala incluzand echiparea edilitara, dotarile si amenajarile necesare unei bune functionari; in cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere amplasarea terenului in zona functionala a dotarilor publice (drept pentru care este necesara schimbarea incadrării functionale a terenului in cauza in zona rezidentiala si reglementarea ei in concordanta cu regulamentul local de urbanism al comunei Vedea) dar si din cauza vecinatatii cu un obiectiv de patrimoniu mentionat in Lista Monumentelor Istorice. Pentru elaborarea prezentului plan urbanistic zonal a fost obtinut avizul de oportunitate nr. 02/25.10.2022 eliberat de Primaria Comunei Vedea.

In conformitate cu tema de proiectare aprobata de comun acord cu beneficiarul, documentatia prezenta va rezolva urmatoarele aspecte :

- Reglementarea terenului aflat in proprietate privind insertia unei functiuni rezidentiale
- Asigurarea accesului pentru acest teren din circulatiile publice
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Pr nr 596/1999 Plan Urbanistic General al Comunei Vedea , aprobat cu HCL 23/1999 si prelungit cu HCL 53/18
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Comuna Vedea
- Lucrari topografice si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar – elaborator ing. Guta Ovidiu George – SC Procad SRL
- Schita de proiect – anexa la tema de proiectare, intocmita de catre SC Alcis SRL
- Studiul geotehnic pus la dispozitie de catre beneficiar
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenul proprietate privata a d-lui Florea Robert Cristian, cu zonele amorsa de acces, acestea fiind necesare realizarii investitiei; pentru restul zonei studiate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Perimetrul studiat se afla in intravilanul satului Cosoteni , in imediata apropiere a bisericii din sat.

Terenul analizat este identificat astfel:

- carte funciara si numar cadastral: 20549
- categorie de folosinta – arabil
- regim tehnic – intravilan (cf. CF si CU)
- functiune –agricola
- coordonatele geografice de referinta: N 44.119823°, E 25.023295°

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Terenul este situat in partea median sud-vestica (la marginea vaili extinse a raului Vedea) a satului Cosoteni, constituindu-se in trup izolat al intravilanului; este situat la cca 30m fata de trupul principal al satului.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

- suprafata: 1000 mp
- vecinatati:

- Vest, nord – teren domeniul privat al autoritatilor locale com. Vedea - pasune
- Est si sud – drumuri de exploatare (acces) – cf. adresa Primarie
- coordonatele punctelor de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64
S(2)=1000.38mp P=129.93m			

2.2. Accesibilitate

Terenul este adiacent unui drum de exploatare (din care are acces atat pe latura sudica cat si posibil pe latura estica), drum ce margineste, la sud, intravilanul satului satului Cosoteni. Acest drum debuseaza in DJ612A, la iesirea din satul Cosoteni inspre Rosiori de Vede, la cca 130m de intersectia DJ601F (drumul judetean DJ601F face legatura cu mun.Alexandria) cu DJ612A. Drumul este de pamant, neregularizat, cu o latime de 4.00-5.00m, iar in zona terenului in studiu acest drum are axul constituit la cca 4.00m fata de limita de limita de proprietate a terenului studiat. Cel de-al doilea posibil acces, este, in momentul de fata, din cauza pantei pronuntate, doar pietonal: este vorba de accesul dinspre sat (str. Caisilor).

Distanta fata de principalele obiective zonale este:

- Intersectie DJ601F cu DJ612A – 600m
- Primaria Com. Vedea – 5.8km
- Centru Rosiori de Vede – 3.4km
- Mun. Alexandria – 36km

Distanta fata de granita – 40km

2.3. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea d-lui Florea Robert Cristian in baza contractului de vanzare cumparare 983/08.08.2019, autentificat la NP Morcov Tamara. Conform extrasului CF, terenul este liber de sarcini.

2.4. Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei in-situ se afla pozitionata o constructie temporara (tip baraca) cu functiuni anexe intretinerii terenului aflat in proprietate. Aceasta baraca este pozata pe pamant, fara fundatii. Din punct de vedere cadastral, terenul este liber de constructii, asadar: POT existent=0.00%, CUT existent= 0.000. Terenul este imprejmuit.

Obiective de patrimoniu

Terenul nu se invecineaza, inasa se afla in imediata apropiere (intre cele doua terenuri distanta este de cca 7.00m) a incintei Bisericii Sfantul Dumitru din Cosoteni, teren cu numarul cadastral 20169. Acest obiectiv este mentionat in Lista Monumentelor Istorice astfel:

154889.02 / TR-II-m-A-14317 Biserica "Sf. Dumitru" a fostei manastiri Draganesti * de la Cosoteni -1647

Biserica Sfantul Dumitru din Cosoteni este una dintre cele mai vechi si mai importante biserici din judet, atat din punct de vedere arhitectural, cat si din punct de vedere istoric, aceasta fiind ctitorie a lui Negru Voda. Intemeiata in anul 1647, biserica din Cosoteni apare in bibliografia istoricului Stoicescu sub numele de "Manastirea Draganesti - Sfantul Dumitru". Manastirea este amintita de Constantin C. Giurescu in volumul "Intemeierea Mitropoliei Ungrovlahiei": Povestea spune ca Negru Voda, domnitorul Tarii Românesti la acea vreme, fiind urmarit de turci, s-a ascuns in padure in scorbura unui copac. Domnitorul a inversat potcoavele calului si i-a dat drumul in padure, pentru a-si deruta adversarii. Turcii au fost pacaliti si astfel domnul a scapat cu viata. Ca sa-si arate recunostinta fata de locul care l-a salvat, a zidit in jurul copacului o biserica. Legenda spune ca trunchiul copacului a dainuit mult timp tinând loc de Sfânta Masa, iar acum este zidit in partea de miazazi a manastirii. Biserica este refacuta de Matei Basarab, impreuna cu Dinicu Buicescu spatarul si Dragusin Deleanu paharnicul, in anul 1647, ea fiind refacuta in anul 1708. In biserica din Cosoteni se intalneste vechiul stil romanesc, de la inceputul secolului al XVII-lea, cu pronaos, naos cu abside laterale si Altar, separat de naos cu o tampla de zid. Biserica a fost marita cu un exonartex, disparut intre timp, si probabil a fost o biserica importanta in aceasta zona tinand seama de rangul ctitorilor.

O serie de reparatii au fost facute in anul 1936, cand tencuiala care acoperea intreaga biserica a fost decapata si turla a fost refacuta (posibil), centurile de lemn care se mai pastreaza inca fiind de factura recenta. Cutremurul din anul 1940 a provocate mari daune monumentului, iar cel din anul 1977 l-a adus in stadiul de colaps, o perioada fiind interzisa savarsirea aici a oricarei slujbe. Lucrarile de consolidare-restaurare au fost demarate in anul 1997, ele fiind finalizate in data de 20 decembrie 2006. In anul 2004, au avut loc interventii de urgenta pentru salvarea picturii murale in tehnica fresca. Astazi, in biserica se tin unele slujbe pentru credinciosii din localitate. In jurul bisericii se gasesc nenumarate morminte, semn ca ea a fost folosita o perioada ca cimitir.

Dimensiunile gabaritice ale bisericii sunt 14x10m si cu o inaltime maxima de 15m, continand in alcatuirea sa toate elementele compozitionale caracteristice bisericilor ortodoxe, cu exceptia pridvorului (naos, pronaos, abside, altar, proscomidia si diaconiconul). La exterior biserica este tencuita si nvaruita, pastrandu-se ancadramentele de piatra ale ferestrelor; acoperirea este realizata cu tigla ceramica pe sarpanta de lemn.

2.5. Studii teren (extras studiu geo. topo)

Topografic – terenul prezinta o panta pronuntata – cca 10% - (pe directie nord-sud) cu cote de nivel situate intre 85 si 89 m. Terenul este situat la baza malului inalt format de albia extinsa a raului Vedea, mal pe care se afla situat satul Cosoteni la o cota de cca 98m CRNMN. Exceptand constructia temporara (baraca) terenul este liber de alte elemente construite si este imprejmuit.

Hidrogeologic - se mentioneaza prezenta unui orizont acvifer la adâncimea de 4,00 m de la suprafata terenului cantonat in general in orizontul grosier de nisipuri cu pietrisuri. Hidrografia de suprafata se rezuma la râul Vedea ce strabate regiunea la aproximativ 4,5 km NE de amplasament si paraul Bratcov afluent de dreapta al râului Vedea, ce trece pe la cea. 1,0 km -sud de amplasament.

Clima - are un caracter continental cu veri calduroase ,precipitatii moderate, in special sub forma de averse ,si cu viscole in timpul iernii . Temperaturile in zona sunt:

- * temperatura medie anuala + 11,3 grade C
- * temperatura minima absoluta - 34,8 grade C
- * temperatura maxima absoluta + 42,4 grade C

Precipitatii medii anuale au valoarea cuprinsa intre 500 - 600 mm/mp.

Sarcini climatice. Incarcările din zapada s-au luat in calcul conform codului CR 2-1-3/2012 -Cod proiectare - Evaluarea zapezii asupra constructiilor: $S_k = u_i C_e C_{ix} S_{0k}$ unde $S_{0k} = 250$ da N/mp, $C_e = 1$, $C_t = 1$; incarcările din vant s-au luat in conformitate cu codul CR 1-1-4 -2012, cu presiunea de referinta a vântului $q_{ref} = 70$ daN/mp si pentru viteza vântului $v = 33,50$ m/s.

Adâncimea de inghet este in aceasta zona de 0,90 m de la suprafata terenului natural conform ETAS 6074/77

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic in conforalitate cu codul P 100-1/2013 - Codul de proiectare pt.cladiri, obiectivul se gaseste in zona valorilor de varf a acceratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,25$ g, cu perioada de colt $T_c = 1,0$ sec., $T_s = 0,2$ sec., $T_d = 3$ sec. Clasa de importanta III , cladiri de tip curent.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul este situat la marginea unui sat caracteristic zonei mediane a Campiei Romane, sate aparute organic marginind drumurile. Din cauza faptului ca se afla in zona albiei extinse a raului Vedea, terenul a fost predispus la inundatii, astfel incat nu a fost folosit ca locuire. O data cu lucrarile de tinere sub control a debitului raului, zona adiacenta a devenit pasune, si a fost utilizata de catre sateni pentru cresterea animalelor. Nu exista constructii in zona imediat invecinatata terenului, cu exceptia Bisericii Sfantul Dumitru, edificiu ce imprima caracterul arhitectural al locului (v.cap. 2.4). In vecinatate nu sunt alte monumente de patrimoniu sau situri arheologice mentionate, cele mai apropiate fiind la o distanta de cca 5km fata de terenul analizat:

TR-I-s-B-14222	Fortificatia de pamânt de la Rosiorii de Vede, punct „Cetatea Cazacilor”	municipiul Rosiorii de Vede; comuna Troianul	„Cetatea Cazacilor”, la 2 km S de oras, pe terasa V a râului Vedea	înc. sec. XIX	
(RAN: 151889.02)			44.07639°N 25.00306°E		5.5km
TR-II-m-A-14317	Biserica „Sf. Dumitru” a fostei manastiri Draganesti	sat Cosoteni; comuna Vedea	Prelungirea str. Caisului, în valea râului Vedea	1647	adiacent
			44.1194°N 25.0236°E		
TR-I-s-B-14199	Asezarea de tip tell de la Magura cu Liliac, punct „Magura cu Liliac”	sat Magura cu Liliac; comuna Draganesti de Vede	„Magura cu Liliac”, în partea SE a satului, în lunca pâraului Burdea	Eneolitic, Cultura Gumelnita	
(RAN: 152877.01)			44.13055°N 25.07333°E		4.5 km

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate Natura 2000, terenul se afla in imediata apropiere (cca 170m) fata de padurea Vedea, parte a Zonei Protejate Natura 2000 "Raul Vedea" ROSCI0386. Alte zone protejate parte a ROSCI0386 (Magura cu Liliac si Burdea) sunt situate la cca 1,5km est, respectiv nord-vest fata de sit.de asemenea, in afara zonelor de protectie fiind situat la cca 10km fata de zonele protejate "Raul Vedea" ROSCI0386 si ZP "Vitanesti-Razmiresti" ROSPA0148.

2.7.Echipare edilitara

In momentul de fata zona este irigata doar de retea de alimentare cu energie electrica, loturile avand rezolvata atat alimentarea cu apa cat si managementul apelor uzate in sistem independent (put forat si fosa vidanjabila).

2.8. Probleme de mediu

Avand in vedere ca terenul a fost folosit pana in momentul de fata exclusiv agricol impactul asupra factorilor de mediu este urmatorul:

2.7.1 aer

Nu apar poluari ale aerului generate de traficul rutier (drumul judetean nu este intens circulat si este situat la o distanmta apreciabila); zona industriala a municipiului Rosiori de Vede este situata la cca 5km vest fata de amplasament.

2.7.2 apa

In arealul studiat exista apa de suprafata – Raul Vedea situat la cca 1km sud fata de amplasament si raul Burdea – 1.5km nord. Nici unul din cele doua nu inregistreaza poluari peste limita acceptabila, neexistand deversari industriale majore.

2.7.3 sol

Terenul a fost utilizat agricol (pasune), deci solul nu a fost poluat superficial cu pesticide. Local, exista zone de depozitare ad-hoc al gunoiiului menajer si din constructii

2.7.4 nivel fonic

Traficul de tranzit nu afecteaza zona.

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al comunei Vedea, sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din intravilanul UAT Vedea, trup Cosoteni, UTR2, fiind situat in zona IS – zona institutii si servicii publice (cu subzonele ISi, ISct, Isco) cu urmatoarele utilizari:

A. Generalitati

- functiune predominanta: institutii si servicii de interes general compusa din: Isa – administratie si servicii; Isi - invatamant; Iss - sanatate si asistenta; Isc - cultura; Isct - culte; Isco - comerciale; Isf – financiar bancare; Isst – dotari sport ; Isps – prestari servicii;
- functiuni complementare: L; P; CC;

B. Utilizare functionala

Utilizari permise:

unitati de interes public din categoriile: invatamant, sanatate, administratie, cultura

Utilizari permise cu conditii:

intocmirea P.U.Z. sau P.U.D., dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire;
elaborarea P.U.D. pentru obiectivele de utilitate publica
documentatii specifice avizate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate;
rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate.

Utilizari interzise:

unitati poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
amplasari de constructii (chioscuri) cu caracter permanent si fara elaborarea unor PUD-uri

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea incadrarii functionale a terenului analizat in locuire

Avizul de oportunitate nr.02/21.10.2022 stipuleaza urmatoarele directii de reglementare:

- Functiune actuala: teren arabil, intravilan, UTR 2 - Zona de institutii publice si servicii, Isct - Subzona culte, conform P.U.G. proiect nr. 596/1999 aprobat prin H.C.L. nr. 23/29.11.1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 53/27.09.2018.

- Functiune propusa: UTR - Zona de institutii publice si servicii, Isct - Subzona culte (Locuinta personal clerical si personal auxiliar, constructii anexe, chilii, spatii depozitare, imprejurimi, utilitati).
- Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime): P.O.T. maxim admisibil = 22% si CUT. maxim admisibil = 0,44 înaltimea maxima admisa : P+1 .

3.2.Situatia functionala existenta si reglementata

Terenul beneficiaza de un potential sporit ce rezulta din situarea sa in imediata apropiere a vetrei satului Cosoteni dar in acelasi timp intr-o zona linistita, propice locuirii. Reglementarea stipulata prin certificatul de urbanism (zona institutii si servicii publice) nu a fost implementata in decursul timpului, terenului avand in continuare categoria de folosinta arabil. Terenul este insa in intravilan, ceea ce reprezinta o oportunitate in vederea edificarii, cu atat mai mult cu cat aceasta functiune va fi legata de dotarea principala zonala si anume Biserica Sfantul Dumitru. In prezent terenul reglementat este utilizat agricol ca un teren anexa incintei bisericii, baraca existenta pe teren, fara caracter permanent, neputand prelua toate necesitatile functionale si de confort scontate.

3.3.Disfunctionalitati – prioritati

Au fost evidentiata o serie de disfunctionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic, in tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Terenul analizat nu are acces materializat din drumul adiacent	1.1 Rezolvarea accesului pe din drumul de exploatare adiacent
2.1. Existenta unei suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din situarea in intravilan	2.1. Reglementarea terenului studiat care sa cuprinda functiuni de rezidentiale
3.1 Lipsa racordului la retele apa-canal municipale pentru terenul studiat	3.1.a. Rezolvarea echiparii tehnico-edilitare in sistem independent (gospodarie de apa si fosa vidanjabila). 3.1.b. O data cu extinderea retelei de canalizare in regim centralizat si a celei de alimentare cu apa, racordarea terenului la aceasta.
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1 Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Vedea si cu functiunea scontata;
5.1. Depozitarea necontrolata a deseurilor	5.1.Masuri de amplasare in zona a platforme de preluare selectiva a deseurilor
6.1. Existenta in imediata apropiere a terenului a unui obiectiv mentionat in Lista Monumentelor Istorice (TR -II-m-A-14317Biserica „Sf. Dumitru” a fostei manastiri Draganesti)	6.2. Reglementarea in detaliu a conditiilor de edificare pe terenul invecinat, avand in vedere apartenenta celor doua constructii la perspective comune.

3.4. Optiuni ale proprietarilor

In fata disfunctionalitatilor evidentiata coroborate cu elementele de tema de proiectare, optiunile proprietarilor converg in cateva directii majore:

- Stabilirea unor reglementari urbanistice corespunzatoare functiunii dorite (locuire), si incadrarea acestora in prevederile regulamentului aferent PUG Vedea in vederea edificarii;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale.
- Stabilirea posibilitatilor de echipare tehnico-edilitara (in sistem independent si, ulterior, centralizat)
- Reglementarea in detaliu (elemente PUD) a conditiilor de edificare

3. 5.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Prin prezentul studiu se doreste deci corelarea situatiei existente si a conditiilor de construire impuse prin regulamentul local de urbanism aferent PUG Vedea, cu prescriptiile specifice investitiei envizajate si anume o constructie definitiva cu functiunea de locuinta. In fapt se va pastra incadrarea UTR (ISCT) , insa se propune schimbarea subzonei functionale in LM - Locuire auxiliara functiunii de culte. Astfel, se propune schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS (dotari publice) in L (locuinte), mai precis in LM – zona de cladiri P-P+1. cu urmatoarele utilizari principale admise:

Generalitati:

- Functiune predominanta: locuirea compusa din LM- locuinte P-P+1, Li- locuinte>P+2
- Functiuni complementare: IS- dotari publice, P- zone verzi, parcuri, CC - cai de comunicatie, TE - echipamente tehnico-edilitare

Utilizari permise:

- Locuinte individuale P - P+1 /Locuinte individuale P+2 cu parter liber
- Locuinte colective P+3 - P+4 cu parter liber in zona centrala
- Constructii si amenajari pentru functiuni compatibile / Modernizari, supraetajari, intretinere

Utilizari permise cu conditii:

- Locuinte individuale cu conditia existentei PUZ sau PUD in zonele hasurate
- Respectarea avizului geotehnic si a regimului de aliniere, inaltime si a indicatorilor POT, CUT
- Documentatii obligatorii aprobate in cazul constructiilor in zonele protejate

Utilizari interzise

- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate / Unitati poluante si riscuri tehnologice
- Respectarea interdictiei temporare de construire pana la intocmirea documentatiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.

Relatia cu monumentul – obiectiv de patrimoniu

Din punct de vedere al perspectivelor comune cu obiectivul de patrimoniu exista trei zone de unde noua constructie se va percepe intr-o aceeasi imagine cu biserica:

- perspectiva principala descendenta, din drumul local, str. Caisilor , continuata cu alea in trepte ce coboara spre biserica. In aceasta perspectiva biserica este in primul front, constructia fiind in sa cap de perspectiva
- perspective secventiale de pe drumul local de coasta (pe o zona destul de restransa, xcca 50m, limitat inspre vest de zona construita pe versant), in care cele doua sunt percepute impreuna, in sa aici dominante devin zidul pronaosului si terasa de acces in biserica; este zona de unde biserica este perceputa cel mai bine, descendent si in unghi, cuprinzand fatada principala, cea laterala cat si acoperirea.
- perspective panoramice, ocazionale avand in vedere ca nu sunt legate de nici un parcurs, din zona pasunii pana in padure, cu o perceptie relativ ascendenta.
- a patra posibilitate de perceptie este cea generata de traseul de acces catre biserica pe drumul de exploatare, drum ce va deveni circulat si datorita posibilitatii accesului catre loturile adiacente intravilanului pe versant, care din cauza pantei sunt dificil accesibile. Studiul acestei perspective il consideram cel mai important, datorita urmatoarelor considerente:

- noua constructie apare aici in prim plan fata de biserica, prim plan, accentuat si de perspectiva ascendenta ce se creeaza pe traseul drumului
- pozitionarea nefasta a noii constructii, ar putea aici obtura vederea cea mai buna, caracteristica a bisericii, caracterizata de o perspectiva frontala ascendenta ce pune in valoarea pozitionarea bisericii pe o terasa superioara, cat si vizibilitatea accesului, subliniat de contrastul zidului plin, puternic, fara pridvor adosat.
- inspre acest drum constructia cea noua isi va orienta spatiile (pe fata sudica vor fi rezolvate zonele de acces, isi va orienta camerele inspre sud, cat si inspre vale) astfel inact ea va participa arhitectural pe perceptia bisericii.

In baza studiului acestor perspective, in vederea unei integrari de esenta si nu neaparat formale (integrarea formala ar putea sugera apartenta celor doua constructii la un acelasi complex) se propun urmatoarele:

- se pastreaza reglementare din RLU Vedea privind un POT max de 20%, pentru realizarea unei densitati reduse construita zonala, cat si pentru a impiedica aparitia unui volum care, in plan, sa devina major in raport cu biserica
- se reglementeaza un regim de inaltime maxim parter – cu cota streasina max 4.00 fata de cota de referinta. Acest nivel corespunde cu braului median al bisericii. (corelat cu POT max, aceasta implica reglementarea unui CUT max=0.2)
- se propune o cota 0.00 de calcare a noii constructii la nivelul cotei 0.00 de referinta al bisericii, pentru a sublinia orizontala generata de platforma de acces a bisericii. In functie de pozitionarea finala a constructiei in cadrul terenului, se va realiza un soclu pana la cota terenului natural adiacent
- din punct de vedere al amplasarii se reglementeaza retragerea constructiei catre coltul nordic al terenului, dincolo de prelungirea gabaritica a zidului nordic al bisericii, pentru a nu afecta prezenta frontonului in perspectiva de pe drum cat si pentru a nu limita, in sens invers perspectiva axiala la iesirea din biserica. Se recomanda amplasarea constructiei pe o directie diferita de cea a bisericii, deoarece in sens

constrar, al amplasarii pe sistemul cartezian al bisericii, noua constructie ar lasa impresia ca face parte dintr-un complex edificat in relatie directa cu biserica, implicit dintr-o aceeasi perioada, ceea ce este, evident fals. In plus este un mod natural de a construi preluand axele constructiei din curbele de nivel, ceea ce presupune directionarea noii constructii, in unghi fata de biserica, cu latura lunga urmand directia curbei de nivel.

- se propune acoperirea constructiei cu tigla pe sarpana de lemn; culoarea tiglei va fi o nuanta cu un ton mai inchisa fata de tigla bisericii. Se interzic asadar oricare alte materiale pentru invelitoare. Acoperirea va fi simpla, in patru ape, pe un contur dreptunghiular, eventual fara streasina, fara ruperi suplimentare de panta si fara lucarne sau ferestre de mansarda. Se va interzice, de asemenea, montarea pe acoperis a sistemelor solare si fotovoltaice. Panta acoperisului va fi similara cu panta acoperisului major al bisericii aprox 20%. Inaltimea maxima nu va depasi cota de

- forma in plan va fi simpla, dreptunghiulara, recomandabil cu o proportie situata intre $\frac{1}{2}$ si $\frac{2}{3}$. Se recomanda, de asemenea prevederea unei prispe al carei rol, dincolo de cel bioclimatic si de preluare a elementelor traditionale zonale, va fi de diluare a imaginii noii constructii, de diminuare a agresivitatii in perspectiva centrala.

- golurile vor fi de tip impuscat, si se propune un procent maxim de 10% al raportului plin gol; se recomanda evitarea creerii unor ritmuri pe fatada care ar putea altera perceptia ritmului gornitelor din registrul superior si al coloanelor angajate din cel interior. Se interzice utilizarea sticlei reflectorizante sau colorate. Se recomanda prevederea unei tamplarii de lemn stratificat, interzicandu-se tamplaria metalica. Se interzice realizarea de (peuso-) ancadramente la goluri, care de asemenea ar putea altera ancadramentele golurilor de la biserica.

- constructia va fi realizata din zidarie portanta cu stalpisor si centuri din beton armat. Din punct de vedere al finisajului (culoarea va fi alba) se interzice prevederea tencuiei structurate parte a termosistemului, cladirea urmand a fi deci finisata cu glet de ciment de exterior si vopsita alb cu un ton de crème-deschis. Se interzice folosirea mai multor culori pentru vopsitoria exterioara; lemnul va fi lacuit transparent

- imprejmuirea va fi in totalitate transparenta si nu va depasi 1.50m. Ea va putea avea un soclu de 45 cm opac. Se recomanda lemnul sau piatra pentru realizarea imprejmuirii. Conform avizului Directiei Judetene de Cultura Teleorman nr.14/Z/09.03.2023, "imprejmuirea va fi asemanatoare cu cea a bisericii, dublata de vegetatie (plante agatatoare)"

- se reglementeaza un procent de minim 40% spatii verzi; se interzice prevederea de vegetatie medie si inalta in zona non-aedificandi, vegetatie ce ar putea obtura suplimentar perspectiva catre biserica

Reglementarile particulare scontate pentru investitia de fata, se inscriu general, in prevederile RLU Vedea, si astfel, se considera posibila realizarea investitiei rezidentiale pe terenul analizat **CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VEDEA**, reglementari prezentate in capitolele urmatoare:

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1.Reglementari trama stradala

Drumul de acces, avand in vedere clasa sa (drum de exploatare) nu se intentioneaza a se introduce in intravilan. Totusi, avand in vedere ca acest drum leaga trupuri ale intravilanului se propune o minima regularizare cat si modernizarea a sa prin prevederea unui strat de piatra concasata. Accesul in teren (min 4.00m - carosabil si pietonal) se va realiza pe latura sudica, existand si posibilitatea unui acces secundar pe latura estica a terenului. In interiorul parcelei se vor amenaja minim 2 locuri parcare de resedinta.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

In concordanta cu RLU aferent PUG Vedea corelat cu situatia existenta pe teren, pentru investitia scontata, incadrata in LM - ZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME, cat si cu considerentele de regulament rezultate din adaptarea edificabilului la vecinatatea monumentului, se propun urmatoarele reglementari:

categ fol - CC
intravilan
POT max = 22.00%
CUT max=0.44
Reg h max=parter+etaj
S sp.verzi - min 30%

H streasina CTA – +4.00m

H maxim CTA - +6.00m

Construibilul nou propus (detaliat in Volumul II - Regulamentul Local de Urbanism) va respecta urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- RETRAGERE GENERALA FATA DE LIMITELE DE EST, VEST SI NORD – CF. RLU – 2.00m – la o inaltime maxima la streasina de 4.00m CTA (H/2)
- RETRAGEREA DE LA DRUM ESTE DATA DE LINIA IMAGINARA (IN UNGHI) DE PRELUNGIRE A ZIDULUI NORDIC AL BISERICII ALINIAMENT (retragere in unghi, cuprinsa intre 13,50m pe latura vestica, 29.50 pe latura estica fata de limita de proprietate sudica)

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Vedea

4.3. Echipare tehnico-edilitara:

Racordurile de alimentare cu energie electrica se vor realiza din tabloul electric general existent cu suplimentarea de putere necesara. Racordul la reseaua de alimentare cu apa si cea de canalizare va fi realizat in legatura cu extinderea acestor retele in zona., pana atunci echiparea urmand a fi realizata in sistem independent.

Alimentarea cu apa pentru consumul igienico-sanitar al noii investitii se va realiza din forajul de alimentare ce se va executa pe amplasament. Conductele de apa vor fi realizate din teava zincata de otel protejata anticoroziv cu izolatie intarita sau din teava de polipropilena de inalta densitate. Acestea vor fi montate subteran, direct in pamant, sub adancimea de inghet. Gospodaria de apa este coimpletat cu o pompa submersibila si un bazin de retentie.

Alimentarea cu energie electrica a locuintei se va realiza printr-un eventual nou racord la reseaua electrica existenta pe drumul local aflat la nord de amplasament

Alimentare cu gaze naturale - nu este cazul.

Evacuarea apelor menajere. Apele menajere provenind de la grupurile sanitare vor fi deversate catre fosa septica vidanjabila.

Evacuarea apelor uzate. Apele pluviale de pe constructii si de platforme vor fi colectate si conduse catre spatiile verzi din incinta, unde vor fi deversate, cu ajutorul pantei terenului

Instalatia de incalzire. Incalzirea locuintei se va face cu corpuri radiante (calorifere) legate la o centrala ce va functiona pe baza combustibilului solid

Evacuarea deseurilor menajere se va face in baza unui contract general, in conditiile impuse de firma prestatoare . S-a prevazut o zona rezervata pubelelor pentru depozitarea selectiva a deseurilor in vederea preluarii.

SOLUTIILE SI ZONELE DE RACORD PREZENTATE IN PLANSA 4 SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE;
SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE ADMINISTRATORII DE RELETE
IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE.

Au fost obtinute urmatoarele avize:

- NOTIFICARE DSP TELEORMAN 421/21.10.2022
- AVIZ STS 15519/16.11.2022
- AVIZ DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA TR14/01.11.2022
- AVIZ SALUBRITATE POLARIS 5852/11.10.2022
- AVIZ APA-CANAL PRIMARIA VEDEA 7103/02.11.2022

4.4. Propunere orientativa – bilant teritorial propus

Scopul investitiei este acela de a realiza o locuinta, in conditiile impuse de regulamentul local de urbanism aferent prezentului PUZ. Solutia prezentata, a fost elaborata in baza acestor prescriptii (reglementari si recomandari) insa este o solutie orientativa, proiectarea de detaliu urmand a se realiza in cadrul etapelor ulterioare – proiect tehnic si detalieri de executie.

Locuinta propusa, in suprafata de aprox 120mp este completata de o serie de dotari (edilitare – descroise la capitolul precedent) si amenajari (platforme, imprejmuire, spatii verzi, platate etc). Se realizeaza urmatorul bilant teritorial:

CONSTRUCTII.....125mp/12.50%
PLATFORME.....130mp/13.00%
SP VERDE.....745mp/74,50% (>20% procent minim spatiu verde)
TOTAL.....1000mp/100,00%

urmatorii indicatori urbanistici (aferenti doar constructiilor cu atribut de arie utila):

POT prop. orientativa = 12.5% (<22% - POT MAX REGLEMENTAT)
CUT propunere orientativa = 0.125 (<0.44 – CUT MAX REGLEMENTAT)
Categorica de importanta "D" - redusa - stabilita conform Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor elaborat de ÎNCERC- aprilie 1996, aprobat prin HGR 766/1997.
Clasa de importanta "III" - stabilita conform P100-1/2006

Aceste date sunt orientative, ele urmand a suferi completari/modificari in etapele ulterioare de proiectare, insa in limitele reglementarilor stipulate prin documentatiile urbanistice in vigoare.

4.5 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica

Teren domeniu publica de interes local – reprezentat de drumul de acces

Proprietate privata – domeniu privat

Teren domeniu privat al autoritatilor locale com. Vedea – pasune

Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenul reglementat

Teren proprietate a cultelor – reprezentat de terenul aferent bisericii

4.6.Circulatia terenurilor – regimul juridic

Terenul reglementat isi pastreaza forma de proprietate, proprietate privata a persoanelor fizice.

4.7.Circulatia terenurilor – regimul tehnico-economic

Terenul isi pastreaza regimul tehnic existent – intravilan sat Cosoteni.

Din punct de vedere al regimului economic se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului din arabil in curti-constructii in vederea realizarii investitiilor, realizandu-se astfel urmatorul bilant existent propus al categoriei de folosinta:

	existent		propus	
	S (mp)	%	S (mp)	%
arabil	1000	100.00	0	0,00
curti-constructii	0	0	1000	100,00
total	1000	100,00	1000	100,00

4.8.Obiective de utilitate publica

Realizarea investitiei nu este conditionata de realizarea prealabila a vreunui obiectiv de utilitate publica. Cu toate acestea, cu incidenta indirecta asupra terenului, se propune urmatorul obiectiv de utilitate publica:

O.U.P.1 – REGULARIZAREA SI PIETRUAREA DRUMULUI DE EXPLOATARE DE ACCES / 490m lungime x prospect 4.00m, S=1960mp/ ADMINISTRATIE LOCALA

4.9.Categorii de costuri

Locuinta va fi o investitie privata, astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A.Categorii de costuri – investitor privat

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea echiparii tehnico-edilitare in sistem independent (cu exceptia alimentarii cu energie electrica)
- costuri conexe investitiei in functionare:
- costuri de administrare-mentenanta in functionare

B.Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente minima asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- realizarea OUP1
- extinderea infrastructurii edilitare in zona, in baza unor documentatii de urbanism centralizatoare si regularizatoare pentru intreaga zona

- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona ulterior realizarii spatiilor comerciale, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura logistica informationala si edilitara corespunzatoare pentru a profita de amplasarea privilegiata

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, insa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comunei

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona sudica a satului, detaliindu-le.

5.2. Prioritati de interventie

Pentru punerea in practica a remodelarii functionale solicitate de beneficiari se fac urmatoarele propuneri mentionate in ordinea prioritatii :

Etapa nr.1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente ;

Etapa nr.2 – prioritate mare

- Echiparea tehnico-edilitara
- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiilor scontate

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari. Obiectivele majore de prioritate maxima sunt fezabile avand in vedere existenta factorului privat de decizie.

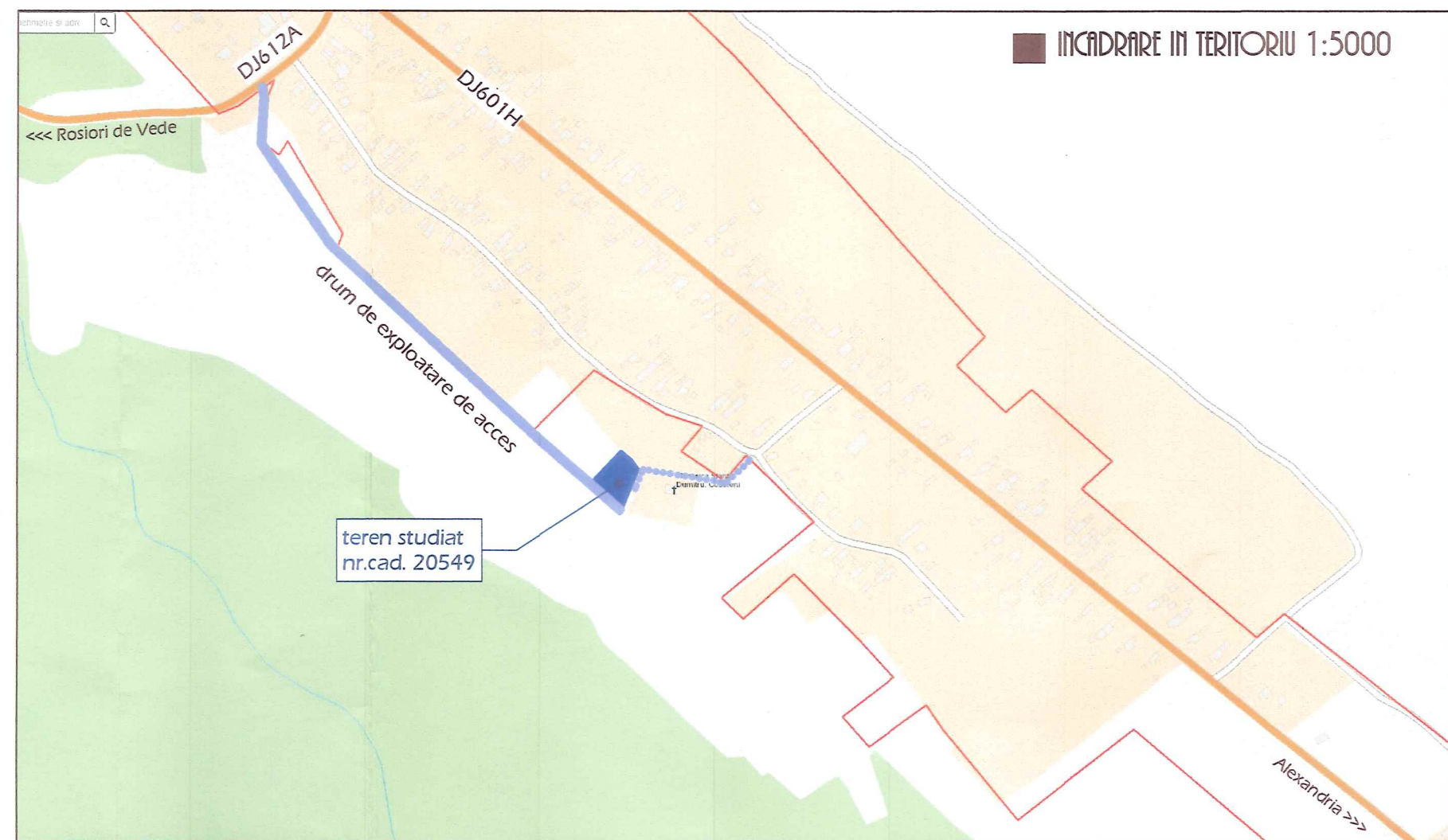
Concretizarea propunerilor prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea lotului
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in vederea realizarii investitiilor in zona
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pentru acest teren.

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragoş Alexandru Negulescu





PLAN URBANISTIC ZONAL NR. CAD. 20549 - Vedea/ Cosoteni

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

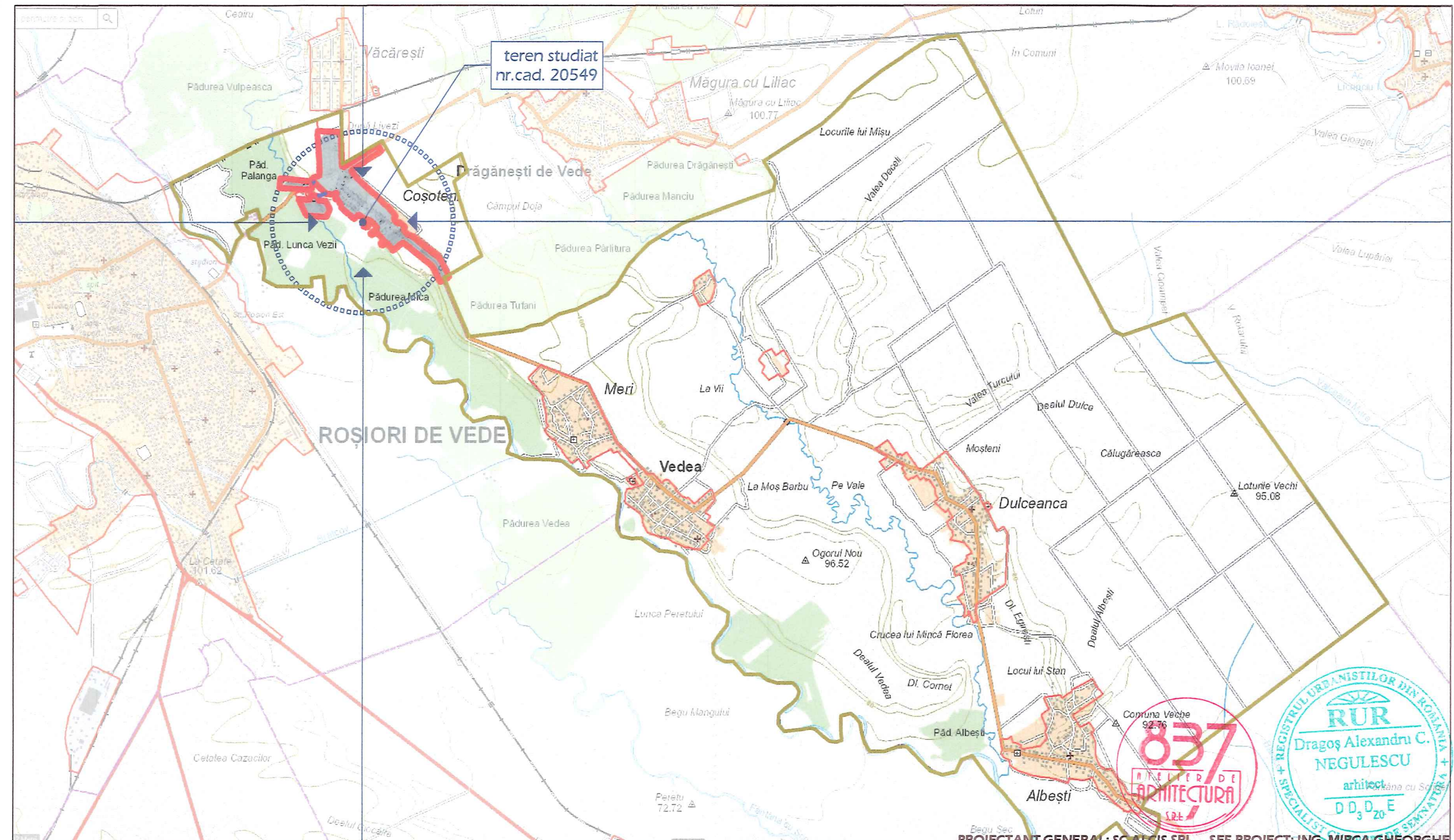
1. INCADRARE IN TERITORIUL

1

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedea, jud. Teleorman
zona Biserica Sf. Dumitru
IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549
PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-l Florea Robert Cristian
SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp

NORD

INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI VEDEA 1:50000



837 ATELIER DE ARHITECTURA		Beneficiar Florea Robert Cristian	proiect nr. 1070/22
specificatie	nume	semnatura	scara
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu	[Signature]	1:2000 1:5000 1:50000
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu	[Signature]	scara
DIRECTOR	arh.D.Negulescu	[Signature]	12.22
Titlu proiect: PUZ NR. CAD. 20549 Vedea / Cosoteni CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER		faza avize PUZ	
Titlu planșă: INCADRARE IN TERITORIUL		planșă nr. 1	

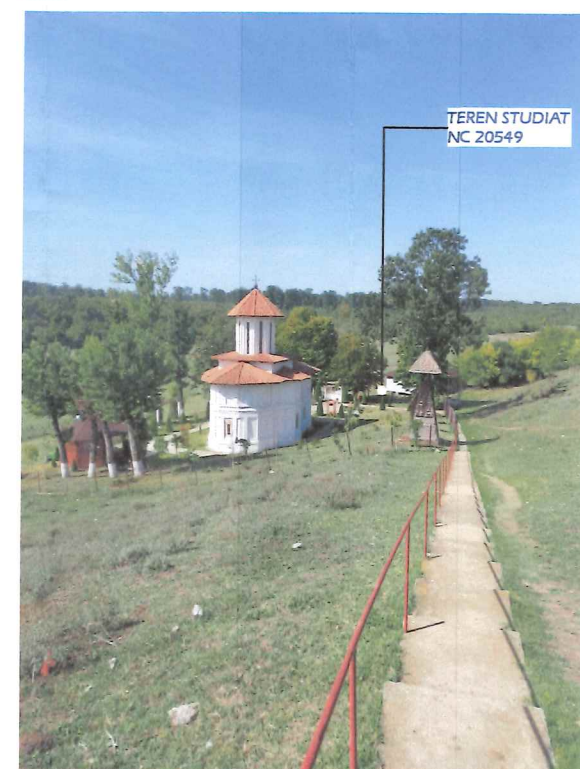
FOTO ACCES CAROSABIL



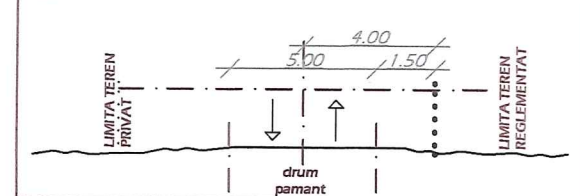
FOTO DESCENDENTA TEREN



FOTO ACCES PIETONAL



AN PROFIL EXISTENT DRUM EXPLOATARE



IS INSTITUTII PUBLICE - UTILIZARI

A. Generalitati
 • functiune predominanta: instituti si servicii de interes general compusa din: Isa - administrative si servicii; Isi - invatamant; Isn - sanatate si asistenta; Isc - cultura; Isco - culturale; Isco - comerciale; Isf - financiar bancare; Isst - dotari sport; Isps - prestari servicii;
 • functiuni complementare: L; P; CC;
B. Utilizare functionala
 Utilizari permise:
 unitati de interes public din categoriile: invatamant, sanatate, administratie, cultura
 Utilizari permise cu conditii:
 intocmirea P.U.Z. sau P.U.D., dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire;
 elaborarea P.U.D. pentru obiective de utilitate publica documentatii specifice avizate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate; rezolvarea si amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.
 Utilizari interzise:
 unitati poluante generatoare de noise, trafic intens sau pericole tehnologice; amplasari de constructii (chioscuri) cu caracter permanent si fara elaborarea unor PUD-uri

DISFUNCIONALITATI - PRIORITATI

A. URBANISM
 A1. Zonificarea functionala stabilita prin PUG(RGU) nu este in concordanta cu solicitarea investitorului in zona studiată/Stabilirea de reglementari pentru realizarea de investitii prin reincadrare functionala
B. CIRCULANTI
 B1. Lipsa accesului organizat in terenul studiat/asigurarea unui acces organizat din drumul local prin sistem Intra-terestre si sens unic in interiorul lotului
C. FOND CONSTRUIT. UTILIZAREA TERENURILOR
 C1. Utilizarea neeficienta ca teren agricol a unei zone cu potential schimbarii categoriei de folosinta a terenului in scopul realizarii investitiei pentru eficientizarea sa economica
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
 D1. Lipsa unei infrastructuri zonale impiedica implementarea unor investitii/propuneri si soluti pentru rezolvarea echiparii edilitare
E. SPATII PLANTATE. SPORT. AGREMENT
 E1. Absenta spatiilor verzi/stabilirea unui procent minim de spatii verzi
F. PROBLEME DE MEDIU SI PROTECTIA ZONELOR DE REZERVATIE SI TEHNOLOGICE
 F1. Situatia terenului reglementat agricol cu nivel scazut de poluare/reglementarea terenului in conformitate cu normele in vigoare, prin inseria de functuri rezidentiale

SUBZONA FUNCTIONALE EXISTENTE / REGLEMENTATE PRIN PUG

- intravilan
- ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME LM
- ZONA CAI DE COMUNICATIE CC1
- ZONA DOTARI CULTE ISct
- extravilan
- DRUMURI DE EXPLOATARE/ acces pietonal De
- TEREN ARABIL TA
- PASUNE Ps

*cf. adresa Primaria Vedea



PLAN URBANISTIC ZONAL NR. CAD. 20549 - Vedea/ Cosoteni

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

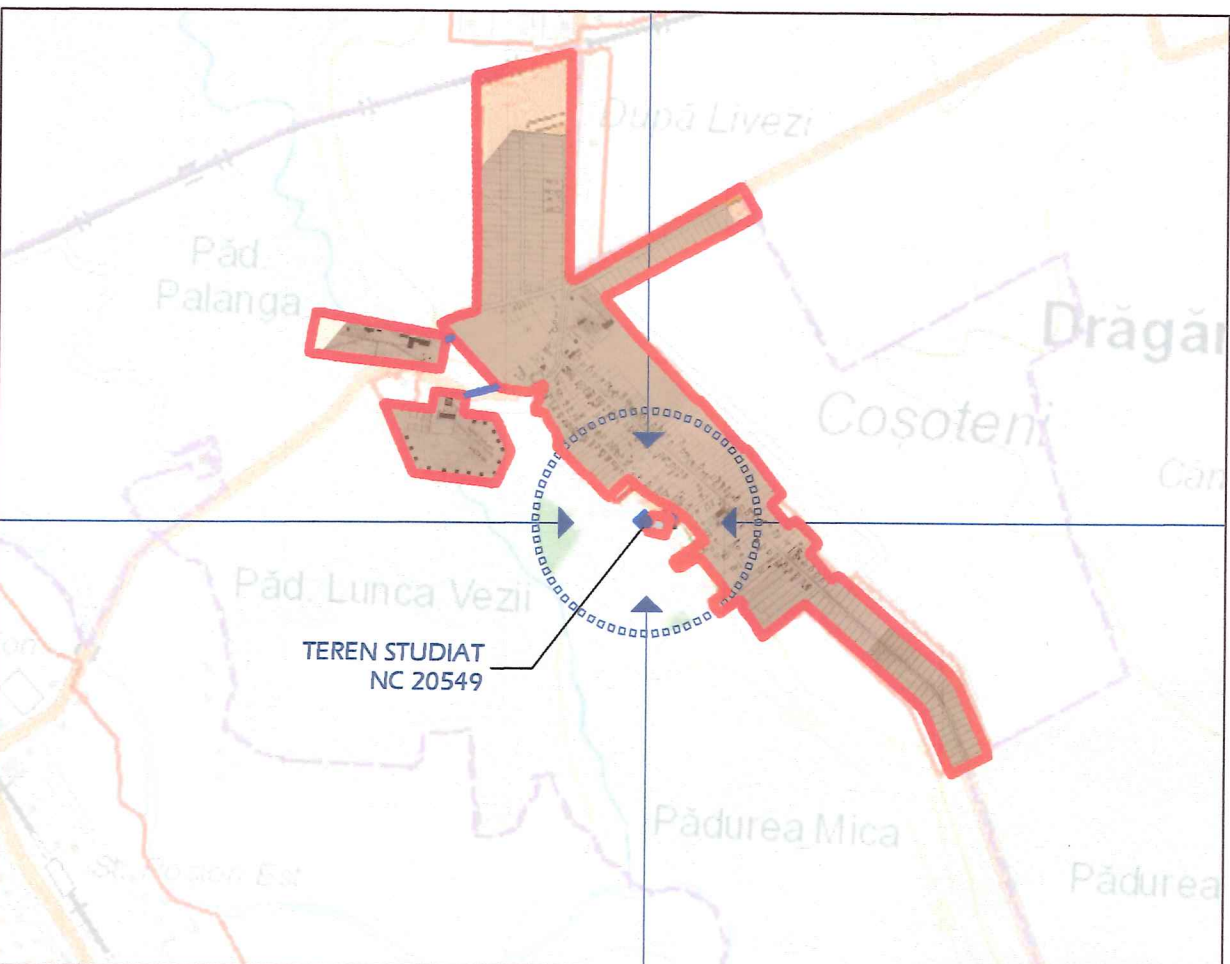
2. SITUATIA EXISTENTA

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedea, jud. Teleorman
 zona Biserica Sf. Dumitru
IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549
PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-I Florea Robert Cristian
SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp

2

NORD

INCADRARE IN INTRAVILANUL COSOTENI 1:10000



COORDONATELE DE CONTUR

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)	
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64

- ACCESURI, LIMITE, RETELE**
- LIMITA TEREN STUDIAT
 - LIMITE CADASTRALE (adiacent)
 - LIMITA INTRAVILAN sat Cosoteni
 - LIMITA UAT VEDEA
 - ACCES CAROSABIL
 - ACCES PIETONAL
 - LEA — LEA JT
 - CONSTRUCTII DEFINITIVE



837 ATELIER DE ARHITECTURA

S.R.L. J40/6990/03 RO/15442660
 Inregistrare nr. 312912v

Beneficiar: **Florea Robert Cristian**

proiect nr. **1070/22**

specificatie	nume	semnatura	scara	titlu proiect	faza
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu		1:500	PUZ NR. CAD. 20549 Vedea / Cosoteni	PUZ
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu		12.22	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER	
DIRECTOR	arh.D.Negulescu			SITUATIA EXISTENTA	plansa nr. 2

UTILIZARI L - LOCUIRE (CF. RLU)

- Generalitati:
- Functiune predominanta: locuirea compusa din LM- locuinte P-P+1, L- locuinte>P+2
 - Functiuni complementare: IS- dotari publice, P- zone verzi, parcuri, CC - cai de comunicatie, TE- echipamente tehnico-edilitare
- Utilizari permise:
- Locuinte individuale P - P+1 /Locuinte individuale P+2 cu parter liber
 - Locuinte colective P+3 - P+4 cu parter liber in zona centrala
 - Constructii si amenajari pentru functiuni compatibile / Modernizari, supratajari, intretinere
- Utilizari permise cu conditii:
- Locuinte individuale cu conditia existentei PUZ sau PUD in zonele hasurate
 - Respectarea avizului geotehnic si a regimului de aliniere, inaltime si a indicatorilor POT, CUT
 - Documentatii obligatorii aprobate in cazul constructiilor in zonele protejate
- Utilizari interzise
- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate / Unitati poluante si riscuri tehnologice
 - Respectarea interdictiei temporare de construire pana la intocmirea documentatiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSE

categ fol: curti - constructii intravilan
UTR ISCT*
LM - locuire
S=1000 mp
reg.h MAX= P+1
POT MAX=22.00%*
CUT MAX =0,44*
nr.parcari - min 2
sp. verzi - min 30%
 *cf. aviz de oportunitate Primaria Veeda

SUBZONA FUNCTIONALE PROPUSE PRIN PUZ

extravilan	DRUMURI DE EXPLOATARE/ acces pietonal*	PASUNE
*cf. adresa Primaria Veeda		
SE PROPUNE SCHIMBAREA CATEGORIEI DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN		
intravilan	ZONA DOTARI CULTE - SUBZONA DE LOCUINTE AUXILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME*	ISCT/ LM
	ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME	LM
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	CC1
	ZONA DOTARI CULTE	ISct
*cf. aviz de oportunitate Primaria Veeda		

REGLEMENTARI, RECOMANDARI DE EDIFICARE IN RELATIE CU MONUMENTUL

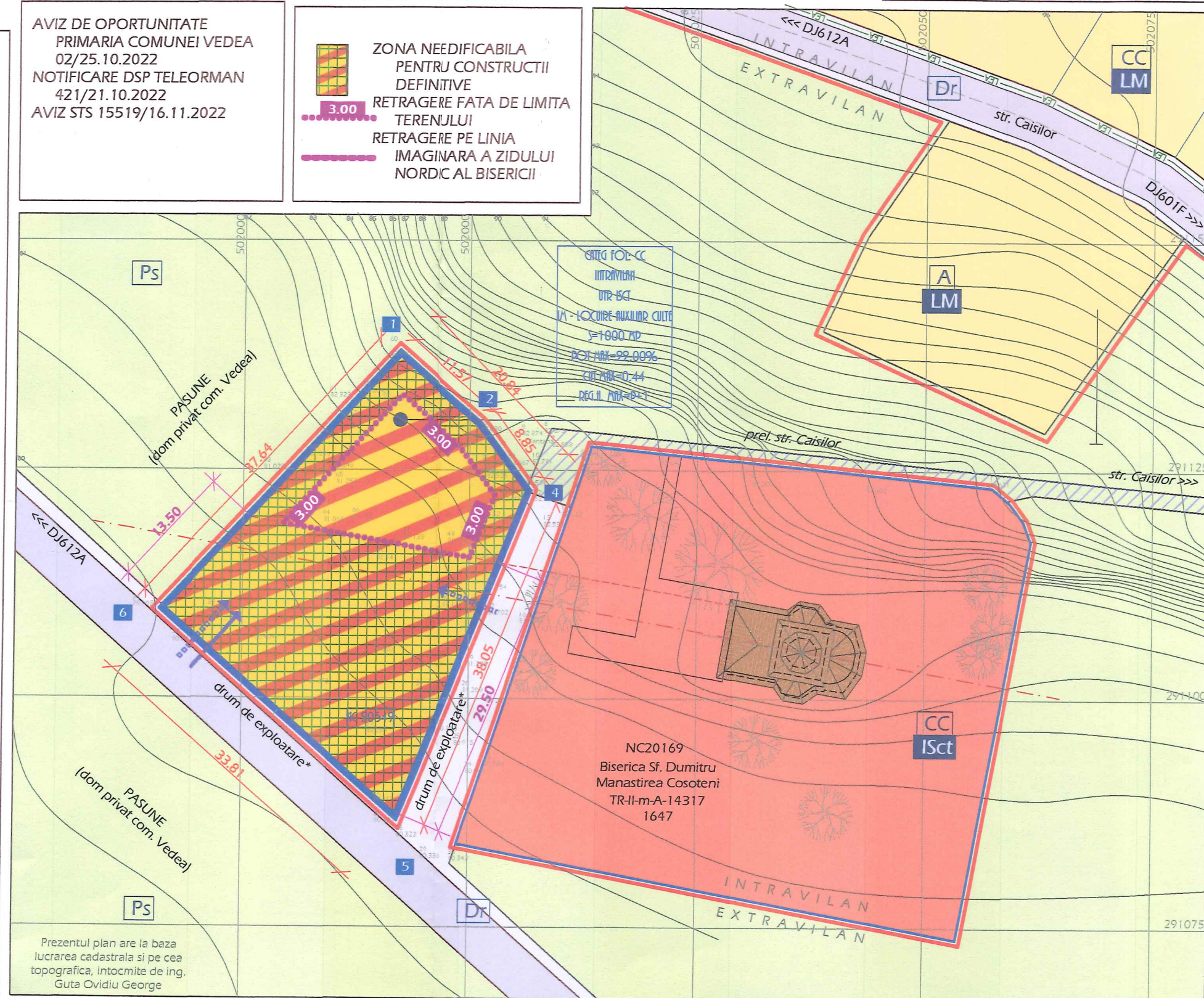
- se pastreaza reglementare din RLU Veeda privind un POT max de 20% pentru realizarea unei densitati reduse constructiilor, cat si pentru a impiedica aparitia unui volum care, in plan, sa devina major in raport cu biserica
- se reglementeaza un regim de inaltime maxim parter - cu cota streasina max 4.00 fata de cota de referinta. Acest nivel corespunde cu braului median al bisericii. (corelat cu POT max, aceasta implica reglementarea unui CUT max=0.2)
- se propune o cota 0.00 de calcare a noii constructii la nivelul cotei 0.00 de referinta al bisericii, pentru a sublinia orientarea finala a constructiei in cadrul terenului, se va realiza un soclu pana la cota terenului natural adiacent
- din punct de vedere al amplasarii se reglementeaza retragerea constructiei catre coltul nordic al terenului, dincolo de prelungirea gabaritica a zidului nordic al bisericii, pentru a nu afecta prezenta frontonului in perspectiva de pe drum cat si pentru a nu limita, in sens invers perspectiva axiala la iesirea din biserica. Se recomanda amplasarea constructiei pe o directie diferita de cea a bisericii, deoarece in sens contrar, al amplasarii pe sistemul cartezian al bisericii, noua constructie ar lasa impresia ca face parte dintr-un complex edificat in relatie directa cu biserica, implicit dintr-o aceeaasi perioada, ceea ce este, evident fals. In plus este un mod natural de a construi preluand axele constructiei din curbele de nivel, ceea ce presupune directionarea noii constructii, in unghi fata de biserica, cu latura lunga urmand directia curbei de nivel.
- se propune acoperirea constructiei cu tigla pe sarpana de lemn; culoarea tiglei va fi o nuanta cu un ton mai inchisa fata de tigla bisericii. Se interzic asadar oricare alte materiale pentru invelitoare. Acoperirea va fi simpla, in patru ape, pe un contur dreptunghiular, eventual fara streasina, fara tuperi suplimentare de panta si fara lucarne sau ferestre de mansarda. Se va interzice, de asemenea, montarea pe acoperis a sistemelor solare si fotovoltaice. Panta acoperisului va fi similara cu panta acoperisului major al bisericii aprox 20%. Inaltimea maxima nu va depasi cota de
- forma in plan va fi simpla, dreptunghiulara, recomandabil cu o proportie situata intre 1/2 si 2/3. Se recomanda, de asemenea prevederea unei prispe al carei rot, dincolo de cel biclimatic si de preluare a elementelor traditionale zonale, va fi de diluare a imaginii noii constructii, de diminuare a agresivitatii in perspectiva centrala.
- golurile vor fi de tip impuscat, si se propune un procent maxim de 10% al raportului plin gol; se recomanda evitarea creerii unor ritmuri pe fatada care ar putea altera perceptia ritmului goponitelor din registrul superior si al coloanelor angajate din cel interior. Se interzice utilizarea sticlei reflectorizante sau colorate. Se recomanda prevederea unei tamplarii de lemn stratificat, interzicandu-se tamplaria metalica. Se interzice realizarea de (peuso-) ancadramele golului, care de asemenea ar putea altera ancadramele golurilor de la biserica.
- constructia va fi realizata din zidarie portanta cu stalpisoni si centuri din beton armat. Din punct de vedere al finisajului (culoarea va fi alba) se interzice prevederea tencuielii structurale parte a sistemului, cladirea urmand a fi deci finisata cu glet de exterior si vopsita alb cu un ton de creme-deschis. Se interzice folosirea mai multor culori pentru vopsitoria exterioara; lemnul va fi lacuit transparent
- imprejmuirea va fi in totalitate transparenta si nu va depasi 1.50m. Ea va putea avea un soclu de 45 cm opac. Se recomanda lemnul sau piatra pentru realizarea imprejmuirii.
- se reglementeaza un procent de minim 40% spatii verzi; se interzice prevederea de vegetatie medie si inalta in zona non-edificandi, vegetatie ce ar putea obtura suplimentar perspectiva catre biserica

AVIZE SI ACORDURI

AVIZ DE OPORTUNITATE PRIMARIA COMUNEI VEEDA 02/25.10.2022
 NOTIFICARE DSP TELEORMAN 421/21.10.2022
 AVIZ STS 15519/16.11.2022

CONSTRUIBIL REGLEMENTAT

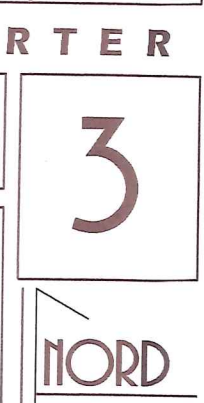
ZONA NEEDIFICABILA PENTRU CONSTRUCTII DEFINITIVE
 RETRAGERE FATA DE LIMITA TERENULUI
 RETRAGERE PE LINIA IMAGINARA A ZIDULUI NORDIC AL BISERICII



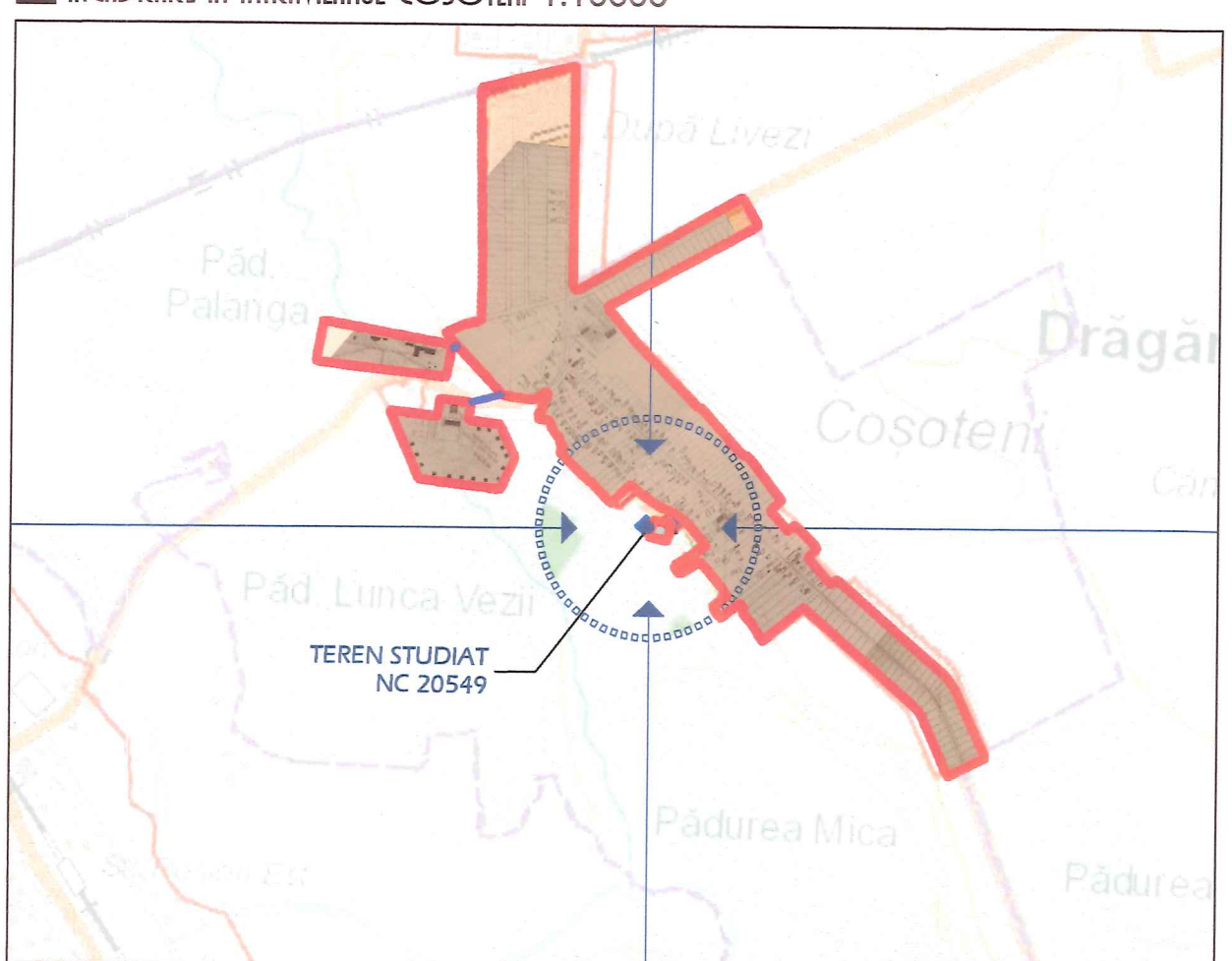
PLAN URBANISTIC ZONAL NR. CAD. 20549 - Veeda/ Cosoteni

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
3. REGLEMENTARI URBANISTICE

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Veeda, jud. Teleorman
 zona Biserica Sf. Dumitru
 IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549
 PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-I Florea Robert Cristian
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp



INCADRARE IN INTRAVILANUL COSOTENI 1:10000



COORDONATELE DE CONTUR

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi lateri D(i,i+1)	
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64

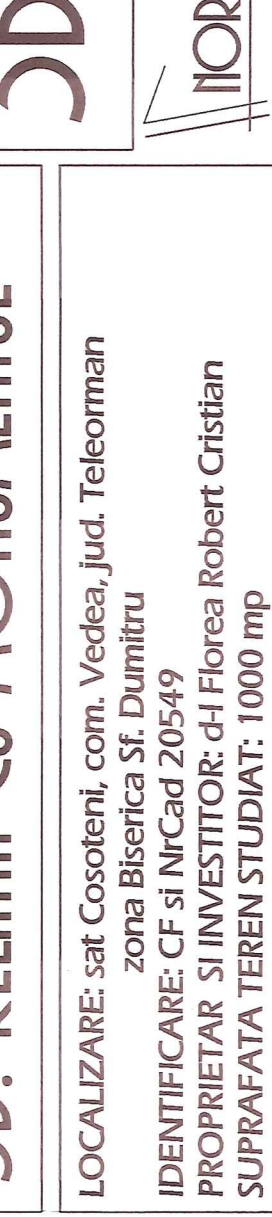
S(2)=1000.38mp P=129.93m

ACCESURI, LIMITE, REȚELE

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE (adiacent)
- LIMITA INTRAVILAN sat Cosoteni
- LIMITA UAT VEEDA
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- CONSTRUCTII DEFINITIVE

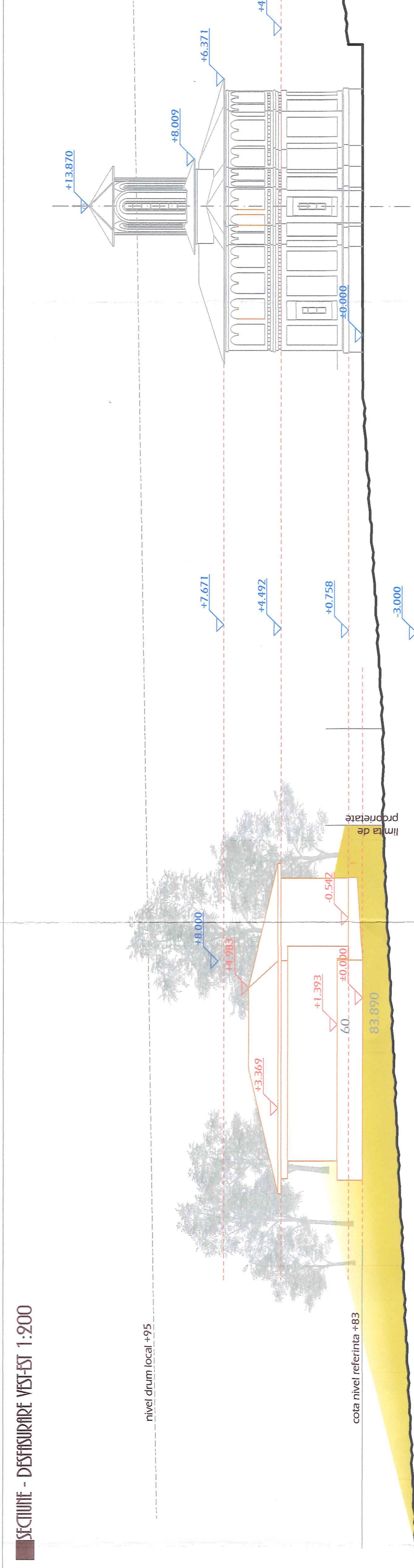


837 ATELIER DE ARHITECTURA		S.R.L. J40/6990/03 RO 15442680	Beneficiar Florea Robert Cristian	proiect nr. 1070/22
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu	[Signature]	1:500	PUZ NR. CAD. 20549 Veeda / Cosoteni
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu	[Signature]	data	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
DIRECTOR	arh.D.Negulescu	[Signature]	12.22	Titlu planșă
				REGLEMENTARI URBANISTICE
				planșă nr. 3

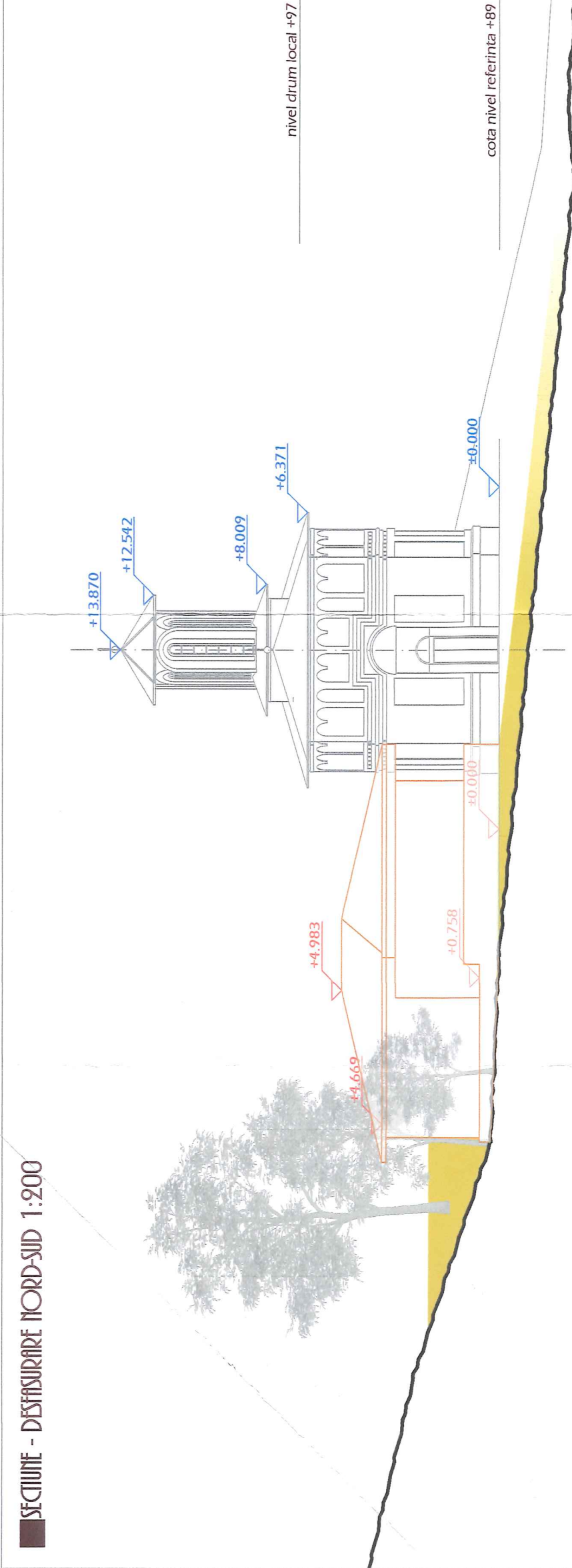


COORDONATE DE CONSTRUIRE		ACCESURI, LIMITE, RELETE	
Nr.	Coordonate pt.de center	Limitea TEREN STUDIAT	LIMITE CADASTRALE (publiscit)
1	9019921.00 291137237	11.27	11.27
2	90000.000 291139298	1.47	1.47
3	90006.124 291132454	38.85	38.85
4	901991.672 291187453	33.81	33.81
5	901996.549 291189581	37.64	37.64
SCZ=1000.38mp P=120.55m		CONSTRUCII DEFINITIVE	
		CONSTRUCII PROMIZORI	

SECTIUNE - DESFASURARE VESTEST 1:200

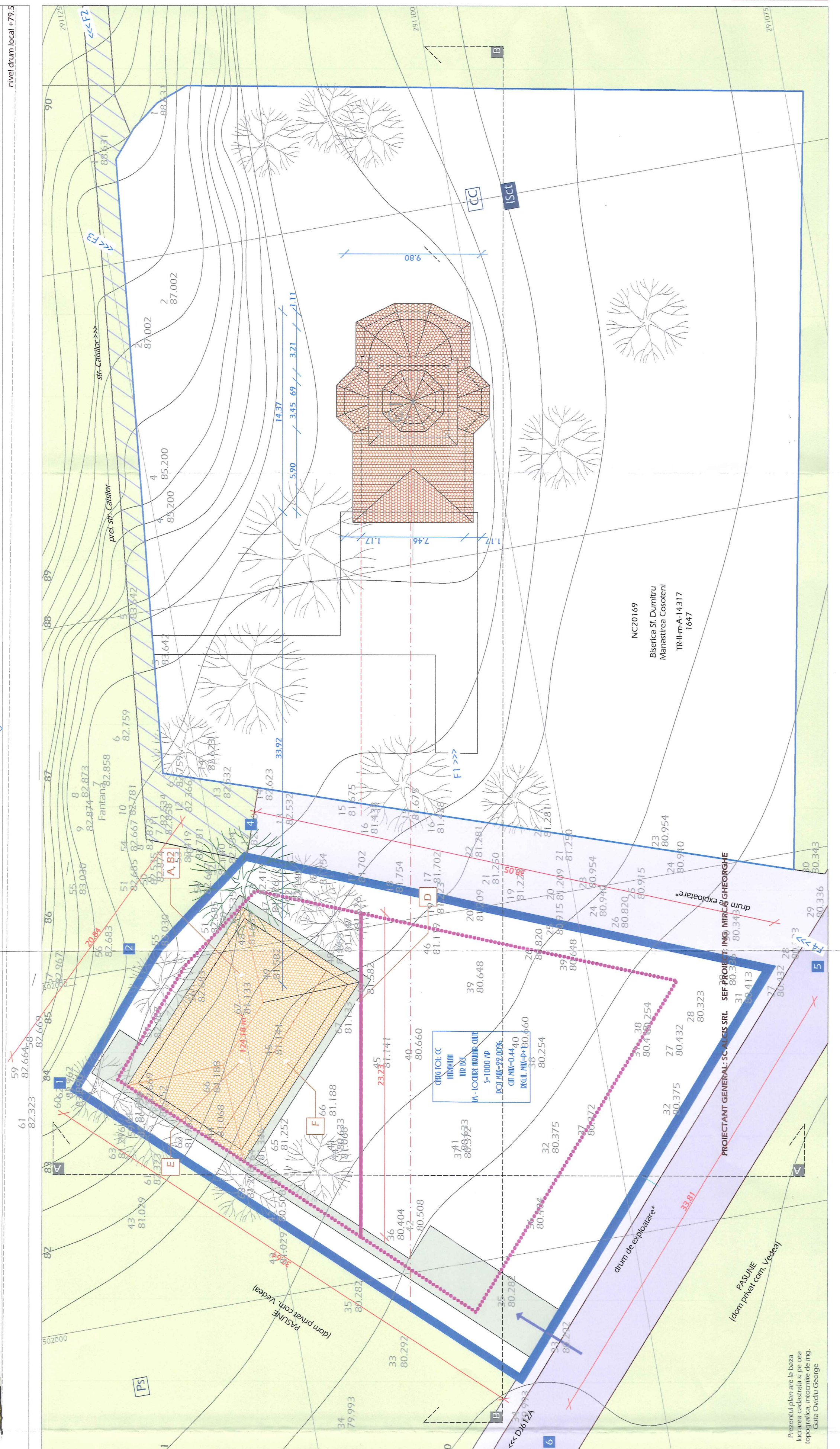


SECTIUNE - DESFASURARE NORD-SUD 1:200



REPERTE DE RECOMANDAT SPECIFIC

A. Se pastreaza reglementare din RUU Vedea privind un POT max de 20%, pentru realizarea unei densitati rezonabile constructiilor, cat si pentru a impiedica aparitia unui regim de constructii de tip "case de cartier".
 B. Se reglementeaza un regim de inaltime maxim parter - cu cota scara maxima 4.00 fața de cota de referinta. Acest nivel corespunde cu nivelul median al bisericii. (corespunde cu cota de referinta a terenului).
 C. Se recomanda aplicarea reglementarilor din POT max=0.2 pentru cota de referinta al bisericii, pentru a stabili o linie orizontala generata de platforma de acces al bisericii. In functie de pozitionarea liniei al constructiei in cadrul terenului, se va realiza un soclu pana la cota terenului natural adiacent.
 D. In apropierea si in apropierea bisericii se recomanda aplicarea constructiilor care colindă cu strada, dincolo de prelungirea gabaritului a zidului nordic al bisericii, pentru a nu afecta prezenta frontonului in perspectiva din biserica. Se recomanda amplasarea in sens invers perspectiva fata de iesirea din biserica.
 E. Se recomanda amplasarea constructiilor pe linia de cota de referinta a terenului, sau complet cartez al bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii. In plus este un mod natural de a construi un ansamblu constructiv, in cadrul terenului, care sa fie un element de echilibrare a constructiilor, in cadrul terenului.
 F. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 G. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 H. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 I. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 J. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 K. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 L. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 M. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 N. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 O. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 P. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 Q. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 R. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 S. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 T. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 U. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 V. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 W. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 X. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 Y. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.
 Z. Se recomanda aplicarea constructiilor cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii, sau constructii cu o inalta intrusa ca face parte din curtea bisericii.



837 atelier de arhitectură		București	
1200		1070/22	
12.00		PUZ	
12.22		38	

Flora Robert Cristian

Muz. nr. cad. zona Vedea / Cosoveni
 Construcții Locuina Partier

RELATIA CU MONUMENTUL

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

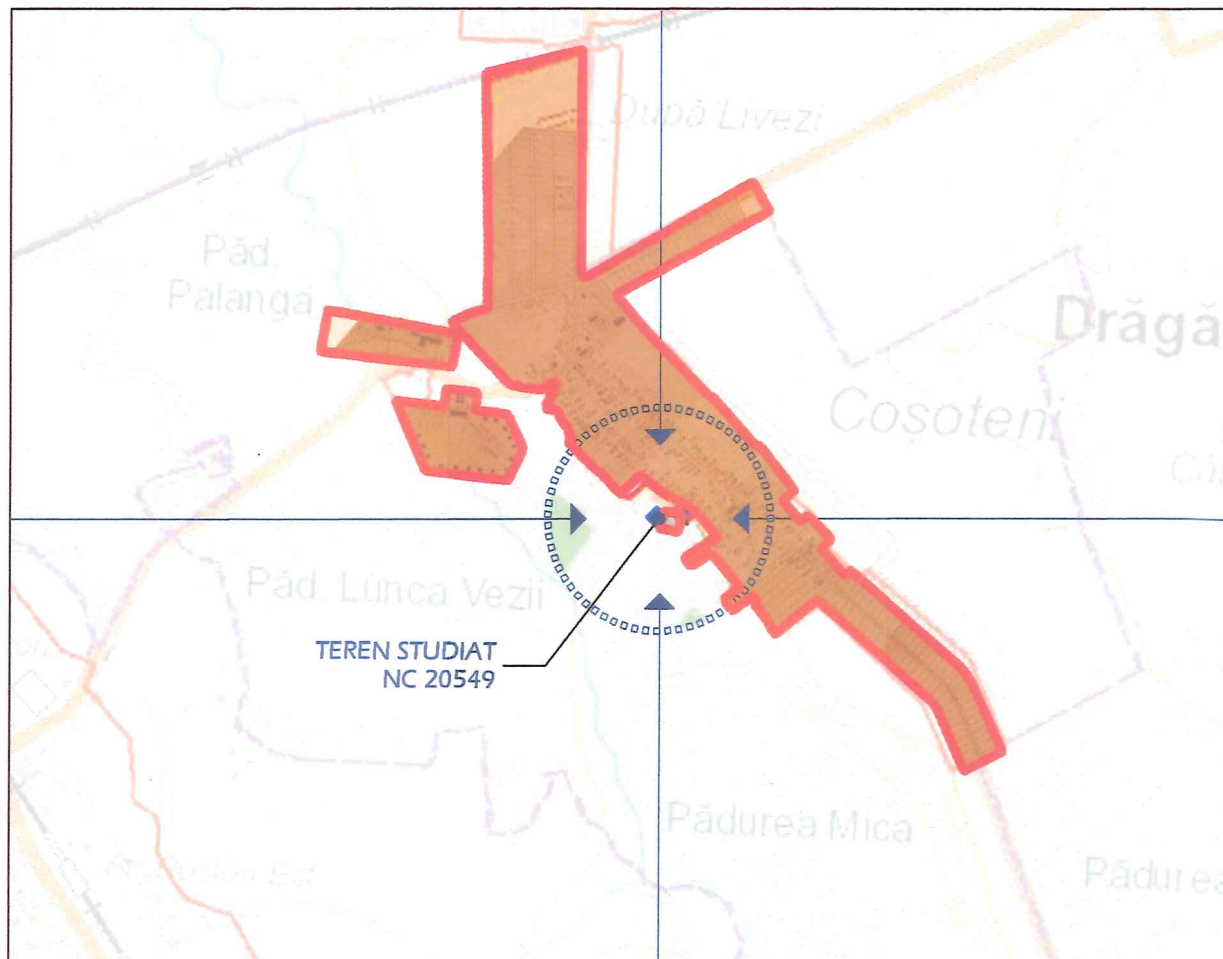
4. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

4

NORD

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedeia, jud. Teleorman
 zona Biserica Sf. Dumitru
 IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549
 PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-I Florea Robert Cristian
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp

INCADRARE IN INTRAVILANUL COSOTENI 1:10000



ALIMENTARE CU APA SI EVACUARE APE UZATE

IN MOMENTUL EXTINDERII RETELOR MUNICIPALE
 CONSTRUCTIILE PROPUSE VOR FI RACORDATE LA ACESTEA:



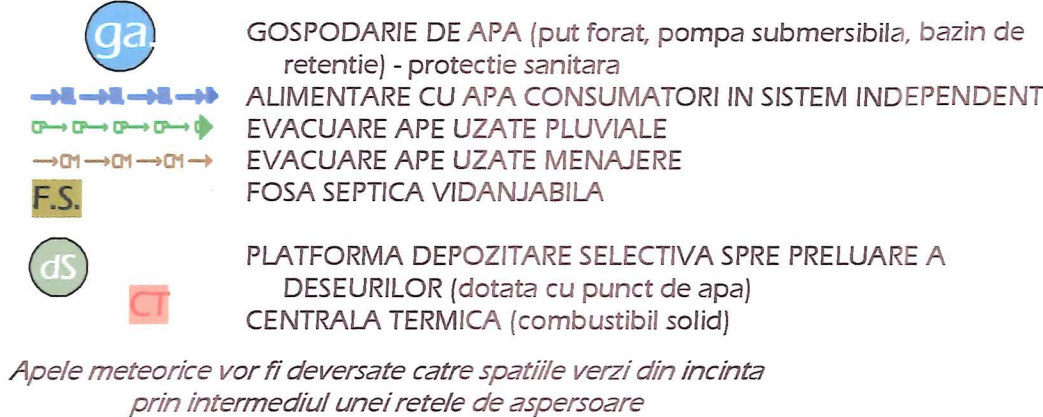
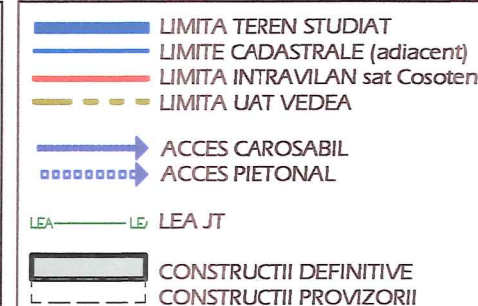
AVIZE ACORDURI

AVIZ DISTRIBUTIE ENERGIE OLTEANIA SA TR14/01.11.2022
 AVIZ SALUBRITATE POLARIS 5852/11.10.2022
 AVIZ APA-CANAL PRIMARIA VEDEA 7103/02.11.2022

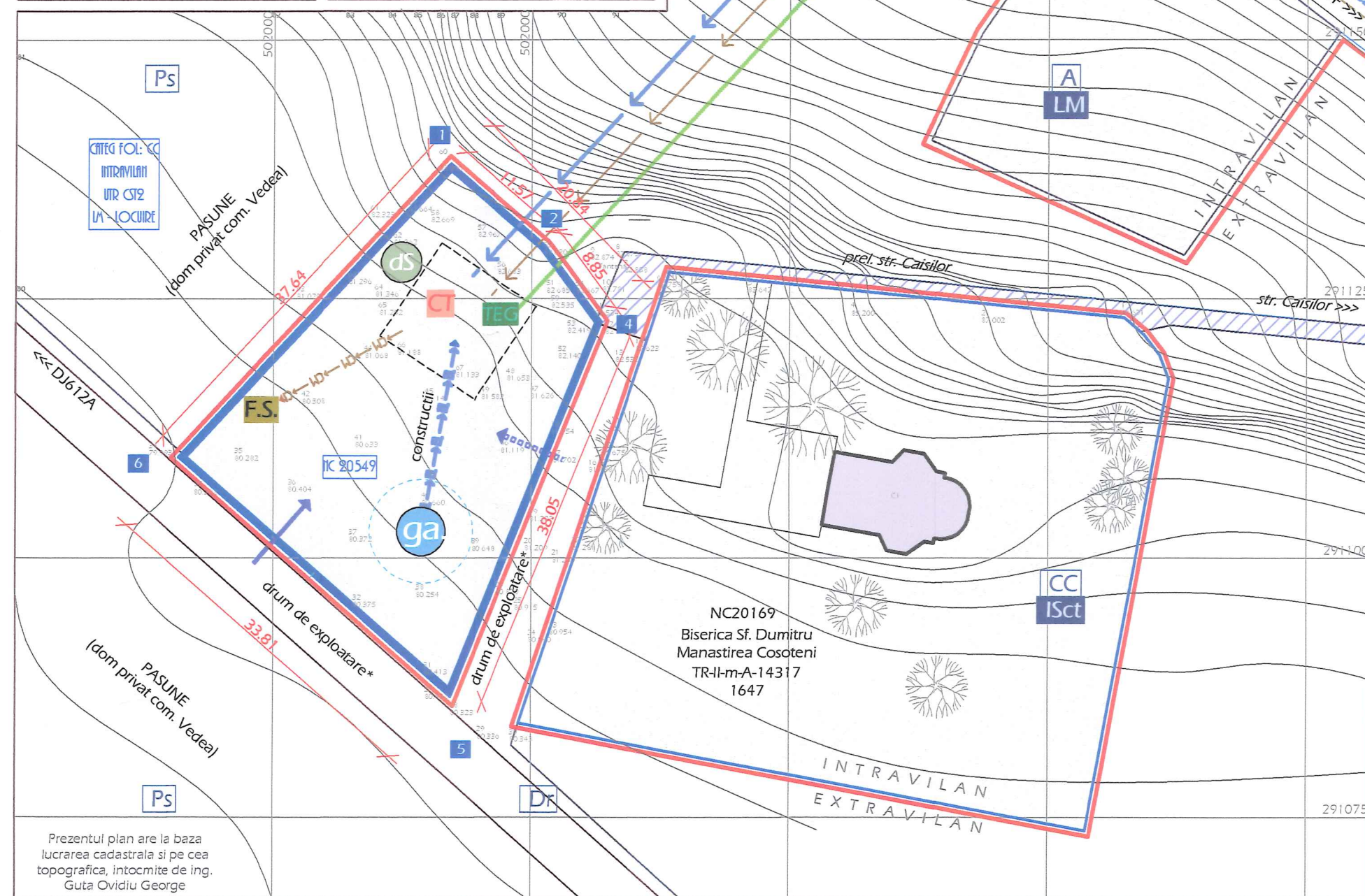
COORDONATELE DE CONTUR ACCESURI, LIMITE, REZELE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64

S(2)=1000.38mp P=129.93m



Apele meteorice vor fi deversate catre spatiiile verzi din incinta prin intermediul unei retele de aspersoare



ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA



TRASEUL RETELOR SI DISPUNEREA DOTARILOR
 TEHNICO-EDILITARE SUNT PREZENTATE SCHEMATIC. SOLUTIA
 FIDELA VA FI DESFASURATA IN CADRUL ETAPELOR
 ULTIMARE DE PROIECTARE (DTAC, PTA, DDE)



PROIECTANT GENERAL: SC ALCIS SRL ȘEF PROIECT: ING. MIRCA GHEORGHE

837 ATELIER DE ARHITECTURA		SRL J40/6590/03 RO 15442680 REGISTRUL 3152129		Beneficiar Florea Robert Cristian	proiect nr. 1070/22
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect	faza
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu	[Signature]	1:500	PUZ NR. CAD. 20549 Vedeia / Cosoteni	PUZ
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu	[Signature]	data	Titlu planșă	planșă nr.
DIRECTOR	arh.D.Negulescu	[Signature]	12.22	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	4

Prezentul plan are la baza lucrarea cadastrala si pe cea topografica, intocmite de ing. Guta Ovidiu George

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA CU IMPACT INDIRECT ASUPRA TERENULUI STUDIAT: OUP1- O.U.P.1 - REGULARIZAREA SI PIETRUIREA DRUMULUI DE EXPLOATARE DE ACCES / 490M LUNGIME X PROSPECT 4.00M, S= 1960MP/ ADMINISTRATIE LOCALA

COORDONATELE DE CONTUR

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64

S(2)=1000.38mp P=129.93m

CIRCULATIA TERENURILOR - REGIM TEHNIC-ECONOMIC

TERENURILE ISI PASTREAZA REGIMUL TEHNIC EXISTENT - INTRAVILAN
SE PROPUNE SCHIMBAREA CATEGORIEI DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN CURTI CONSTRUCTII

BILANT CATEGORIE DE FOLOSINTA EXISTENT/PROBUS

	existent		probus	
	S[mp]	%	S[mp]	%
curti-construcii	0	0	1000	100
arabil	1000	100	0	0
TOTAL	1000	100	1000	100

ACCESURI, LIMITE, REZELE

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE (adiacent)
- LIMITA INTRAVILAN sat Cosoteni
- LIMITA UAT VEDEA
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- LEA - LEA JT
- CONSTRUCTII DEFINITIVE
- CONSTRUCTII PROVIZORII

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- DOMENIUL PUBLIC
 - TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL (zona drum)
 - DOMENIUL PRIVAT
 - TERENURI DOMENIU PRIVAT AL AUTORITATILOR LOCALE
 - TERENURI PROPRIETATE A CULTELOR
 - TERENURI PROPRIETATE A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE (teren studiat, terenuri adiacente)
- SE PASTREAZA REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI ANALIZAT: PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE

PLAN URBANISTIC ZONAL NR. CAD. 20549 - Vedeia/ Cosoteni

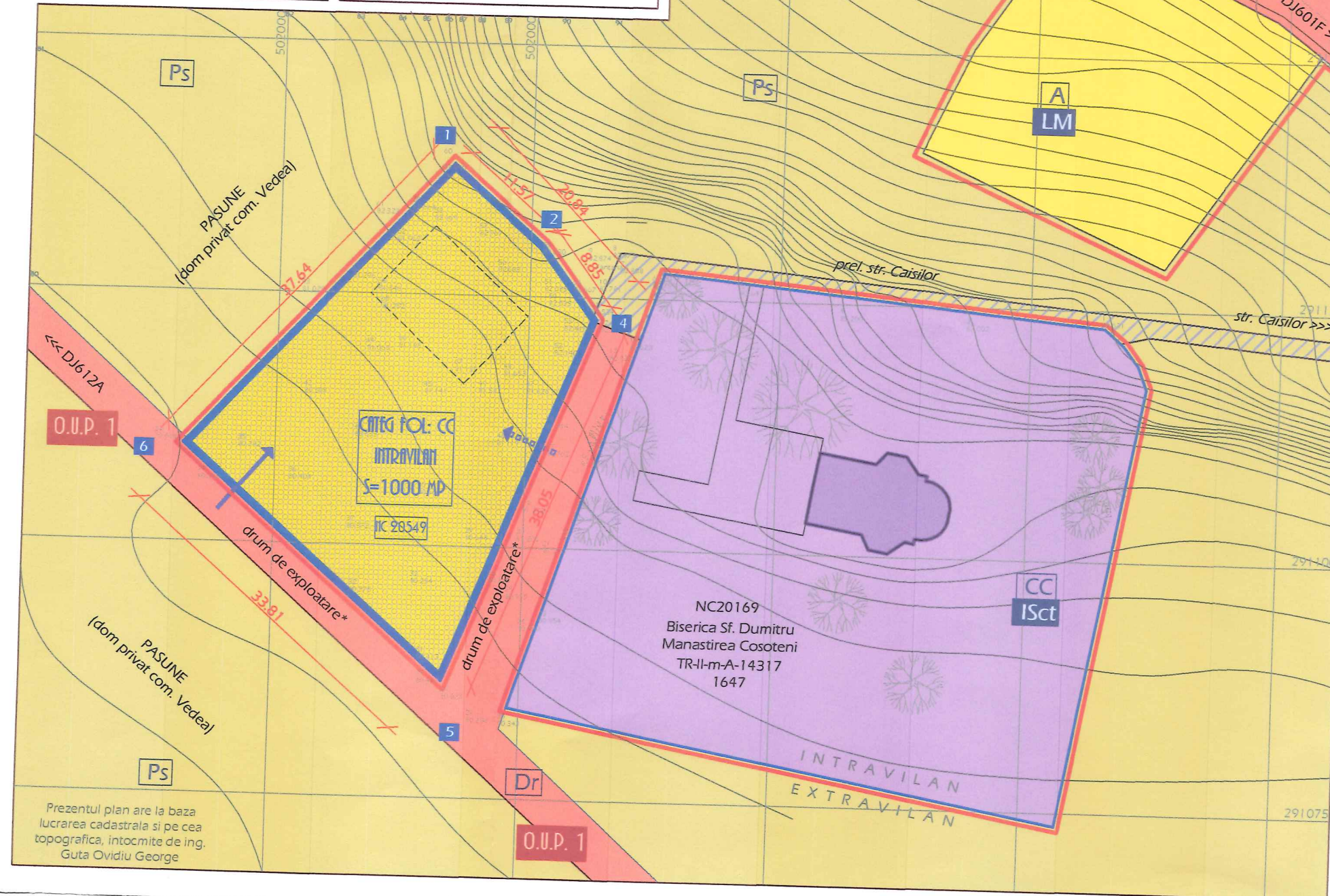
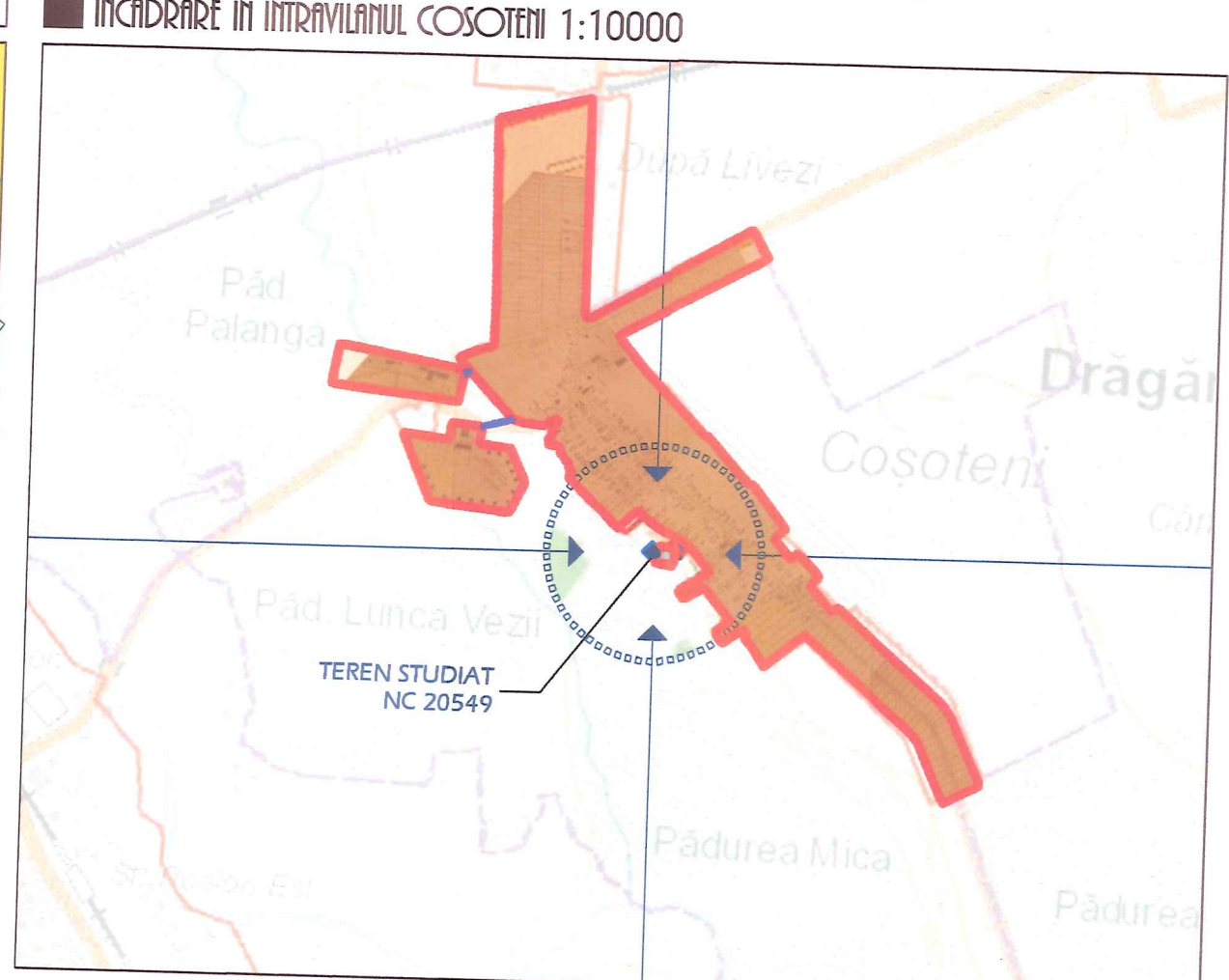
CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

5. REGIM JURIDIC

5

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedeia, jud. Teleorman
zona Biserica Sf. Dumitru
IDENTIFICARE: CF si NrCad 20549
PROPRIETAR SI INVESTITOR: dl Florea Robert Cristian
SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp

INCADRARE IN INTRAVILANUL COSOTENI 1:10000



PROIECTANT GENERAL: SC ALCIS SRL SEF PROIECT: ING. MIRCA GHEORGHE

837 ATELIER DE ARHITECTURA

SRL J40/6590/03 RO 15442680

Beneficiar: Florea Robert Cristian

proiect nr.: 1070/22

specificatie	nume	semnatura	scara	Titlu proiect	faza
REDACTAT	arh.int.M.Negulescu		1:500	PUZ NR. CAD. 20549 Vedeia / Cosoteni	PUZ
PROIECTAT	arh.int.M.Negulescu			CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER	
DIRECTOR	arh.D.Negulescu		12.22	Titlu planşa	planşa nr. 5

REGIMUL JURIDIC



6. PROPUNERE ORIENTATIVA

6

LOCALIZARE: sat Cosoteni, com. Vedea, jud. Teleorman
 zona Biserica Sf. Dumitru
 IDENTIFICARE: CF si NrCăd 20549
 PROPRIETAR SI INVESTITOR: d-I Florea Robert Cristian
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT: 1000 mp



COORDONATELE DE CONTUR **ACCESURI, LIMITE, RELE** **OBIECTIVE**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D _(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64

S(2)=1000.38mp P=129.93m

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE (adiacent)
- LIMITA INTRAVILAN sat Cosoteni
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

- CONSTRUCTII DEFINITIVE**
- LOCUINTA
- DOTARI SUBTERANE**
- GOSPODARIE DE APA
 - FOSA VIDANJABILA
 - PLATFORMA DESEURI

BILANT TERITORIAL

	S	%
SPATII VERZI	745	74.5%
PLATFORME	130	13.0%
CONSTRUCTII	125	12.5%
TOTAL	1000	100.00%

SE PROPUNE SCHIMBAREA CATEGORIEI DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN CURTI-CONSTRUCTII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

INDICATORI URBANISTICI

- MAXIMALI PROPUSE**
- categ fol: curti - constructii intravilan
 - UTR ISCT*
 - LM - locuire
 - S=1000 mp
 - reg.h MAX= P+1
 - POT MAX=22.00%*
 - CUT MAX =0.44*
 - nr.parcari - min 2
 - sp. verzi - min 30%

INDICATORI URBANISTICI

- PROPUSE ORIENTATIV**
- ZONA FUNCTIONALA - ISd (COMERT SERVICII)
- P.O.T. orientativ - 12.5%** (<22% PROPUS REGL)
 - C.U.T. orientativ - 0.125** (<0.2 PROPUS REGL)
 - REGIM DE INALTIME - parter(<P+1 PROPUS REGL)
 - SP. VERZI - 74% (>30% PROPUS)

* Prezenta solutie are un caracter orientativ, ea urmand a suferi modificari in etapele ulterioare de proiectare (SF, DTAC, Pth, DE) insa respectand indicatorii urbanistici maximali reglementati prin prezentul PUZ



837 ATELIER DE ARHITECTURA		S.R.L. J40/6590/03 RO 15442680 Inregistrare la Județul Teleorman 312312v	Beneficiar Florea Robert Cristian	proiect nr. 1070/22
specificatie	nume	semnatura	scara	Titu proiect
REDACTAT	arth.int.M.Negulescu		1:200	PUZ NR. CAD. 20549 Vedea/ Cosoteni CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
PROIECTAT	arth.int.M.Negulescu		scara	faza
DIRECTOR	arth.D.Negulescu		1:2.22	PROPUNERE ORIENTATIVA
				plansa nr. 6

Prezentul plan are la baza lucrarea cadastrala si pe cea topografica, intocmite de ing. Guta Ovidiu George

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;
PUZ nr.cad. 20549
"Construire locuinta parter"
sat Cosoteni, com. Vedea, jud. Teleorman

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
 - Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
 - Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

1.2.Domeniul de aplicare

Perimetrul studiat se afla in intravilanul satului Cosoteni , in imediata apropiere a bisericii din sat.

Terenul analizat este identificat astfel:

- carte funciara si numar cadastral: 20549
- regim tehnic – intravilan (cf. CF si CU)
- coordonatele geografice de referinta: N 44.119823°, E 25.023295°
- suprafata: 1000 mp
- vecinatati:
 - Vest, nord – teren domeniul privat al autoritatilor locale com. Vedea - pasune
 - Est si sud – drumuri de exploatare (acces) – cf. adresa Primarie
- coordonatele punctelor de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	501992.120	291137.337	11.57
2	502000.900	291129.798	1.47
3	502001.761	291128.612	7.38
4	502006.124	291122.654	38.05
5	501991.672	291087.452	33.81
6	501966.369	291109.881	37.64
S(2)=1000.38mp P=129.93m			

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al comunei Vedea si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, **detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta**

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul de principiu al SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala (LM), zona ce apartine de UTR Cosoteni 2 – ISCT -, si anume:

• LM – ZONA LOCUINTELOR JOASE AUXILIARE FUNCTIUNII DE CULTE

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

- Art.1. – utilizari admise
- Art.2. – utilizari admise cu conditionari
- Art.3. – utilizari interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
- Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.6. – amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art.7. – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art.8. – circulatii si accese
- Art.9. – stationarea autovehiculelor
- Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
- Art.12. – conditii de echipare edilitara
- Art.13. – spatii libere si spatii plantate
- Art.14. – imprejmui

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
- Art.16. – coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Vedea; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:

- cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent PUG, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri. **Reglementarile adaugate cu fost subliniate suplimentar**
- Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
- ~~Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ~~

L -ZONA DE LOCUINTE –

EXTRAS RLU VEDEA – cu prescriptii specifice pentru terenul reglementat

Generalitati

- functiune predominanta: locuirea compusa din: Lm -locuinte P - P+1 Li -locuinte > P+2
- functiuni complementare: IS.; P.; CC; TE.

Utilizari permise:

Locuinta personal clerical si personal auxiliar, constructii anexe, chilii, spatii depozitare, imprejmuire, utilitati

locuinte individuale P - P+1;
locuinte individuale P+2 cu parter liber;
locuinte colective P+3 -4 cu parter liber in zona centrala;
constructii si amenajari pentru functiuni compatibile;
modernizari, supraetajari, intretinere.

Utilizari permise cu conditii:

locuinte individuale, cu conditia existentei documentatiei P.U.Z. sau P.U.D. in zonele hasurate;

respectarea avizului geotehnic;
respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T., C.U.T.;
documentatii obligatorii aprobate in cazul constructiilor in zonele protejate;

Utilizari interzise:

locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de constructibilitate;

unitati poluante sau cu riscuri tehnologice; respectarea interdictiei temporare de construire pana la intocmirea documentatiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.

Pentru a putea fi construabila o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap.3.4. din prezentul regulament.

3.4. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.30-R.G.U/ Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei/ In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vânturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil/ Pentru cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0m si mai mare de 20,0m, latimi prea mari determinând o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare/ In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0m (locuinte izolate cu 4 fatade)/ Nota: Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor prezenta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata in 1996).

In cazul de fata terenul nu este rezultat dintr-o parcelare

Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap.3.1.1. din prezentul regulament.

3.1.1. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism, conf. art. 23- R.G.U/ Aliniament -linia de demarcatie intre terenurile apartinând domeniului public si cele apartinând domeniului privat (ex: linia casei, linia gardului, a lotului)/ Regim de aliniere -linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament in cazurile:
- inscriere in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante (benzi) de protectie -4,0-6,0m;
- facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietanala intensa;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;
- regim de aliniere nou
- retragerea minima obligatorie 3,0-5,0m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii.

Cladirile cu functiune productiva din zona industrială pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 10,0m fata de aliniament / Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R./ Pentru fiecare situatie-in parte, sa va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii / Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de Urbanism sa se solicite explicitarea modului inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga.

Din considerente de perceptiei a monumentului adiacent cladirea se va retrage dincol de o linie imaginara gereata pe zidul nordic al bisericii (retragere in unghi, cuprinsa intre 13.50m pe latura vestica, 29.50 pe latura estica)

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare -v.cap.3.1.2.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2,0m - H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventilor in caz de

incendiu, stabilite pe baza Avizului Unitatii Teritorial de Pompieri (v. an..24 -R.G.U./ Distanta minima prevazuta se majoreaza la:
4,0m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite.
6,0m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina
construciile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4,00 mp afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, minima majorandu-se la 6,0m/ Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva/ Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice / Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva, mai ales in zona centrala sau perimetrata acesteia.

Retragerea generala reglementata este 2.00m pentru o inaltime de max.4.00m la streasina

Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele -v.cap.3.1.3.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela trebuie, sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu lezuite nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc./ Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 3,0m/ Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederii Codului Civil/ In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi H/2 dar nu mai putin de 4,0m.

Accesuri-v.cap.3.2.1.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor -v. art.25 si Anexa nr.4 - R.G.U./Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței și destinației constructiei conform art.26 -R.G.U./Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu -Legea nr.37/1975 si Normativ Departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriu de influenta -C242/1993/ Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z..

Accesul se va realiza din drumul de acces si va avea min. 4.00m latime

Conditii de echipare tehnico-edilitara -v.cap.3.3.

In situatia in care zona nu dispune de reseaua publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcellele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art.27-R.G.U / Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conf. art.28-R.G.U / Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica, a statului, daca legea nu dispune altfel, conf. art.29-R.G.U/ In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatire funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare/ In zonele de extindere a intravilanului acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui

sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup/ **Nota:** Se va consulta si H.G.101/1997 pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

Regim de inaltime: v.cap.3.4.1. si cap. 5 -U.T.R.

3.4.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice/Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate (v. art.31-R.G.U.)/ In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional urbanistic etc/ Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea câmpului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc / Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z / Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunală, constructii aferente transportului feroviar etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Din considerente de neafectare vizual a volumului bisericii se reglementeaza un regim

maxim de inaltime - parter

Se reglementeaza cota 0.00 de calcare a noii constructii la nivelul cotei 0.00 de referinta al bisericii

Aspect exterior: v.cap.3.4.2.

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor (raza: 100,0m), prin Certificatul de Urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cate trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

3.4.2. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei -v. art.32-R.G.U.

Prescriptiile vor urmări amortizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plingol, registre, regim de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Pentru cladirile sau ansamblurile cu valoare deosebita (monumente istorice, de arhitectura etc.) se instituie zona de protectie pe o raza de 100,0m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizurilor si aprobarilor D.M.A.S.I.

Avand in vedere adiacenta monumentului se reglementeaza urmatoarele:

- se reglementeaza acoperirea constructiei cu tigla pe sarpanta de lemn
- culoarea tiglei va fi o nuanta cu un ton mai inchisa fata de tigla bisericii
- se interzic asadar oricare alte materiale pentru invelitoare
- acoperirea va fi simpla, in patru ape, pe un contur dreptunghiular, fara ruperi suplimentare de panta si fara lucarne sau ferestre de mansarda
- se interzice montarea pe acoperis a sistemelor solare si fotovoltaice.
- panta acoperisului va fi similara cu panta acoperisului major al bisericii aprox 20%.
- golurile vor fi de tip impuscat - se reglementeaza un procent maxim de 10% al raportului plin gol
- se recomanda evitarea creerii unor ritmuri pe fatada
- se interzice utilizarea sticlei reflectorizante sau colorate
- se recomanda prevederea unei tamplarii de lemn stratificat, interzicandu-se tamplaria metalica

- se interzice realizarea de (peuso-) ancadrame la goluri
 - din punct de vedere al finisajului (culoarea va fi alba) se interzice prevederea tencuielii structurate parte a termosistemului, cladirea urmand a fi deci finisata cu glet de ciment de exterior si vopsita alb cu un ton de crème-deschis
 - se interzice folosirea mai multor culori pentru vopsitoria exterioara
- Parcaje, spatii verzi, imprejmuiri: v.cap. 3.5.

3.5.1. Parcajele - aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane P 132-93 (si proiect nr. 6970/N/1992-URBAN PROIECT) si cu respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr.5 -R.G.U.

Se reglementeaza un numar de min. 2 locuri de parcare de resedinta (in interiorul lotului)

3.5.2. Spatii verzi plantate

Autorizarea excutarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conf. art.34 si Anexa nr.6 -R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure: • plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe circa 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri; • plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala/ Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie)/ In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu una din laturi de 15,0m.

Se reglementeaza un procent de minim 40% spatii verzi;

Se interzice prevederea de vegetatie medie si inalta in zona non-aedificandi dinspre strada

3.5.3. Împrejmuiri.

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regula prevederile articolului art.35-R.G.U..

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli: • in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,60m, iar cea superioara de 1,80m, dublate spre interior cu un gard viu (sau numai gard viu). • gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20-2,60m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor. • se pot adopta, acolo unde este cazul solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc)/ pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltimea de 2,20-2,60m pentru asigurare impotriva intruziunilor/ Nota: Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Împrejmuirea va fi in totalitate transparenta si nu va depasi 1.50m. Ea va putea avea un soclu de 45 cm opac. Se recomanda lemnul sau piatra pentru realizarea imprejmuirii. Conform avizului Directiei Judetene de Cultura Teleorman nr.14/Z/09.03.2023, "imprejmuirea va fi asemanatoare cu cea a bisericii, dublata de vegetatie (plante agatatoare)"

- Indici P.O.T. si C.U.T.: v.cap. cap. 5 -U.T.R. (valori maxime)
- Pentru subzonele Lm se propun:
P -loturi de: 1.000 mp -P.O.T. = 20%; CUT. 0,20
P+1-loturi de: 1.000 mp-P.O.T. = 20%; CUT. 0,40

COSOTENI - UTR 2

Unitatea este delimitata la nord de U.T.R. nr.1, la est de limita teritoriului intravilan, la sud de limita teritoriului intravilan si la vest de U.T.R. nr.3.

Unitatea este constituita din zona institutii si servicii publice (IS) cu subzonele invatamant si educatie (ISi) , subzona culte (iSt) , subzona comerciala (ISo) si zona de locuinte (L).

- Utilizari permise:
 - se vor autoriza cu precadere constructii pentru institutii publice , comert si servicii;
 - cladirile se vor amplasa la aliniamentul celor existente ;
 - este permisa executarea constructiilor in regim izolat sau cuplat;
 - regimul de inaltime va fi de maxim P+2;
 - constructii si amenajari pentru functiuni compatibile;
 - modernizari, supraetajari, întretineri.
- Utilizari interzise;
 - in zona drumurilor publice se pot autoriza numai constructiile mentionate la punctele 3.2. din regulament;
 - locuinte pe parcele ce nu îndeplinesc conditii de constructibilitate;
 - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice;
 - respectarea interdictiei temporare de construire pana la întocmirea documentatiilor urbanistice de detaliu acolo unde este cazul.

indicii P.O.T. si C.U.T. (valori existente) :

-P.O.T. 17 - 18,5 %;

-C.U.T. 0,18-0,19

Pentru subzonele Lm se propun urmatoarele valori maxime (cf. aviz de oportunitate):

- pentru locuinte cu regim de inaltime parter si loturi de 1.000 mp:

-P.O.T. 22%

-C.U.T. 0,22

