

ROMÂNIA
PRIMARUL COMUNEI VALEA MARE, JUDEȚUL OLT
NR. 10161 DIN 16 . 10. 2025

PROIECT DE HOTARARE

REFERITOR LA- acceptarea donației terenului în suprafață de 1930 mp. identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, județul Olt ,tarla 78, parcelele 5/2/10, 6/2/2 si 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum ";

AVAND IN VEDERE :-prevederile art. 863, lit.c), art. 1011-1013 din Codul Civil din 2009 (Legea nr. 287/2009) – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-prevederile art. 129, alin. (1), art. 136, art. 243, alin. (1), lit. a) și art. 291, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
-cererea d-nilor Militaru Ion si Militaru Florentina inregistrata la Primaria Valea mare sub nr.6339/24.07.2025 prin care solicita aprobarea donatiei a suprafetei de 1930 mp-drum ,Carte funciara 51771 ;
- referatul d-nei inspector superior Chefalan Daniela nr. 10159/ 16 .10.2025 si referatul de aprobare nr. 10160 / 16 .10 .2025;
-prevederile legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica –republicata si modificata ;

În temeiul art. 136 alin (1) SI (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ;

DRAGNEA GABRIEL -PRIMARUL COMUNEI VALEA MARE

PROPUNE:

Art. 1 - Se acceptă donația terenului în suprafață de 1930 mp, identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, județul Olt ,tarla 78,parcelele 5/2/10, 6/2/2 si 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum " de la domnii Militaru Ion si Militaru Florentina , persoane fizice , ambi domiciliati în Municipiul Slatina , Str. Ecaterina Teodorescu nr.2, Bl.V23, sc. A, et.6, ap.21.

Art. 2 - Identificarea grafică a terenului este prevăzută în extrasul de plan cadastral ,ce constituie Anexa nr 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 - Prezenta ofertă de donație este făcută către BENEFICIARUL DONATAR, COMUNA VALEA MARE , CIF4394544 , în vederea creării unei rețea stradale, drum public, care să servească drept cale de acces atât auto cât și pietonală și pe care vor fi amplasate echipamente și alte instalații necesare pentru întreținerea și exploatarea lucrărilor de utilitate publică.

Art. 4 - Se împuternicește domnul DRAGNEA GABRIEL ,Primarul comunei Valea Mare, să reprezinte comuna Valea Mare în fața notarului public, în vederea semnării

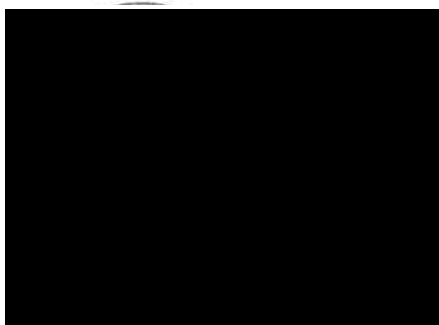
Contractului de donație în formă autentică și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru efectuarea procedurilor prevăzute de lege în vederea transferului dreptului de proprietate.

Art. 5 - Primarul Comunei Valea Mare , prin responsabilul de urbanism , va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6 Hotărârea se aduce la cunostinta publica , se comunică Prefecturii Județului Olt– Directia Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ, Primarului Comunei VALEA MARE, Responsabilului Urbanism din cadrul Primăriei Comunei VALEA MARE .

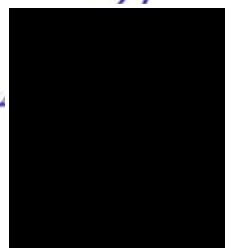
Art. 7 . Prezenta proiect de hotarare se va supune dezbaterii in prima sedinta a Consiliului local Valea Mare.

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL UAT VALEA MARE ,

Jr. Barbuia Anisoara Aurora



Cod verificare



100195866704

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 51771, UAT Valea Mare / OLT, Loc.
Recea

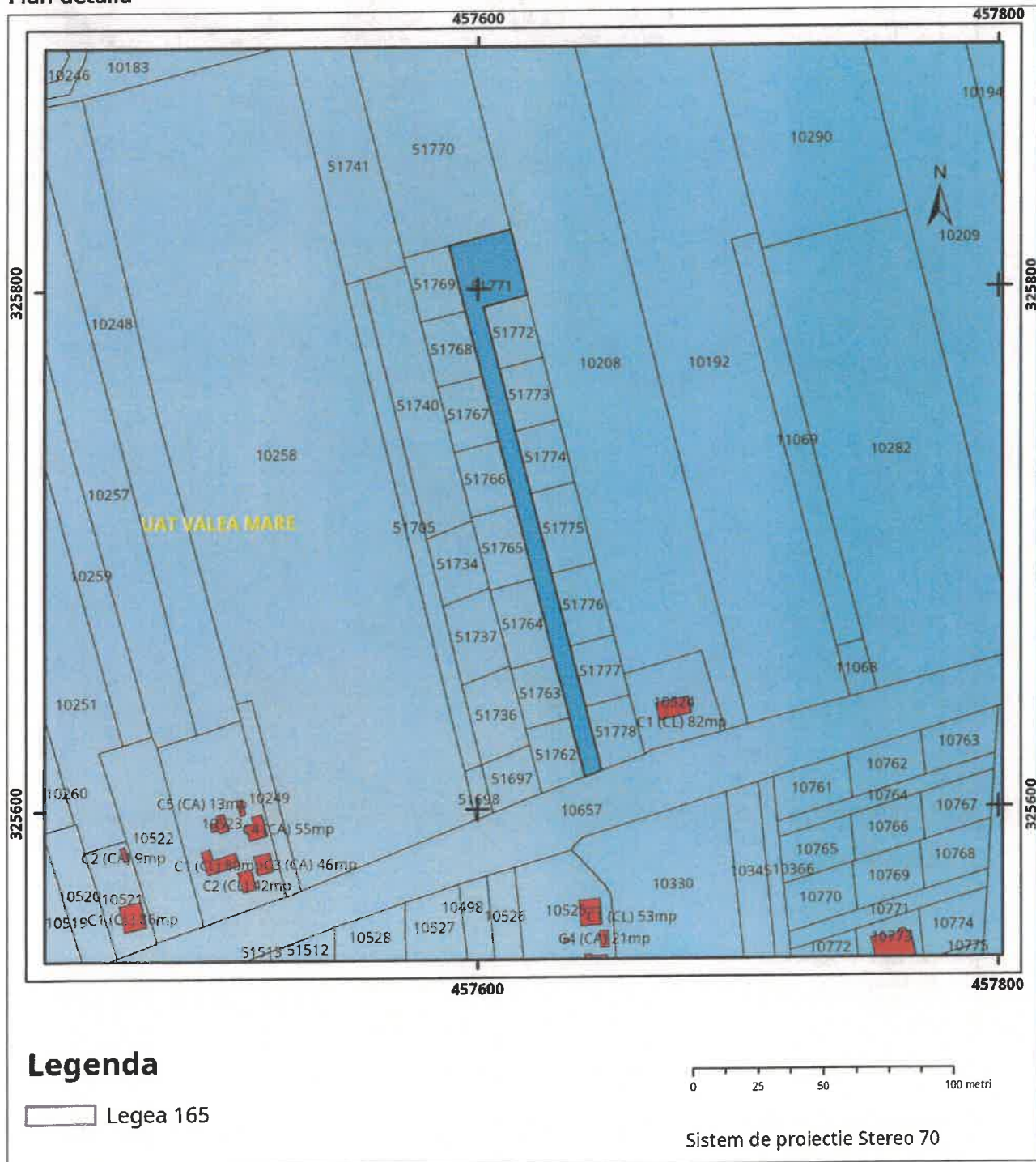
Nr.cerere	149601
Ziua	15
Luna	10
Anul	2025

Teren: 1.930 mp

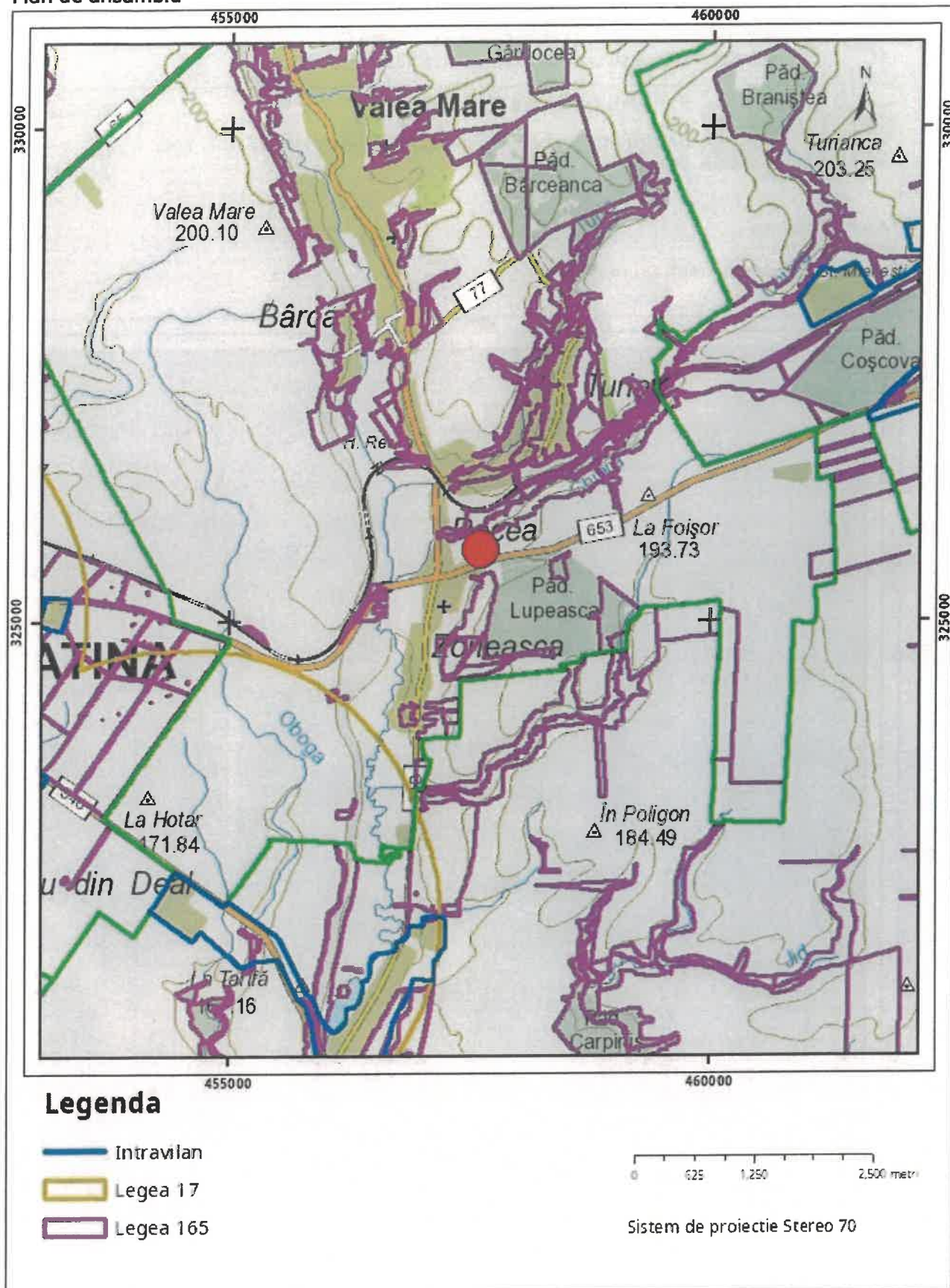
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Drum 1930mp

Plan detaliu



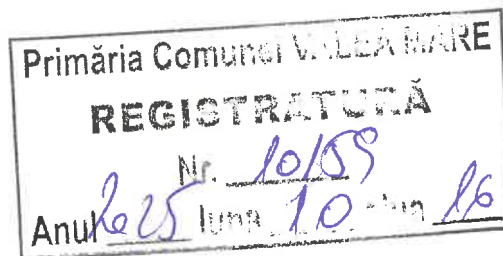
Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-11-2024
Data și ora generării: 15-10-2025 14:39



REFERAT

Subsemnata Chefalan Daniela -inspector superior si responsabil urbanism la Primaria Valea Mare , avand in vedere:

- prevederile art. 863, lit.c), art. 1011-1013 din Codul Civil din 2009 (Legea nr. 287/2009) – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. (1), art. 136, art. 243, alin. (1), lit. a) și art. 291, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- cererea d-nilor Militaru Ion si Militaru Florentina inregistrata la Primaria Valea mare sub nr.6339/24.07.2025 prin care solicita aprobarea donatiei a suprafetei de 1930 mp-drum ,Carte funciara 51771 ;

Va supun spre aprobare urmatoarele :

1 - Se acceptă donația terenului în suprafață de 1930 mp, identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, judetul Olt ,tarlăua 78,parcelele 5/2/10, 6/2/2 si 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum " de la domnii Militaru Ion si Militaru Florentina , persoane fizice , ambi domiciliati în Municipiul Slatina , Str. Ecaterina Teodoriu nr.2, Bl.V23, sc. A, et.6, ap.21.

2 - Identificarea grafică a terenului este prevăzută în extrasul de plan cadastral ,ce constituie Anexa nr 1 la prezenta hotărâre.

3 - Prezenta ofertă de donație este făcută către BENEFICIARUL DONATAR, COMUNA VALEA MARE , CIF4394544 , în vederea creării unei rețea stradale, drum public, care să servească drept cale de acces atât auto cât și pietonală și pe care vor fi amplasate echipamente și alte instalații necesare pentru întreținerea și exploatarea lucrărilor de utilitate publică.

4 - Se împuternicește domnul DRAGNEA GABRIEL ,Primarul comunei Valea Mare, să reprezinte comuna Valea Mare în fața notarului public, în vederea semnării Contractului de donație în formă autentică și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru efectuarea procedurilor prevăzute de lege în vederea transferului dreptului de proprietate.

5 - Primarul Comunei Valea Mare , prin responsabilul de urbanism , va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Responsabil Urbanism,

Chefalan Daniela



Primăria Comunei VALEA MARE

REGISTRATURĂ

Nr. 10/160

Anul 2025 luna 10 ziua 16

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre , referitor la: acceptarea donației terenului în suprafață de 1930 mp. identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, județul Olt ,tarlăua 78, parcelele 5/2/10, 6/2/2 și 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum ";

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile art.6 alin (3), art.29 alin.(1) lit. c) și alin.(3) și art.30 alin.(1) și (2) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului Hotărârii Consiliului Local privind : acceptarea donației terenului în suprafață de 1930 mp. identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, județul Olt ,tarlăua 78, parcelele 5/2/10, 6/2/2 și 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum ";

Motivul elaborării acestui proiect de hotărâre îl constituie acceptarea donației terenului în suprafață de 1930 mp. identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, județul Olt ,tarlăua 78, parcelele 5/2/10, 6/2/2 și 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum ";

În conformitate cu :- prevederile art. 863, lit.c), art. 1011-1013 din Codul Civil din 2009 (Legea nr. 287/2009) – republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 129, alin. (1), art. 136, art. 243, alin. (1), lit. a) și art. 291, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

-cererea d-nilor Militaru Ion și Militaru Florentina înregistrată la Primăria Valea mare sub nr.6339/24.07.2025 prin care solicită aprobarea donației a suprafeței de 1930 mp-drum ,Carte funciara 51771 ;

- referatul d-nei inspector superior Chefalan Daniela nr. 10159/ 16 .10.2025

În acest scop, în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, propun elaborarea de către secretarul general al comunei Valea Mare a unui proiect de hotărâre cu privire la acceptarea donației terenului în suprafață de 1930 mp. identificat cu nr. Cadastral 51771, situat în intravilanul comunei Valea Mare, județul Olt ,tarlăua 78, parcelele 5/2/10, 6/2/2 și 5/3/8 Jud. Olt, având categorie folosință " drum ", care, împreună cu întreaga documentație să fie supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al comunei Valea Mare .

Față de cele de mai sus, vă rog să analizați și să hotărâți asupra acestui proiect de hotărâre .

MAR

lea Gabriel

Cerere

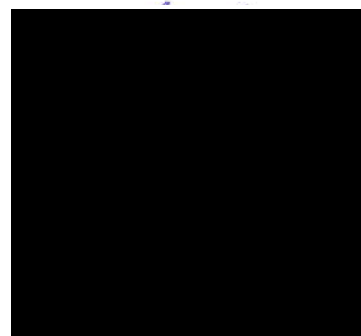
Subsemnatii de mai jos si de mai sus
Florentina, va solicitam acordarea donatiei
pe care vom si o facem in folosul
comunei Valea Mare si a beneficiarilor ei
1930 mp categoria drum. nr. cadastral
51771 de care am oarecare obligatie
in B.L.



Data:

25.07.2025

Se incheie:



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

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



Proiect nr. 69/ 2022

***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA
TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI
INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL LOCALITATII
PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE,
IMPREJMUIRE SI UTILITATI"***

***NR. CADASTRAL 51597, EXTRAVILANUL COMUNEI
VALEA MARE, LOCALITATEA RECEA, JUDEȚUL OLT***

**In comuna Valea Mare, satul Recea, strada DJ 653, T 78, P 6/2,6/3, P
5/2,5/3, P 4/2,4/3, jud. Olt**

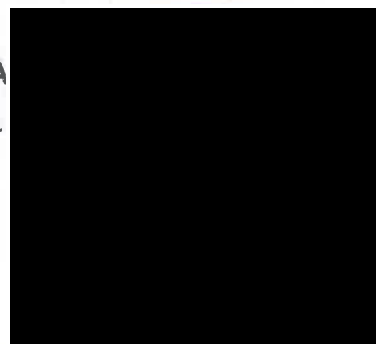
BENEFICIAR:

MILITARU ION

Municipiul Slatina, str. Teodoroiu, nr. 2, bl. V23, sc. A, et. 6,
ap. 21, jud. Olt.

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LA
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL**



DATA ELABORARII:

2022/23

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii:

***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA
TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI
INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL LOCALITATII
PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE,
IMPREJMUIRE SI UTILITATI"***

***NR. CADASTRAL 51597, EXTRAVILANUL COMUNEI
VALEA MARE, LOCALITATEA RECEA, JUDEȚUL OLT***

AMPLASAMENT: Comuna Valea Mare, satul Recea, strada DJ 653, T 78, P
6/2,6/3, P 5/2,5/3, P 4/2,4/3, jud. Olt

BENEFICIAR: **MILITARU ION**
Municipiul Slatina, str. Teodoroiu, nr. 2, bl. V23, sc. A, et. 6,
ap. 21, jud. Olt.

PROIECTANT: **ARHITECT IONESCU AUREL-L**
MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

DATA ELABORARII: 2022/23

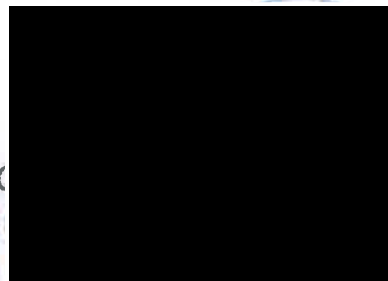
FAZA: P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

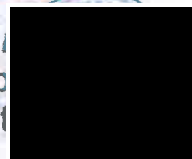
Specialist RUR

ARH. IONESCU



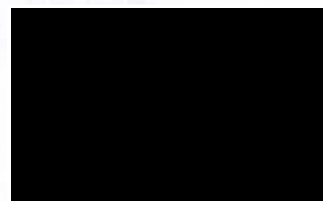
Proiectant general/ Urbanism

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, p.
Municipiul Slatina, Jud. Olt



Colaboratori

ING. FLORESCU MARIUS



Faza:

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA
TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI
INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL LOCALITATII
PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE,
IMPREJMUIRE SI UTILITATI"***

***NR. CADASTRAL 51597, EXTRAVILANUL COMUNEI VALEA MARE,
LOCALITATEA RECEA, JUDEȚUL OLT***

In comuna Valea Mare, satul Recea, strada DJ 653, T 78, P 6/2,6/3, P 5/2,5/3, P 4/2,4/3,
jud. Olt

BENEFICIAR:

MILITARU ION

Municipiul Slatina, str. Teodoroiu, nr. 2, bl. V23, sc. A, et. 6,
ap. 21, jud. Olt.

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

COLABORATORI:

ING. FLORESCU MARIUS

MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

DATA ELABORARII:

2022/23

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmeste la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de comună. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții – **locuințe individuale**, precum și a funcțiunilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale și de protecție, platforme betonate, împrejurire aferentă terenului studiat). Investiția propusă se va realiza pe o parte din terenul aferent cartii funciare nr. cad. 51597, respectiv pe o suprafață de 8.836,00 mp, dintre care o suprafață de 824,00 mp reprezintă teren arabil intravilan iar 8.012 mp teren arabil extravilan restul de 3.664 mp din terenul care a generat PUZ va rămâne pasune în extravilan. Se propune scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilanul localității Recea, comuna Valea Mare pentru suprafața de teren arabil menționat mai sus de 8.012 mp.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru:

- ♣ Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- ♣ Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- ♣ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ♣ Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- ♣ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ♣ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prin documentația înaintată se solicită introducerea în intravilanul localității Recea, comuna Valea Mare a terenului care a determinat această documentație PUZ care în prezent este în extravilanul comunei Valea Mare, în apropierea limitei de Nord-Est a intravilanului localității Recea. S-a constatat faptul că terenul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z **NU este reglementat în PUG + RLU**, fiind zona – teren agricol – pasune extravilan.

În consecință, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat – terenuri intravilane și extravilane pentru încadrarea într-o subzonă funcțională nouă și stabilirea parametrilor corespunzători.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic și circulația terenurilor;
- ❖ Delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic și arheologic de patrimoniu;
- ❖ Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile;
- ❖ Măsuri de protecție a mediului;
- ❖ Menționarea obiectivelor de utilitate publică;

- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

- **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren extravilan, categoria de folosinta – teren arabil. Suprafata terenului supus introducerii in intravilanul localitatii este de 8.012 mp si corespunde cartii funciare nr. 51597/ 2022 UAT Valea Mare; acest teren reprezinta parcelele 5/2 si 5/3 si face parte dintr-un teren mai mare respectiv tarla 78, si mai contine parcelele 6/2 si 6/3 cu o suprafata de 824 mp arabil, intravilan si parcelele 4/2 si 4/3 cu o suprafata de 3.664, pasune, extravilan.

Terenul studiat care apartine extravilanului comunei Valea Mare, localitatea Recea **NU este reglementat in PUG + RLU**, fiind zona – teren agricol – pasune extravilan.

Conform Certificatului de Urbanism Nr.17 din 06.05.2022, eliberat de Primaria Valea Mare, nr. 1707 din 01.04. 2022 investitia propusa nu se poate autoriza direct deoarece RUL aferent PUG 3/2020 nu prezinta detalii sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) pentru zona respectiva. Astfel, pentru o noua investitie pe terenul mentionat se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Noul regulament va urmari pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului rezidential.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: locuinte individuale, imprejmui, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, cai de acces carosabile si pietonale etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei de locuire, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent si propus in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Parcela care a general PUZ nu prezinta constructii supraterane, autorizatii, nu este inscrisa in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora. Exista o zona de protectie a retelei de electricitate, aceasta se poate observa in partea desenata acestei documentatii, necesar de mentionat faptul ca pe aceasta suprafata nu se va construi. **PE SUPRAFATA DE PROTECTIE A RETELELOR ESTE IMPUSA O INTERDICTIE DE CONSTRUIRE.**

Zona studiată este formată din terenul care aparține beneficiarului, c.f. nr. 51597/2022 UAT Valea Mare; acest teren reprezintă parcelele 5/2 și 5/3 și face parte dintr-un teren mai mare respectiv țarla 78, și mai conține parcelele 6/2 și 6/3 cu o suprafață de 824 mp arabil, intravilan și parcelele 4/2 și 4/3 cu o suprafață de 3.664, pasune, extravilan. Totodată zona studiată conține și parcelele învecinate, cât și cele care reprezintă limitele intravilanului. Se poate observa încadrarea parcelelor aflate la limita intravilanului comunei Valea Mare, localitatea Recea în zona funcțională L, și se propune crearea unei noi subzone L1 pentru terenul care presupune investiția și care este obiectul prezentului studiu, conform partilor desenate atasate studiului urbanistic și regulamentului local de urbanism aferent PUZ. Terenurile care fac parte din prezenta documentație de urbanism sunt:

- nr. cadastral 51597 – suprafață 12.500 mp – MILITARU ION și MILITARU FLORENTINA (teren care a generat studiul PUZ);

Totalul suprafeței studiate este de aproximativ 60.000,00 mp. Planul urbanistic zonal se întocmește pentru lotul c.f. 51597, în vederea construirii de locuințe individuale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al comunei Valea Mare 3/2020, precum și un Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Lotizare teren pentru construire locuințe, împrejmuire și utilități” în comuna Valea Mare, satul Recea, strada DJ 653, T 78, P 6/2, 6/3, P 5/2, 5/3, P 4/2, 4/3, jud. Olt

Documentația de urbanism întocmită pentru terenul menționat prezintă reglementări ce se vor aplica în utilizarea terenurilor și construcțiilor, conform Legii nr. 350 / 2001 și 50 / 1991 și anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementări în domeniu și se corelează cu prevederile P.U.G. COMUNA VALEA MARE, Jud. Olt, în acord cu cerințele dezvoltării urbane a localității, dar și cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosință a teritoriului pe detinatori transmis de O.C.P.I. Olt.
- Date culese de proiectant în teren, precum și din discuțiile purtate cu membrii Consiliului Local Valea Mare pe probleme de urbanism.

Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" – indicativ GM-010-2000 aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază legile, normele și normativele în vigoare la data întocmirii prezentei documentații.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul comunei Valea Mare, localitatea Recea
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice si pedologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Date si studii privind circulatia si retelele edilitare
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul ce a generat studiul PUZ nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

Nr. cad. 51597/2022, terenul in cauza este alcatuit din parcelele 6/2, 6/3, 5/2, 5/3 si 4/2, 4/3, tarla 78. Astfel, parcelele se impart in 6/2, 6/3 cu o suprafata de 824 mp care are categoria de folosinta – arabil, **intravilan**; 5/2, 5/3 cu o suprafata de 8.012 mp care are categoria de folosinta arabil, **extravilan - face obiectul prezentului studiu de oportunitate in vederea elaborarii PUZ se doreste schimbarea categoriei de folosinta in intravilan**; si 4/2,4/3 cu o suprafata 3.664 mp care are categoria de folosinta – pasune, extravilan.

Pe parcelele care au generat studiul P.U.Z. nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiata apartine comunei Valea Mare si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z., conform cerintelor P.U.G. in vigoare, pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – construire locuinte individuale si amenajare incinte.

Pe terenul studiat se propun:

- ***Construirea unor locuinte individuale cu regim mic de inaltime;***
- ***Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;***
- ***Amenajări aferente locuințelor individuale: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;***
- ***si restudierea reglementarilor specifice zonei L, respectiv crearea unui regulament pentru o noua subzona, derivata din zona L si denumita in continuare L1;***
- ***reglementarea accesului catre investitia propusa.***

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter 9

rezidential (predominante), servicii diverse, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care se solicită introducerea terenului mentionat in intravilanul comunei Valea Mare, localitatea Recea si stabilirea unui regulament PUZ pentru a stabili regulile de construibilitate pe terenul mentionat. Se are in vedere caracterul zonei si se doreste – construirea de locuinte unifamiliale si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona L și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru terenul în cauză si calea de acces.

Dupa obtinerea Avizului de Oportunitate NNr.8 din 29.08.2022, s-a intocmit prezenta documentatia de tip Plan Urbanistic Zonal conform Ordinului 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Sectiunea a 6 - a - Planul urbanistic zonal, Art. 18.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documenatii de urbanism (PUZ) se afla in extravilanul comunei Valea Mare, localitatea Recea. Nr. cad. 51597/2022, terenul in cauza este alcatuit din parcelele 6/2, 6/3, 5/2, 5/3 si 4/2, 4/3, tarla 78. Astfel, parcelele se impart in 6/2, 6/3 cu o suprafata de 824 mp care are categoria de folosinta – arabil, **intravilan**; 5/2, 5/3 cu o suprafata de 8.012 mp care are categoria de folosinta arabil, **extravilan - face obiectul prezentului PUZ se doreste schimbarea categoriei de folosinta in intravilan**; si 4/2,4/3 cu o suprafata 3.664 mp care are categoria de folosinta – pasune, extravilan.

Zona cu care se invecineaza este L - constituita din locuinte individuale rezidentiale.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate retras fata de aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel comuna.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire din comuna Valea Mare.
- necesitatea crearii unor prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate prin crearea unei subzone pentru zona existenta imediat invecinata L, denumita L1, cu caracter rezidential si exploatarea ariei de teren care apartine in extravilanul comunei Valea Mare;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;
- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a orasului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a comunei Valea Mare pentru populatie;
- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de oras, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii rezidentiale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. nu prezinta detalii sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) conform PUG si RLU, UAT Valea Mare. Astfel, pentru o noua investitie pe terenul mentionat se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Terenul are o suprafata totala de 12.500,00 mp conform actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – nr. cad. 10183 (liber de constructii);
- Est – nr.cad. 10208 (liber de constructii) si nr. cad. 10524 – (constructie la 7,91 m fata de limita de proprietate)
- Sud - drum acces nr. cad. 10657;
- Vest - nr. cadastral 10281 (liber de constructii).

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (PUZ) se afla in extravilanul comunei Valea Mare, localitatea Recea. Nr. cad. 51597/2022, terenul in cauza este alcatuit din parcelele 6/2, 6/3, 5/2, 5/3 si 4/2, 4/3, tarla 78. Astfel, parcelele se impart in 6/2, 6/3 cu o suprafata de 824 mp care are categoria de folosinta – arabil, **intravilan**; 5/2, 5/3 cu o suprafata de 8.012 mp care are categoria de folosinta arabil, **extravilan - face obiectul prezentului PUZ se doreste schimbarea categoriei de folosinta in intravilan**; si 4/2,4/3 cu o suprafata 3.664 mp care are categoria de folosinta – pasune, extravilan.

Zona cu care se invecineaza este L - constituita din locuinte individuale rezidentiale.

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar si restudierea regulamentului de urbanism si a indicatorilor urbanistici aferenti zonei locuintelor individuale L. Pentru suprafata totala de teren studiată - se întocmeste studiul P.U.Z. in vederea stabilirii prevederilor documentațiilor de urbanism pentru zona respectivă. Se propune crearea unor noi subzone a zonei L a locuintelor individuale, respectiv L1, in care vor fi incadrate parcelele

- parcelele 6/2, 6/3, 5/2, 5/3 din tarla 78. Astfel, parcelele se impart in 6/2, 6/3 cu o suprafata de 824 mp care are categoria de folosinta – arabil, **intravilan**; 5/2, 5/3 cu o suprafata de 8.012 mp care are categoria de folosinta arabil, **extravilan - face obiectul prezentului PUZ - se doreste schimbarea categoriei de folosinta in intravilan. Astfel c.f. 51597/2022, tarla 78, parcelele 6/2, 6/3, 5/2, 5/3 vor fi introduse in subzona nou creata L1.**

- Parcelele 4/2,4/3 cu o suprafata 3.664 mp care are categoria de folosinta – pasune, ramane extravilan si nu vor fi introduse in subzona creata.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona potrivita noilor investitii si dezvoltare a localitatii, destinata locuintelor individuale, conform analizei de teren efectuate si conform prevederilor P.U.G..

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiată, cea de zona destinata functiunilor rezidentiale;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona –

categorii: locuinte individuale, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este strada DJ 653 din partea de sud a zonei studiate;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii localitatii si comunei;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G.;
- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii urbane.

Dezvoltarea zonei este conditionata de elemente importante la nivel urban precum: cal de circulatie auto si pietonala, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. CIRCULATIA

In context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicatie.

Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin **accese pietonale** se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – strada DJ 653. Accesul la teren se face direct din – strada DJ 653. Se va propune crearea unui drum de coproprietate, propus cu doua sensuri, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie. Drumul coproprietate va fi reglementat prin P.U.Z. si va asigura accesul principal la loturi. **Latimea totala a drumului va fi de 7m dintre care cate 0.75m trasee pietonale laterale si banda de carosabil cu o latime de 5.50 m.**

În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare largirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării strazilor.

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

Pentru locuințele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri.

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

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- Zona locuințe individuale;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

2.4.2. RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunile propuse în zona nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Terenul nu se află încadrat în intravilanul localității Recea, se propune introducerea și crearea unei subzone L1.
- Terenul este situat într-o zonă care asigură accesul pietonal și carosabil la investițiile propuse – drumul coproprietate se va reglementa ca stardă carosabilă în interiorul zonei studiate. **Latimea totală a drumului va fi de 7m dintre care câte 0.75m trasee pietonale laterale și bandă de carosabil cu o latime de 5.50m.**

- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.4.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu locuințe individuale, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 35,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – lotul care a generat studiul P.U.Z. este neconstruit, neexploatat –
PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – "LOTIZARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"

Zona studiată și propusă pentru încadrarea în subzona „L1” nou creată cuprinde PARTIAL terenul cu nr. cad. 51597 care a generat PUZ și anume, în subzona L1 vor fi încadrate parcelele 6/2, 6/3 aflate în intravilan și 5/2, 5/3 care se propune prin prezenta documentație să fie introduse în intravilan. Suprafața totală a parcelei studiate este propusă studiului PUZ în vederea construirii de locuințe individuale cu regim de înălțime mic (**S+P+1E+M - 12m**), amenajării incintei pentru o bună funcționare a investiției propuse și pentru armonizarea cu vecinătățile existente ce aparțin zonei de locuințe individuale a localității Recea, comuna Valea Mare. Drumul de coproprietate asigură accesul la loturi, făcând legătura între investiția propusă și strada DJ 653.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone dedicate locuirii individuale și funcțiunilor conexe – pe suprafața de teren studiată.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

2.5. ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de est a amplasamentului, la strada DJ 653.
- Rețeaua de evacuare a apelor uzate nu există, se propune soluții precum – fose septice sau bazine vidanjabile, până la dezvoltarea infrastructurii edilitare și apariția posibilității de racordare.
- Alimentarea cu gaze naturale nu există, se propune soluțiile individuale – centrale electrice sau pe combustibil solid.

- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua publica a orasului existenta in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada DJ 653
- Se propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona rezidentiala a localitatii Recea si se afla la limita intravilanului, comuna Valea Mare cu functiuni de locuire in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime ($S+P+1E+M = 12m$), in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este in extravilanul localitatii Recea, comuna Valea Mare. In scopul acuratetei si concordantei sunt studiate si parcele din intravilanul localitatii Recea, comuna Valea Mare. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane cu si fara constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile de locuire sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unor locuinte individuale in zona. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

Investitia propusa nu se incadreaza in prevederile PUG comuna Valea Mare, iar pentru obtinerea autorizatiei de construire este necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal in vederea obtinerii de reglementari si derogari din prezentul regulament de urbanism in vigoare. Se vor restudia indicatorii urbanistici din zona, aliniamente, limite laterale si posterioare, inaltime admise, accesuri si functiuni.

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport între zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

2.7.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI SI CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere social, existența si dezvoltarea functiunilor de locuire va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea conditiilor favorabile locuirii).

Localnicii vor fi angajati pentru lucrări nespecializate de construcție în timpul realizarii investitiei acolo unde este posibil si lucrari de specialitate în timpul desfasurarii activitatii propuse.

Înfiintarea de noi unitati destinate locuirii va genera noi taxe catre primaria localitatii ce vor fi incasate anual, taxe ce se vor obtine la realizarea investitiei prin taxa de autorizatie de construire.

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locală.

Astfel, sinteizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra locuirii.

2.7.2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITOR

- Extinderile retelelor edilitare
- Amenajarea incintei
- Amenajarea spatiului verde
- Toate lucrarile din incinta privata – bransamente, racorduri la utilitati.

2.7.3. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE AUTORITATEA PUBLICA

- Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor rezidentiale si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a comunei Valea Mare cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Valea Mare se inscrie in strategia locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatilor, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante localitati Recea pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor rezidentiale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

Studiul geotehnic analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

L = ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
L1= SUBZONA DERIVATA DIN L PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE DE MICA INALTIME S+P+1E+M (12m) IN ANSAMBLURI
REZIDENTIALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA **UTILIZĂRI PERMISE:**

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- garaje individuale si anexe gospodaresti,
- imprejmuiiri loturi,
- racord utilitati,
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joaca pentru copii;

- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Interdicții temporare:

- nu sunt

Interdicții definitive:

- construcții în zonele de protecție a rețelelor de utilități publice (energie electrică), conform planșelor desenate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

Se va proceda la replantarea spațiilor verzi existente cu gazon și arbuști decorativi, precum și realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care

sa delimiteze zonele nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada DJ 653), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcelele studiate si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte individuale va fi de 5.50m pentru strazile cu doua sensuri cu 1,50m alocate trotuarelor.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi cu functiuni de locuire individuala. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea, din contra, va extinde si va completa zona de locuire. Noua investitie va fi incadrata in subzona cu functiuni de locuire individuala L1 a comunei Valea Mare, localitatea Recea.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei rezidentiale in care se incadreaza – functiuni de locuire, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul rezidential al terenului si de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea principala de locuire, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata totala care a generat studiul PUZ este de 8.836,00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Valea Mare - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA si ZONIFICARE FUNCTIONALA.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditii de constructibilitate sunt în concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

➤ Loturile studiate reprezinta proprietati private ale persoanelor fizice / juridice, iar strada DJ 653 este proprietate publica a comunei Valea Mare.

➤ Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat în plan orizontal, cat si în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U..

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Pentru proprietatile situate în interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis - 35,00 %

- C.U.T. maxim admis – 1,0

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei si in conformitate cu prevederile PUG in vigoare, astfel:

L ansambluri existente – H max = P+2 niveluri

L1 ansambluri propuse – Hmax = S+P+1E+M niveluri = 12m.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru parcele existente se admit dimensiunile si suprafetele existente pe teren.
- Dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului):
 - Suprafata parcelelor 300,00 mp
 - Lungimea minima a aliniamentului 12,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. Se propune respectarea unei retrageri de minim 5,0 m fata de aliniament.

Banda de constructibilitate (pentru parcela de camp – nr. cadastral 57032) are o adancime maxima de 26,00 m de la alinierea cladirilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Cod Civil: Art. 611: Picătura streșinii

Proprietarul este obligat să își facă streășină casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Cod Civil: Art. 612: Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Se va asigura o retragere minima de 3,50 m fata de una din limitele laterale ale proprietatii private, pentru a se asigura necesarul locurilor de parcare in incinta.

Fata de limita posterioara a terenurilor se propune mentinerea unei distante minime de 5,0 m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive igheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

Cod Civil: Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Cod Civil: Art. 616: Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- În zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.

Pentru ansamblurile noi se propune ca distanța între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit să fie de minim 2,00 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Pentru lotul studiat se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 ansambluri propuse – $H_{max} = S+P+1E+M$ niveluri = 12m

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul parcelei.

- se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

În toate cazurile, racordurile și brânșamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

Realizarea de rețele

Beneficiarii sunt obligați să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă:

Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate, obligatoriu, în interiorul incintei. Soluțiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de execuție.

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atât apele care provin de pe acoperiș, cât și cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atât imbinarea între acestea dar și fața de finisajul aleilor sau platformelor să fie cât mai etans pentru a împiedica infiltrarea apelor).

În toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzător și a respectării pantelor longitudinale și transversale proiectate (la faza de proiect tehnic de execuție).

Evacuarea deșeurilor

Se va asigura în interiorul incintei un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil din drumul public.

Evacuarea deșeurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

REȚELE DE APA

Lotul studiat nu este alimentat cu apă potabilă, dar pe strada DJ 653 există conducta de apă potabilă aparținând Companiei de Apă Oltenia. În interiorul PUZ-ului în studiu mai

pot exista conducte de apa care deservesc zona si care nu sunt in exploatare de către Regia de apa Locala.

Extinderea de retea de apa si bransamentele se vor executa pe fondurile proprietarilor si cu avizul de specialitate al administratorului retelei.

REȚELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, lotul studiat nu este echipat cu rețele de canalizare, pe strada DJ 653 NU exista retele de canalizare menajera in sistem unitar. Beneficiarii vor executa din fonduri proprii lucrarile aferente de instalare de fose septice sau bazine videanjabile.

REȚELE ELECTRICE

In dreptul obiectivului in studiu, pe strada DJ 653 exista rețele electrice aeriene de joasa tensiune care alimenteaza zona si fata de care noul obiectiv pastreaza distanta conform legilor in vigoare.

REȚELE DE GAZE

In dreptul obiectivului in studiu, pe strada DJ 653 NU exista conducte de distributie gaze naturale, beneficiarii isi vor asigura solutii alternative, exp: centrale electrice sau pe combustibil solid.

REȚELE TELEFONICE

In dreptul obiectivului in studiu, pe strada DJ 653 in carosabil se afla in funcțiune rețele telefonice principală, cu ramificații pe străzile secundare.

ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m cu un soclu opac de cca. 0,45 m și o parte transparenta dublata de gard viu; inaltimea imprejmuirii laterale si posterioare va fi de maximum 2,00m.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Se va semnaliza corespunzator intrarea pe drumul de servitute creat.

3.6.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

3.6.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine comunei Valea Mare, jud. Olt, fiind partial situata in zona rezidentiala „L”, subzona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime de maxim P+2, terenul care a determinat prezentul studiu se afla in extravilanul localitatii recea, se propune introducerea in intravilan si crearea unei noi subzone L1. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei, in scopul mentinerii diversitatii.

Obiective SEVESO – nu este cazul

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

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

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

Parcela care a general PUZ nu prezinta constructii supraterrane, autorizatii, nu este inregistrata in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora. De asemenea, pe parcela nu se identifica statii PECO sau GPL. Pe teren se identifica un stalp de electricitate de medie tensiune, de care se tine cont si se instituie o zona de protectie de 24m, 12m pe ambele parti fata de axul stalpului, astfel propunerea de mobilare urbana tine cont de acest aspect, dupa cum se poate observa in planse cu situatia propusa. PE SUPRAFATA DE PROTECTIE A RETELELOR ESTE IMPUSA O INTERDICTIE DE CONSTRUIRE.

Drumul de acces spre lotizarea propusa are latimea de 7m.

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat presupune un spatiu periferic dar si unul inclus în planul urbanistic general al comunei Valea Mare care detalieaza conditiile construirii si organizarii zonei. Conform intențiilor deja conturate în propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei rezidentiale la nivel de oras.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren, ca si condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca functiunile propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrie reprezentative.

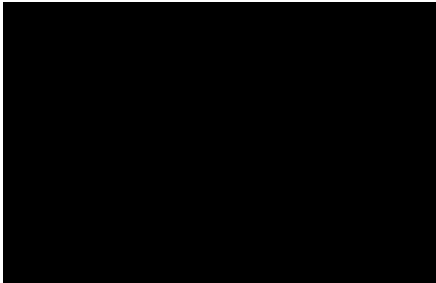
In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 51771 Valea Mare

Nr. cerere	84338
Ziua	25
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190612413



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Valea Mare, Loc. Recea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51771	1.930	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

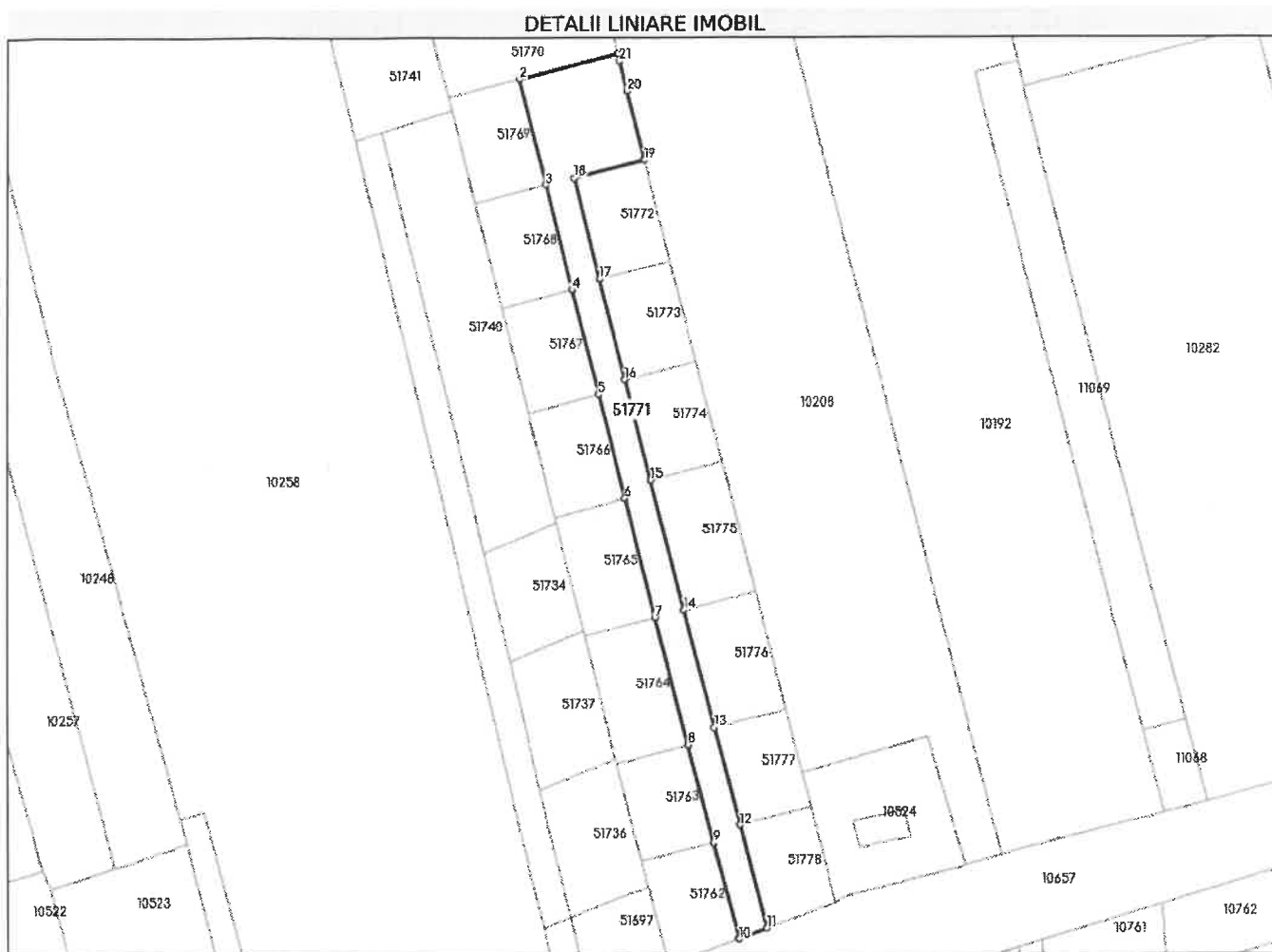
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
166736 / 06/12/2024		
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 3566, din 05/12/2024 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B1	Se înființează cartea funciara 51771 a imobilului cu numărul cadastral 51771 / UAT Valea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 51597 înscris în cartea funciara 51597;	A1
Act Notarial nr. Act de alipire nr.12, din 12/01/2022 emis de BNP Truica Valeriu;		
B2	Se înființează cf. 51597 a imobilului cu nr. cad. 51597/Valea Mare ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.10303\cf.10303; ~~ nr.cad.10184\cf.10184; ~~ nr.cad.10302\cf.10302;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022;</i>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2490, din 10/09/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MILITARU ION 2) MILITARU FLORENTINA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022; pozitie transcrisa din CF 10303/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 85760 din 14/09/2020;</i>	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 865, din 08/03/2019 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cumparare, devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MILITARU ION 2) MILITARU FLORENTINA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022; pozitie transcrisa din CF 10184/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 19028 din 19/03/2019;</i>	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut.nr.2490, din 10/09/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cumparare ,devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MILITARU ION 2) MILITARU FLORENTINA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022; pozitie transcrisa din CF 10302/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 85766 din 14/09/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 4, din 30/01/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Valea Mare; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 118, din 29/02/2024 emis de Primaria Valea Mare;		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la schimbarea destinatiei, din extravilan in intravilan, a suprafetei de 8012 mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 75095 din 12/06/2024;</i>	A1
84338 / 25/06/2025		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3417, din 07/05/2025 emis de Primaria Valea Mare;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51771	1.930	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.930	78	5/2/10,6/2/2, 5/3/8	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	457.612,381 325.822,898	2	457.588,713 325.816,83	24.433
3	457.595,126 325.791,814	4	457.601,539 325.766,798	25.825
5	457.607,952 325.741,782	6	457.614,29 325.717,06	25.522
7	457.621,536 325.688,793	8	457.629,311 325.658,465	31.309

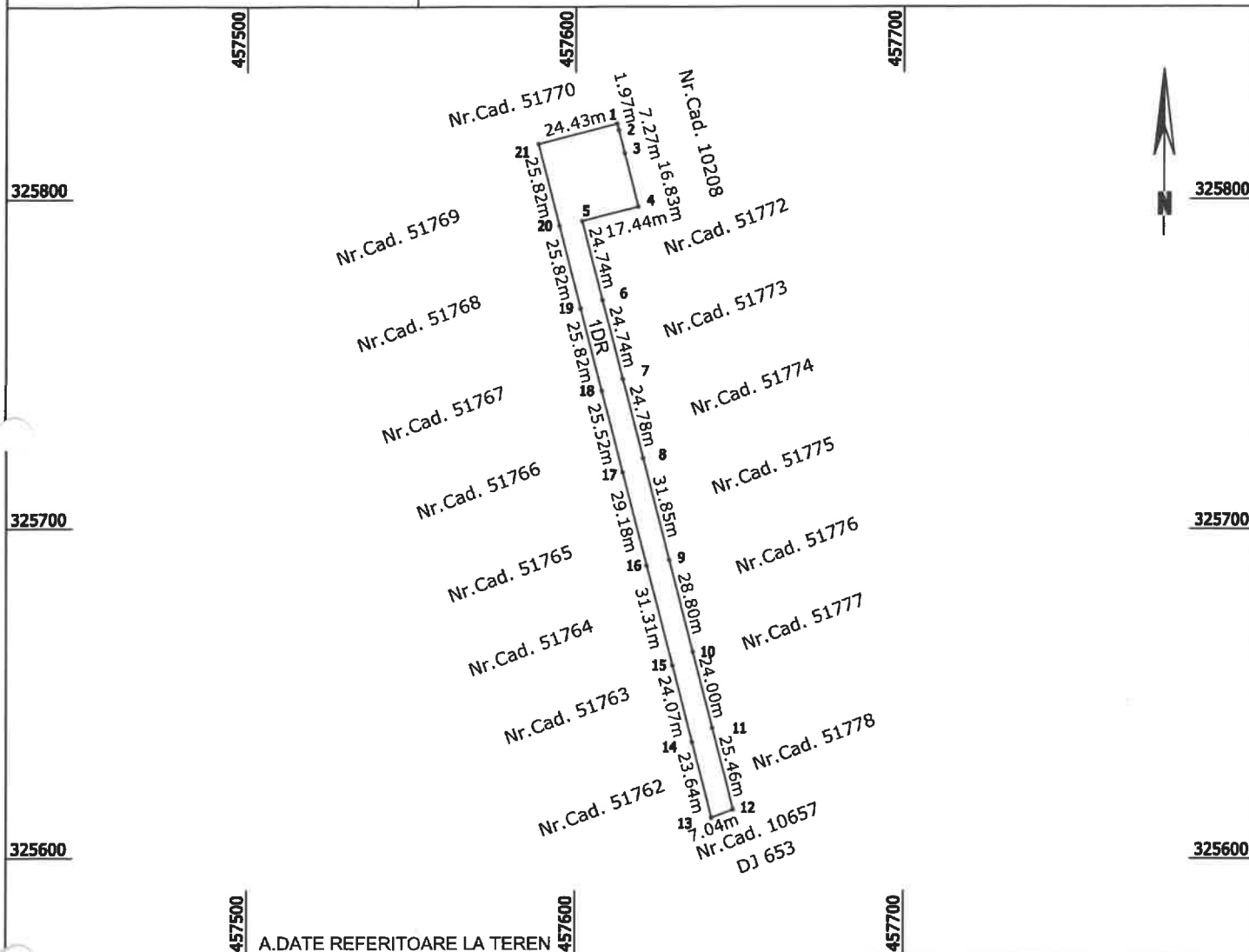
Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
2	457.588,713 325.816,83	3	457.595,126 325.791,814	25.825
4	457.601,539 325.766,798	5	457.607,952 325.741,782	25.825
6	457.614,29 325.717,06	7	457.621,536 325.688,793	29.181
8	457.629,311 325.658,465	9	457.635,289 325.635,147	24.072

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Com. Valea Mare, Sat Recea, T 78,
51771	1930	P 5/2/10, 6/2/2 si 5/3/8, jud. Olt.

Carte Funciara nr. 51771	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Valea Mare
--------------------------	---



A.DATE REFERITOARE LA TEREN

parcels	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	DR	1930	Teren neimprejmuit.
TOTAL		1930	

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1930 mp

P.F.A Apostol Constantin Aut. Seria RO-OT-F Nr. 0130 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Apostol Constantin Semnat digital de Apostol Constantin Data: 2025.06.18 23:19:21 +03'00'	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara. Semnatura Bogatinovici Laurentiu-Marian Semnat digital de Bogatinovici Laurentiu-Marian Data: 2025.06.25 13:05:18 +03'00'
---	--

SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel 0249437930

Nr.cerere	156454
Ziua	19
Luna	11
Anul	2024

TEREN Partial Intravilan

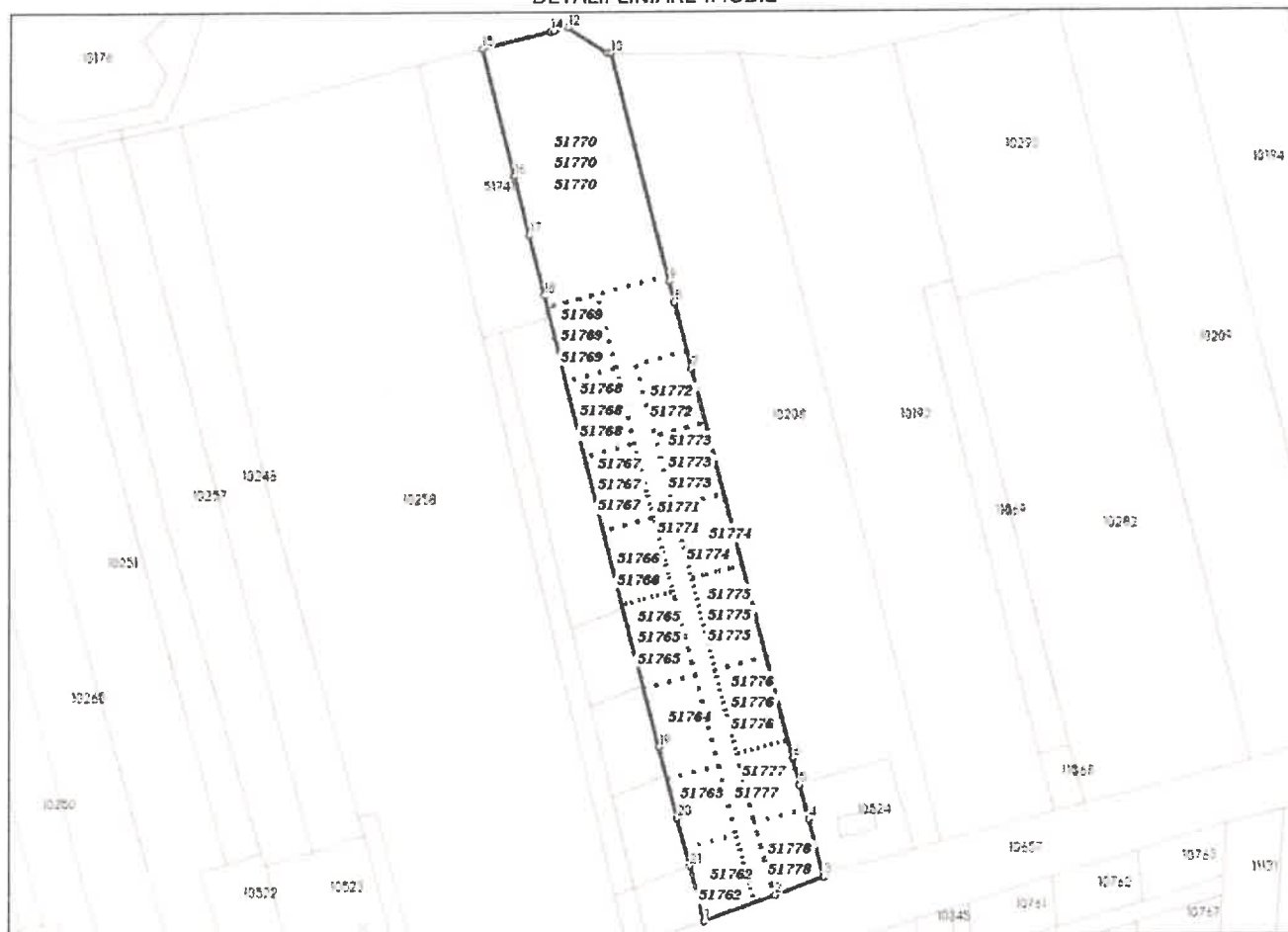
Adresa: Loc. Recea, Jud. Olt

Comuna/Oras/Municipiu: Valea Mare

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
51597	12500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:5000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	824	78	6/2,6/3	
2	arabil	DA	8.012	78	5/2,5/3	
3	pasune	NU	3.664	78	4/2,4/3	
	TOTAL:		12.500			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	457.624,704 325.606,075	2	457.648,164 325.614,871	25.055	2	457.648,164 325.614,871	3	457.664,177 325.620,874	17.101
3	457.664,177 325.620,874	4	457.659,206 325.640,262	20.015	4	457.659,206 325.640,262	5	457.656,239 325.651,833	11.945
5	457.656,239 325.651,833	6	457.653,933 325.660,83	9.288	6	457.653,933 325.660,83	7	457.620,389 325.791,667	135.069
7	457.620,389 325.791,667	8	457.614,676 325.813,949	23.003	8	457.614,676 325.813,949	9	457.612,871 325.820,988	7.267
9	457.612,871 325.820,988	10	457.593,209 325.897,68	79.172	10	457.593,209 325.897,68	11	457.591,95 325.897,681	1.259
11	457.591,95 325.897,681	12	457.578,668 325.906,234	15.798	12	457.578,668 325.906,234	13	457.573,767 325.905,05	5.042
13	457.573,767 325.905,05	14	457.572,84 325.904,826	0.954	14	457.572,84 325.904,826	15	457.549,551 325.899,202	23.958
15	457.549,551 325.899,202	16	457.560,513 325.856,445	44.14	16	457.560,513 325.856,445	17	457.565,547 325.836,814	20.266
17	457.565,547 325.836,814	18	457.570,765 325.816,459	21.013	18	457.570,765 325.816,459	19	457.609,694 325.664,622	156.748
19	457.609,694 325.664,622	20	457.615,82 325.640,728	24.667	20	457.615,82 325.640,728	21	457.619,918 325.624,744	16.501
21	457.619,918 325.624,744	1	457.624,704 325.606,075	19.273					

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	156454	19.11.2024	28.11.2024	Dezmembre/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 156454 înregistrată la data de 19.11.2024, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

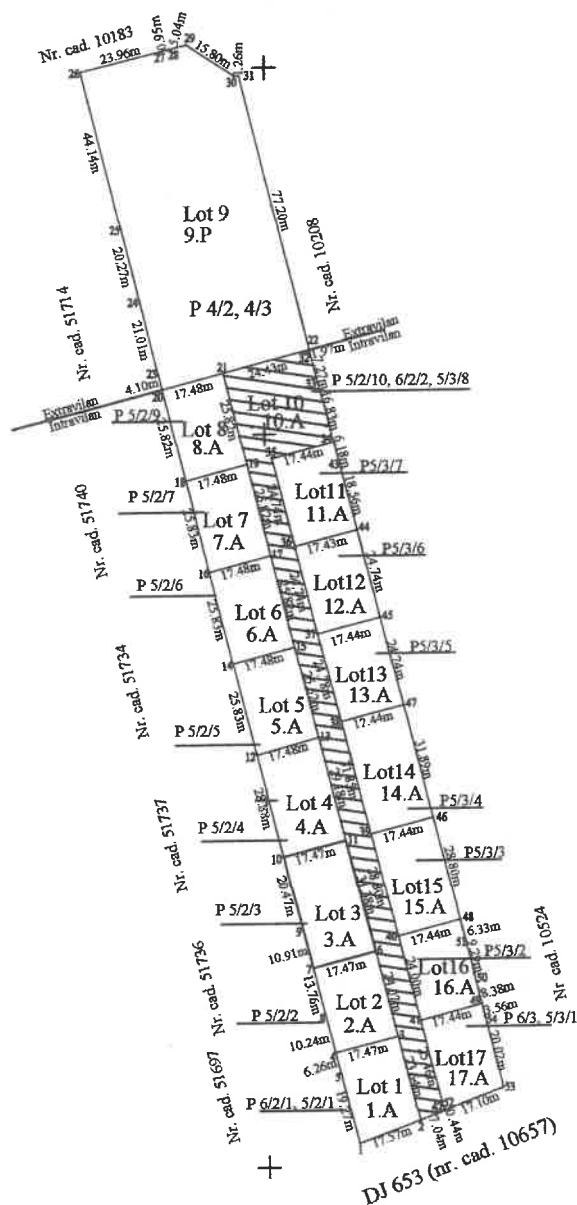
Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	51762	430	Loc. Recea, Jud. Olt
2	51763	420	Loc. Recea, Jud. Olt
3	51764	548	Loc. Recea, Jud. Olt
4	51765	507	Loc. Recea, Jud. Olt
5	51766	449	Loc. Recea, Jud. Olt
6	51767	451	Loc. Recea, Jud. Olt
7	51768	451	Loc. Recea, Jud. Olt
8	51769	451	Loc. Recea, Jud. Olt
9	51770	3664	Jud. Olt
10	51771	1930	Loc. Recea, Jud. Olt
11	51772	431	Loc. Recea, Jud. Olt
12	51773	431	Loc. Recea, Jud. Olt
13	51774	432	Loc. Recea, Jud. Olt
14	51775	556	Loc. Recea, Jud. Olt

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 2000
Intravilan-Lot 10

Anexa 10

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
51771	1930 mp	Com. Valea Mare, sat Recea, T 78, P 5/2/10, 6/2/2, 5/3/8
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Valea Mare	



DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	catog. folos.	suprafata (mp)	Mentii
1	A	1930	
TOTAL		1930	
DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	destinatia	suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata = 1930 mp
Suprafata din act =

Executant,
Apostol Constantin
Confirm efectuaarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei si
corespondenta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Constantin
n Apostol

Digitally signed
by Constantin
Apostol
Date: 2024.11.17
21:51:00 +02'00'

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnat digital de
Liliana Stoiculescu
Data: 2024.11.28
12:23:19 +02'00'

Stampila BCPI

ROMANIA

**CARTE
D'IDENTITE**

CARTE DE IDENTITATE
SERIA 0T NR 883949

IDENTITY CARD



565 exp OT



Nume/Nom/Last name

MILITARU

Prenume/Prenom/First name

ION

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc pastore/Lieu de naissance/Place of birth

..Jud.OT Com.Valea Mare

Domiciliu/Adresse/Address

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.OT Mun.Slatina Str.Ecaterina Teodoroiu

nr.2 bl.V23 sc.A et.6 ap.21

Emisã de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Slatina

Valabilitate/Validitate/Validity

22.07.19-27.01.2029

[illegible]

Scanat cu CamScanner



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51771 Valea Mare

Nr. cerere	149599
Ziua	15
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100195866375	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Valea Mare, Loc. Recea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51771	1.930	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
166736 / 06/12/2024		
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 3566, din 05/12/2024 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51771 a imobilului cu numarul cadastral 51771 / UAT Valea Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51597 inscris in cartea funciara 51597;	A1
Act Notarial nr. Act de alipire nr.12, din 12/01/2022 emis de BNP Truica Valeriu;		
B2	Se infiinteaza cf. 51597 a imobilului cu nr. cad. 51597/Valea Mare ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.10303\cf.10303; ~~ nr.cad.10184\cf.10184; ~~ nr.cad.10302\cf.10302;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022;		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2490, din 10/09/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MILITARU ION 2) MILITARU FLORENTINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022; pozitie transcrisa din CF 10303/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 85760 din 14/09/2020;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 865, din 08/03/2019 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MILITARU ION 2) MILITARU FLORENTINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022; pozitie transcrisa din CF 10184/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 19028 din 19/03/2019;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut.nr.2490, din 10/09/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare ,devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MILITARU ION 2) MILITARU FLORENTINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 2345 din 12/01/2022; pozitie transcrisa din CF 10302/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 85766 din 14/09/2020;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 4, din 30/01/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Valea Mare; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 118, din 29/02/2024 emis de Primaria Valea Mare;		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la schimbarea destinatiei, din extravilan in intravilan, a suprafetei de 8012 mp OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51597/Valea Mare, inscrisa prin incheierea nr. 75095 din 12/06/2024;	A1
84338 / 25/06/2025		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3417, din 07/05/2025 emis de Primaria Valea Mare;		

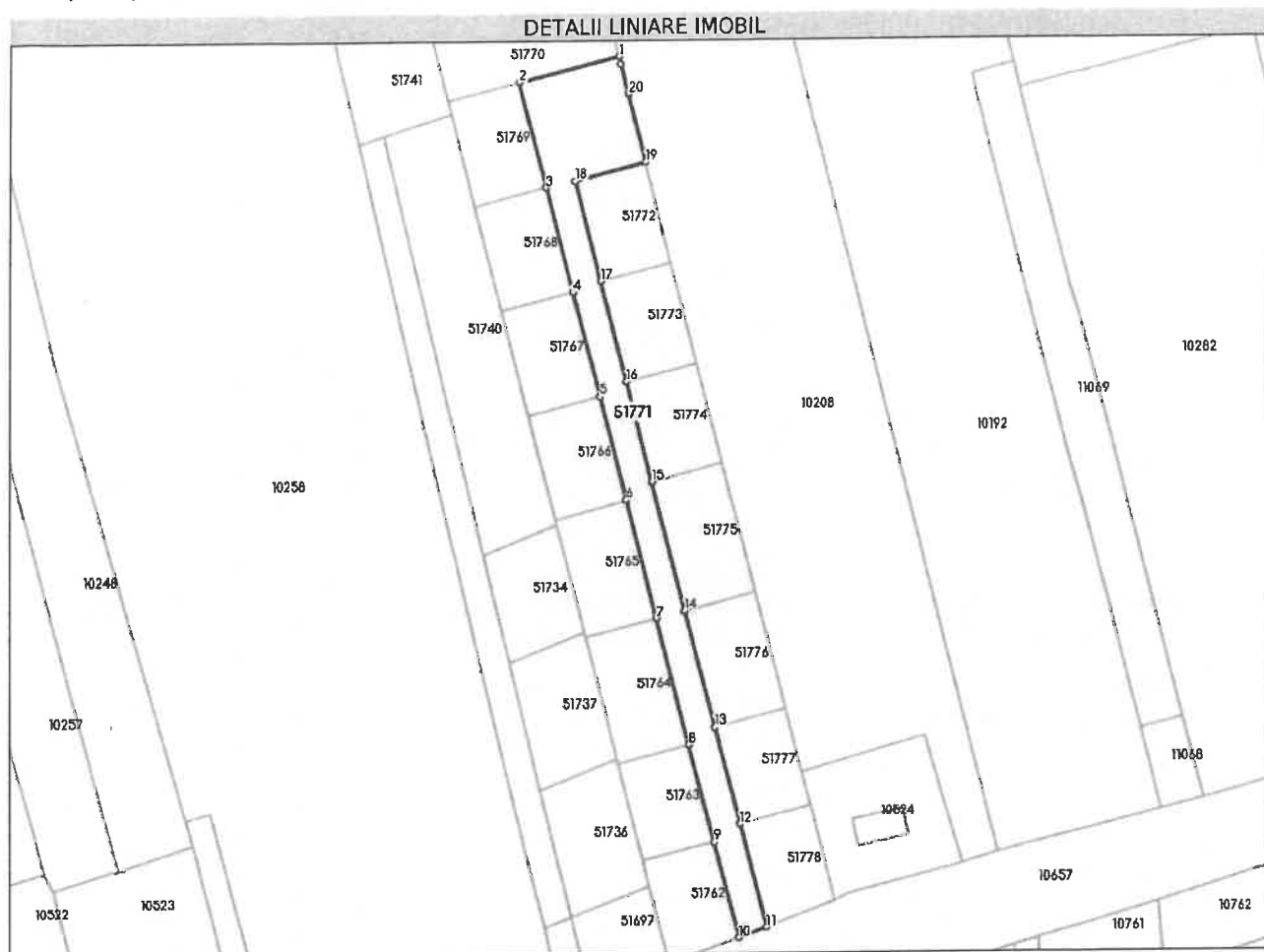
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51771	1.930	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.930	78	5/2/10,6/2/2, 5/3/8	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	457.612,381 325.822,898	2	457.588,713 325.816,83	24.433
3	457.595,126 325.791,814	4	457.601,539 325.766,798	25.825
5	457.607,952 325.741,782	6	457.614,29 325.717,06	25.522
7	457.621,536 325.688,793	8	457.629,311 325.658,465	31.309

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	457.588,713 325.816,83	3	457.595,126 325.791,814	25.825
4	457.601,539 325.766,798	5	457.607,952 325.741,782	25.825
6	457.614,29 325.717,06	7	457.621,536 325.688,793	29.181
8	457.629,311 325.658,465	9	457.635,289 325.635,147	24.072

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
9	457.635,289 325.635,147	10	457.641,16 325.612,245	23.643
11	457.647,753 325.614,717	12	457.641,429 325.639,383	25.464
13	457.635,47 325.662,631	14	457.628,317 325.690,532	28.803
15	457.620,407 325.721,385	16	457.614,253 325.745,39	24.781
17	457.608,11 325.769,356	18	457.601,966 325.793,321	24.74
19	457.618,855 325.797,651	20	457.614,676 325.813,949	16.825
21	457.612,871 325.820,988	1	457.612,381 325.822,898	1.972

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
10	457.641,16 325.612,245	11	457.647,753 325.614,717	7.041
12	457.641,429 325.639,383	13	457.635,47 325.662,631	24.0
14	457.628,317 325.690,532	15	457.620,407 325.721,385	31.851
16	457.614,253 325.745,39	17	457.608,11 325.769,356	24.741
18	457.601,966 325.793,321	19	457.618,855 325.797,651	17.435
20	457.614,676 325.813,949	21	457.612,871 325.820,988	7.267

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/10/2025, 14:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>