

S.C. PYRAMID PROIECT S.R.L.



J28/188/2000

Str. Centura Basarabilor, Bl.14, Sc. C, Ap.3

SLATINA, JUD OLT, TEL.0249430111/0721598776

BENEFICIAR:

**SAOUMA CRISTINA SIMONA
MUN.CARACAL,JUD.OLT**

DENUMIREA INVESTITIEI:

**STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU PARCELARE IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,INSTITUTII SI SERVICII,
SPATII VERZII SI RECREERE, PRECUM SI ARTERE DE
CIRCULATII**

**COMUNA DEVESELU,SATUL COMANCA,
STR. N. BALCESCU, NR.15 SI T.24, P.1/2, 2/2, 3/2, JUD.OLT**

PROIECT NUMARUL:50/06.03.2026

**DIRECTOR:
ing. ANDREI R.**



ROMANIA
Judetul OLT
PRIMARIA COMUNEI DEVESELU

CERTIFICAT DE URBANISM
(conform aviz Arhitect Sef CJ Olt nr.32/01.07.2026)
Nr. 06 din 02.07.2026

In scopul: **Elaborare documentatie P.U.Z. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – „PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, SPATII VERZI SI RECREERE, PRECUM SI ARTERE DE CIRCULATII”**

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **SAOUMA CRISTINA SIMONA, CNP2830209160050** cu domiciliul/sediul²⁾ in judetul **OLT**, municipiul/orasul/comuna **CARACAL**, satul, sectorul, cod postal, str. **IANCU JIANU nr. 22**, bl., sc., et., ap., telefon/fax **0723.790.009**, e-mail, inregistrata la nr. **4694 din 22.06.2026**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul **Olt**, municipiul/orasul/comuna **DEVESELU**, satul **COMANCA**, sectorul, cod postal, str. **STR.NICOLAE BALCESCU, NR.15 SI EXTRAVILAN T 24, P 1/2, 2/2, 3/2**; bl., sc., et., ap., sau identificat prin³⁾

-EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE NR.54146;
-EXTRAS DE PLAN CADASTRAL PENTRU IMOBILUL CU IE 54146;

in temeiul reglementarilor **Documentatiei de urbanism nr. -----**, faza **PUG**, aprobata prin **Hotararea Consiliului Local DEVESELU nr. -----** si a **Documentatiei de urbanism faza PUZ** pentru zona centrala, aprobata prin **Hotararea Consiliului Local ----- nr. -----**,

in conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT: terenul pentru care se solicită certificat de urbanism este situat în intravilanul și extravilanul comunei Deveselu, județul Olt și este proprietatea doamnei Saouma Cristina-Simona - Sentinta Civila cu nr.2067 din data de 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020. Terenul este în suprafață de 148.349,00 mp conform extras de carte funciară pentru informare 54146;

- servituțiile de utilitate publică:
- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: nu este cazul;
- monumente istorice si/sau zone protejate: nu este cazul;
- interdicții definitive sau temporare de construire: nu este cazul;

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul se află în intravilanul și extravilanul comunei Deveselu astfel :70850 mp-curții-constructii intravilan, 76500 mp -arabil intravilan, 999 mp- arabil extravilan – conform cartea funciară nr.54146.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, HG nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Întrucât P.U.G.+R.L.U. este expirat, în vederea materializării investiției se va iniția un Plan urbanistic zonal în baza unui aviz prealabil de oportunitate, în conformitate cu prevederile art. 31 lit. d) pct. 2 și a art. 32 alin.(1) lit. c) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Conform Art. 31. - din Legea 350/2001:

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:

1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;

2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;

3. posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi.

Conform Art. 31³ - din Legea 350/2001:

Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

Conform Art. 32. - din Legea 350/2001:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau

dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

-Se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. - conform Ordinului MDR 2701/2010.

I. 1. Avizul de oportunitate se va întocmi cu respectarea cerințelor stabilite la art.32 alin.(3), (4) din L350/2001.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise, cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

2. Se va iniția procedura de informare a populației cu privire la intenția beneficiarului de a elabora Studiu de Oportunitate.

Intenția elaborării Studiului de oportunitate se aduce la cunoștință populației prin mijloace media specific - inclusiv anunț informare la Primărie și panou informativ la teren.

3. În cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (C.T.A.T.U.) să se susțină de către proiectant - Studiul de Oportunitate întocmit, în vederea obținerii aprobării C.T..A.T.U.

- O copie a Raportului de informare a populației se va prezenta împreună cu documentația de avizare a Studiului de Oportunitate în C.T.A.T.U..

După aprobare de către C.T.A.T.U a Studiului de Oportunitate, se transmite rezoluția către beneficiar și primărie.

II. După obținerea avizului favorabil se va putea elabora documentația pentru P.U.Z.

1. P.U.Z.-ul (compus din memoriu și regulament local de urbanism) va fi elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

2. Se va iniția procedura de informare a populației cu privire la intenția beneficiarului de a elabora P.U.Z..

Intenția elaborării P.U.Z. se aduce la cunoștință populației prin mijloace media specifice-inclusiv anunț informare la Primărie și panou informativ la teren.

3. Obținere avize/acorduri/notificări, etc. solicitate prin Certificatul de urbanism și Avizul de oportunitate.

Acestea vor fi obținute de beneficiar/proiectant și vor fi prezentate în original și copie. Toate avizele obtinute se vor depune în copie la dosarul care va fi înaintat la CJ Olt pentru a fi avizat în ședința C.T.A.T.U . Originalele sunt pastrate de catre beneficiarul proiectului.

III. Sustinerea documentației P.U.Z. în cadrul ședinței C.T.A.T.U.

Conform celor primite de la comisia tehnică, pot fi aduse modificări și/sau completări. În final, se sustine din nou de către proiectant, documentația P.U.Z. și se aproba de către C.T.A.T.U .

IV. După avizarea documentației P.U.Z. în cadrul ședinței C.T.A.T.U., documentația P.U.Z. va fi aprobată prin Hotărâre de consiliu local.

Beneficiarul trebuie să obțină autorizația de construire pentru investiția solicitată în timpul valabilității P.U.Z.+R.L.U..

Conform Art. 47¹alin. (2) din L350/2001:

După aprobarea prin hotărârea Consiliului local a P.U.Z., primăria este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z. către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Conform Art. 32. - din Legea 350/2001:

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat⁴⁾ pentru:

Elaborare și avizare documentatie P.U.Z. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - „PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, SPATII VERZI SI RECREERE, PRECUM SI ARTERE DE CIRCULATII”

+-----+
| Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizatie de construire/desfiintare |
| și nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii. |
+-----+

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI OLT
Str.Moroșanu, Nr.3, Telefon 0249422670, www.apmot.ro, e-mail office@apmot
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)
(Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza prin grija
autoritatii administratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii: -

+-----+
| Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de |
| a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea |
| evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor |
| acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite |
| actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului. |
+-----+

+-----+
| In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului |
| stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, |
| solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii |
| administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru |
| autorizarea executarii lucrurilor de constructii. |
+-----+

+-----+
| In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe |
| parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra |
| mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta |
| are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice |
| competente. |
+-----+

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism(copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

c1) documentația tehnică - D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă;

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura(copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului(copie);

f).Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Avize necesare PUZ :

- OCPI (plan de situatie pe suport topo și plan de încadrare în zonă) ;
- extras de carte funciara și extras de plan cadastral actualizate la zi;
- dovada dreptului de proprietate - copie conform cu originalul;
- Distribuție Energie Oltenia SA; - D.S.P. Olt; -M.Ap.N.- Statul Major al Apărării;
- S.T.S; - S.R.I; - M.A.I; - Directia Judeteana de Mediu Olt;
- SNCF C.F.R SA; - Directia Județeană pentru Agricultură Olt;
- acord administrator drum de acces (DN , DC); - ANIF Caracal; - S.G.A Olt;
- Directia Județeană pentru Cultură Olt; - I.S.U. Olt; - IPJ Olt Serviciul Rutier; - C.A.O Olt;
- Distrigaz Sud Rețele ; - Orange Romania SA; -Vodafone S.A; - Digi S.A;
- SNTGN Transgaz S.A ;
- studiu geotehnic în original la PUZ ; -studiu de circulație; – studiu rețele tehnico-edilitare;
- studiu topografic;
- copie după raportul informării și consultării publicului conform ordinului nr. 2701/2010 (copie notificări vecini; copie + foto anunț publicat la sediul Primăriei și de pe pagina de internet a instituției; foto panou amplasat la teren – pentru fazele prevăzute de lege);
- PUZ- elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul – cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T., însoțită de specialiști atestați;
- taxă RUR.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de24..... luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
administrației publice emittente
Primar ALIMAN OLIVIAN MARIUS
semnătura

Secretar general / Secretar
RADU MARINELA
(numele, prenumele și
Responsabil Urbanism
CARUNTU DUNAREL
(numele, prenumele și

Achitat taxa de **747,75 lei** conform chitanței nr. 0003476 din data de 02.07.2026.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct**/prin posta la data de 02.07.2026.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**
de la data de pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității
administrației publice emitente ***)
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general / Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef *****)
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54146 Deveselu

Cod verificare
100212832194



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Deveselu, Loc. Comanca, Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54146	148.349	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 50792;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15093 / 13/02/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Deveselu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 54146 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 3580.	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
172759 / 13/12/2023		
Act Notarial nr. Act de lichidare a regimului comunitatii legale aut. nr.1722, din 05/06/2020 emis de NP Ragusila Simona Daniela;		
B4	se noteaza lichidarea regimului comunitatii legale de bunuri	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.2067, din 14/12/2022 emis de Judecatoria Caracal in dosar nr. 6239/207/2020;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj, bun propriu, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) SAOUMA CRISTINA SIMONA	A1
106616 / 12/06/2026		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr 4400, din 09/06/2026 emis de Primaria comunei Deveselu;		
B6	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la adresa administrativa a imobilului respectiv, comuna Deveselu, sat Comanca, strada Nicolae Balcescu, nr 15.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
10	450.925,333 286.200,946	11	450.914,614 286.232,029	32.87 9	11	450.914,614 286.232,029	12	450.893,721 286.293,343	64.77 6	12	450.893,721 286.293,343	13	450.850,054 286.422,312	136.1 61
13	450.850,054 286.422,312	14	450.821,72 286.506,946	89.25 1	14	450.821,72 286.506,946	15	450.820,782 286.506,679	0.975	15	450.820,782 286.506,679	16	450.809,623 286.503,502	11.60 2
16	450.809,623 286.503,502	17	450.793,803 286.498,113	16.71 3	17	450.793,803 286.498,113	18	450.766,802 286.488,244	28.74 8	18	450.766,802 286.488,244	19	450.763,142 286.486,906	3.897
19	450.763,142 286.486,906	20	450.645,191 286.443,794	125.5 83	20	450.645,191 286.443,794	21	450.632,66 286.439,242	13.33 2	21	450.632,66 286.439,242	22	450.620,634 286.434,952	12.76 8
22	450.620,634 286.434,952	23	450.606,168 286.430,534	15.12 6	23	450.606,168 286.430,534	24	450.585,303 286.425,586	21.44 4	24	450.585,303 286.425,586	25	450.567,675 286.421,86	18.01 7
25	450.567,675 286.421,86	26	450.524,964 286.412,839	43.65 3	26	450.524,964 286.412,839	27	450.463,48 286.399,852	62.84 1	27	450.463,48 286.399,852	28	450.296,213 286.364,41	170.9 81
28	450.296,213 286.364,41	29	450.288,004 286.362,702	8.385	29	450.288,004 286.362,702	30	450.283,12 286.360,694	5.281	30	450.283,12 286.360,694	31	450.284,298 286.358,669	2.343
31	450.284,298 286.358,669	32	450.284,683 286.358,915	0.457	32	450.284,683 286.358,915	33	450.285,525 286.359,455	1.0	33	450.285,525 286.359,455	34	450.286,064 286.358,613	1.0
34	450.286,064 286.358,613	35	450.285,223 286.358,073	0.999	35	450.285,223 286.358,073	36	450.284,686 286.358,911	0.995	36	450.284,686 286.358,911	37	450.284,301 286.358,664	0.457
37	450.284,301 286.358,664	38	450.295,738 286.339,003	22.74 6	38	450.295,738 286.339,003	39	450.307,604 286.339,536	11.87 8	39	450.307,604 286.339,536	40	450.316,661 286.336,665	9.501
40	450.316,661 286.336,665	41	450.322,479 286.331,35	7.88	41	450.322,479 286.331,35	42	450.339,492 286.307,31	29.45 1	42	450.339,492 286.307,31	43	450.363,89 286.265,126	48.73 1
43	450.363,89 286.265,126	44	450.391,616 286.218,099	54.59 2	44	450.391,616 286.218,099	45	450.414,426 286.179,563	44.78 1	45	450.414,426 286.179,563	46	450.442,118 286.132,616	54.50 6
46	450.442,118 286.132,616	47	450.450,205 286.119,607	15.31 8	47	450.450,205 286.119,607	1	450.461,696 286.116,837	11.82					

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 375 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1015140/12-06-2026 în suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,

19-06-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIA DIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>



Sentința civilă nr.2067

Sedința publică din data de: 14.12.2022

Instanța constituită din:

Complet specializat în cauze cu minori și de familie

Președinte : Mihaela Zenovia Stoicea - președinte judecătorească

Grefier : Pirlogea Crenguța Ștefania

Pe rol se află pronunțarea rezultatului deliberării asupra cauzei civile privind pe reclamanta Saouma Cristina Simona, domiciliată în municipiul Caracal, str. Iancu Jianu nr.22, județul Olt, cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură la cabinet avocat Odină Diana, cu sediul în municipiul Craiova, str. Arieș nr.1, bl.B, Complex Luxor, județul Dolj, în contradictoriu cu pârâții Saouma Henri, domiciliat în municipiul Caracal, str. Iancu Jianu nr.22, județul Olt, și A.N.A.F - Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale - Serviciul Executări Silite Cazuri Speciale Craiova, cu sediul în municipiul Craiova, str. Mitropolitul Firmilian nr.2, județul Dolj - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt, pentru Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova, în numele Agenției Naționale de Administrare Fiscală, reprezentant legal Statul Român, cu sediul procesual ales în municipiul Slatina, str. Arcului nr.2A, județul Olt, având ca obiect „partaj bunuri comune”
Stadiu procesual - fond.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează că dezbaterile orale au avut loc în ședința publică din data de 07.12.2022, susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință din acea dată care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după care:

JUDECĂTORIA

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 11.12.2020, sub nr. 6239/207/2020, reclamanta Saouma Cristina Simona a chemat în judecată pe pârâții Saouma Henri și ANAF - DIRECȚIA GENERALA EXECUTĂRI SILITE CAZURI SPECIALE - SERVICIUL EXECUTĂRI SILITE CAZURI SPECIALE CRAIOVA, solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să constate ca a dobândit în timpul căsătoriei cu paratul Saouma Henri imobilele terenuri în suprafața totală de 428.883,17 mp, situate în comuna Deveselu Jud Olt, să dispună ieșirea din indiviziune dintre foșii soți în cote de 80% pentru reclamantă și 20% pentru paratul Saouma Henri; să dispună individualizarea, atribuirea și predarea efectivă a bunurilor ce i se cuvin cu obligarea sa la plata unei sulte către parat; cu cheltuieli de judecată.

În fapt, reclamanta a arătat că la data de 03.03.2007 a fost înregistrată sub nr. 43/03.03.2007 la Primăria Municipiului Caracal, căsătoria încheiată între reclamanta Saouma Cristina-Simona și paratul Saouma Henri în 25.11.2006, în Republica Elena, ambii fiind cetățeni români și având doi copii minori, pe Saouma Kayra și Saouma Catleya.

A menționat că în timpul căsătoriei dintre reclamantă și parat, aceștia au dobândit în regimul comunității legale de bunuri următoarele imobile:

-teren în suprafața totală de 119.343,17 mp. compus din suprafața de 70.850 mp (teren arabil extravilan cu nr cadastral 284 și înscris în CF 50152 Deveselu) și din suprafața de 48.095 mp (teren arabil extravilan cu nr cadastral 285 și înscris în CF 50151 Deveselu) Dreptul de proprietate a fost dobândit de noi prin contractul de vânzare cum pa rare autentificat sub nr. 931/25.05.2011 la BNP Cernat Paulina, Cernat Costin Serban și Mitru Radian;

-teren in suprafata totala de 309.540 mp, compus din suprafata de 16.931 mp (teren cu nr cadastral 309 si in scris in CF 50147 Deveselu), din suprafata de 190.638 mp (teren cu nr cadastral 308 si in scris in CF 50148 Deveselu), din suprafata de 9.470 mp (teren cu nr cadastral 307 si in scris in CF 50145 Deveselu), din suprafata de 55.000 mp (teren cu nr cadastral 306 si in scris in CF 50149 Deveselu), din suprafata de 4.000 mp (teren cu nr cadastral 305 si in scris in CF 50144 Deveselu), din suprafata de 18.500 mp (teren cu nr cadastral 304 si in scris in CF 50146 Deveselu), si din suprafata de 15.001 mp (teren cu nr cadastral 303 si in scris in CF 50150 Deveselu) Dreptul de proprietate a fost dobândit de noi prin contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr 930/25.05.2011 la BNP Cernat Paulina, Cernat Costin Serban si Mitru Radian.

Reclamanta a precizat ca la data de 05.06.2020, la SNP Sorop Alexandru Ovidiu si Ragusila Simona Daniela, împreună cu paratul Saouma Henri au încheiat actul de lichidare a regimului comunității legale de bunuri autentificat sub nr 1722/05.06.2020, stabilind de comun acord cotele de contribuție la dobândirea bunurilor comune ca fiind 80% pentru subsemnata si 20% pentru parat.

Începând cu data de 05.06.2020, soții au ales regimul-separației de bunuri, fiind încheiata convenția autentificată sub nr 1723/05.06.2020, la SNP Sorop Alexandru Ovidiu si Ragusila Simona Daniela.

Reclamanta a menționat ca prin Sentința penală nr 524/2016 pronunțată de Tribunalul Dolj în Dosarul nr. 8846/63/2013, definitivă prin Decizia nr. 1633/2019 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în Dosarul nr. 8846/63/2013, paratul a fost condamnat pentru săvârșii infracțiunii prevăzută de art. 9 alin. 1 lit. c și alin. 3 din Legea nr. 241/2005, iar pe latura civilă a fost admisă în parte acțiunea civilă alăturată în procesul celei penale formulată de partea civilă Statul Român - Agenția Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova și au fost obligați în solidar inculpații Popa Felician, Dumitru Andrei și Saouma Henri la plata sumei de 2466443 lei la care se adaugă dobânzile și penalitățile de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală începând cu data producerii prejudiciului și până la data achitării integrale a sumei datorate.

În acest sens, au fost înscrise în cărțile funciare nr. 50144-50152 procesele verbale de sechestru înființate de organul de executare fiscal, ANAF - DIRECȚIA GENERALĂ EXECUTĂRI SILITE CAZURI SPECIALE SERVICIUL EXECUTĂRI SILITE CAZURI SPECIALE CRAIOVA.

A mai menționat ca începând cu anul 2007, pe toată durata căsniciei cu paratul, care continuă și în prezent, reclamanta a avut venituri mai mari decât acesta, venituri pe care le-a adus în familie. De asemenea, s-a ocupat de gospodărie și de creșterea și educarea copiilor minori.

Reclamanta a evaluat masa partajabilă la valoarea totală de 171.200 lei.

În drept, își întemeiază cererea de chemare în judecată pe dispozițiile art. 358 și a. din Codul Civil.

În dovedire, înțelege să se folosească de următoarele mijloace de probă: proba cu înscrisuri; proba cu martori; proba cu interogatoriu pârâtului Saouma Henri; proba cu expertiză tehnică în specialitatea topografie-cadastru; orice alte probe necesare justei soluționări a cauzei.

La dosar s-au depus înscrisuri: Convenția matrimonială între soți (regimul separației de bunuri) autentificată sub nr 1723/05.06.2020, la SNP Sorop Alexandru Ovidiu si Ragusila Simona Daniela din Craiova, Act de lichidare a regimului comunității legale autentificată sub nr 1722/05.06.2020, contractele de vanzare-cumpărare autentificate sub nr. 930 si 931 din 25.05.2011 de BNP Cernat Paulina, Cernat Costin Serban si Mitru Radian- Caracal, adeverințe de venit fiscale, extrase de carte funciară privind imobilele terenuri din litigiu, certificate de atestare fiscală, taxa judiciară de timbru.

La data de 01.02.2021, pârâtul Saouma Henri a depus la dosar întâmpinare, prin care solicită admiterea acțiunii reclamantei.

În motivare, arata ca s-a căsătorit cu reclamanta la 25.11.2006 în Republica Francea, căsătoria fiind înregistrată la data de 03.03.2007 la Primăria Municipiului Craiova, fiind în continuare căsătorit cu reclamanta.

A precizat că la data de 05.06.2020, au încheiat actul de lichidare a regimului comunității legale de bunuri autentificat sub nr. 1722/05.06.2020 SNP Sorop Alexandru Ovidiu și Ragusila Simona Daniela, stabilind de comun acord cotele de contribuție la dobândirea bunurilor comune ca fiind 80% pentru reclamantă și 20% pentru pârât.

Pârâtul arata că în timpul căsătoriei, înainte de lichidarea regimului comunității legale de bunuri, au dobândit în proprietate teren în suprafață de 42,8 ha situat în Deveselu, jud. Olt, prin contractele de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 930 și 931 din 25.05.2011 la BNP Cernat Paulina, Cernat Costin Serban și Mîtru Radian.

A menționat că odată ce a fost încheiat actul de lichidare a regimului comunității legale de bunuri autentificat sub nr. 1722/05.06.2020 SNP Sorop Alexandru Ovidiu și Ragusila Simona Daniela, pârâtul a recunoscut cota de contribuție a reclamantei ca fiind de 80%.

Într-adevăr veniturile soției au fost mai mari în timpul căsătoriei, aceasta ocupându-se de familie, casă, creșterea și educarea copiilor minori.

Își întemeiază întâmpinare pe dispozițiile art. 205 din CPC.

În apărare, a solicitat ca probe: înscrisuri, martori, expertize de evaluare.

La data de 08.02.2021, pârâta ANAF - DGRFP Craiova-AJFP Olt, a depus la dosar întâmpinare, prin care își exprimă poziția procesuală cu privire la acțiunea reclamantei.

Astfel, cu privire la partajarea bunurilor proprietatea comună a debitorului Saouma Henri căsătorit cu reclamanta Saouma Cristina Simona, a menționat că a fost pus în executare a titlului executoriu - Sentința Penală nr. 524/27.09.2016 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr.8846/63/2013 definitivă prin Decizia Penală nr. 1633/27.11.2019 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, privind pe Saouma Henri.

Având în vedere faptul că s-au stăpuit executării silite bunuri comune, în conformitate cu prevederile art. 818 din Legea nr. 134/2010, privind Codul de Procedura Civilă, Republica, cu modificările și completările ulterioare, pârâta a solicitat partajarea acestora și stabilirea cotelor parti pentru fiecare coproprietar pentru bunurile deținute în coproprietate de soții Saouma.

În conformitate cu prevederile art. 902 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu și modificările și completările ulterioare, s-a solicitat să noteze în cartea funciară a imobilului, acțiunea de partaj după ce a fost formulată și transmisă instanței competente.

Executarea silite a început împotriva debitorului Saouma Henri în urma rămănerii definitive a Sentinței Penale nr. 524/27.09.2016 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr.8846/63/2013 definitivă prin Decizia Penală nr. 1633/27.11.2019 pronunțată de Curtea de Apel Craiova o dată cu comunicarea titlului executoriu nr. 283020041230462 din data de 10.02.2020 și a somației nr. 283020053098365 din data de 10.02.2020.

Având în vedere prevederile art. 242 alin.5 din Lg. 207/2015 privind Codul de procedura fiscală cu modificările și completările ulterioare a fost întocmit procesul verbal de sechestră pentru bunuri imobile nr. A_ECR 893/31.01.2020; nr. A_ECR 894/31.01.2020; nr. A_ECR 895/31.01.2020; nr. A_ECR 896/31.01.2020; prin care au fost sechestrate bunurile imobile descris mai sus.

Acest sechestră a fost comunicat debitorului

Astfel, în conformitate cu prevederile 339 din Noul Cod Civil actualizat, „bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților”.

În considerarea principiului conform căruia numai bunurile mobile și imobile ale debitorului pot forma obiect al executării silite, existența proprietății comune asupra bunurilor imobile urmărite poate constitui un impediment temporar în realizarea executării silite, bunurile aflate în coproprietate, în cazul în care doar unul dintre coproprietari este debitor personal al creditorului urmărit, nu pot forma obiectul urmăririi silite mai înainte de

efectuarea partajului, s-a solicitat instanței competente, partajarea imobilului și stabilirea cotelor parti pentru fiecare coproprietar pentru bunul imobil descris mai sus

Mai menționează că în acțiunea de partaj, solicita de asemenea încetarea stării de coproprietate asupra bunului imobil, și în principal atribuirea bunului către debitorul Saouma Henri care să fie obligat să plătească sulta celui alt coproprietar

Pârâta solicită instanței să dispună rectificarea cărții funciare a imobilului, în sensul raderii dreptului de proprietate al paraților Saouma Henri și Saouma Cristina Simona și înscrierea dreptului de proprietate în cota de 1/1 al paratului Saouma Henri conform raportului de expertiza.

În situația în care instanța apreciază că s-ar putea atribui bunul imobil către celălalt proprietar, care nu este debitor al ANAF, acesta să fie obligat de instanța de judecată să plătească o sulta care să fie achitată în contul creditorului ANAF, respectiv RO381REZ507508614XXXXXXXXX deschis la Trezoreria Caracal pe CNP-ul debitorului SAOUMA HENRI, CNP 1710729414535 în limita creanței deținute, cu solicitarea de a se înscrie și un drept de garanție reală imobiliară asupra bunului imobil atribuit coproprietarului în limita sultei ce ar urma să o primească, ținându-se cont de prevederile art. 682 din Codul Civil.

Partajarea pune capăt stării de indiviziune la care sunt supuși acum actualii proprietari. Partajul este operațiunea judiciară prin care se pune capăt stării de coproprietate în sensul că bunurile stăpânite în comun pe cote-părți sunt împărțite materialmente între copănași fie dintre aceștia devenind proprietarul exclusiv asupra unui anumit bun sau părți materiale din bun dintre cele ce formau obiectul coproprietății.

Pe calea partajului judiciar, instanța este ținută a hotărî modalitățile concrete de partajare, adică de a stabili fie atribuirea bunului în proprietatea exclusivă a unuia dintre coproprietari cu obligarea acestuia la plata unei sulți către ceilalți coproprietari, fie de a forma loturi și de a le atribui în natură fiecărui coproprietar. Principala modalitate de realizare a partajului este partajul în natură prin formarea de loturi și atribuirea acestora coproprietarilor.

Această modalitate se impune pentru a da eficacitate dreptului de coproprietate al persoanei asupra unui bun imobil, drept care îi permite să se bucure de folosirea efectivă a bunului.

În vederea recuperării debitelor, respectiv a sumei de 2.466.443 lei, cu care SAOUMA HENRI figurează față de bugetul general consolidat al statului, organele de executare din cadrul DOES Craiova au emis o serie de acte de executare respectiv somație, titlu executoriu.

Conform art.242, alin.(1) din Codul de Procedura Fiscală: "Sunt supuse executării silite bunurile imobile proprietate a debitorului, în situația în care debitorul deține bunuri în proprietate comună cu alte persoane, executarea silită se întinde numai asupra bunurilor atribuite debitorului în urma partajului judiciar, respectiv asupra sultei".

Astfel, conform art.818, alin.f1) din Codul de Procedura Civilă: "Creditorii personali ai unui debitor coproprietar sau codevălmaș nu vor putea să urmărească partea acestuia din imobilele aflate în proprietate comună, ci vor trebui să ceară mai întâi partajul acestora" solicitam admiterea acțiunii așa cum a fost formulată cu plata cheltuielilor de judecată.

În drept, invocă dispozițiile art.242, alin. 1 din Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală și art.818 din Codul de Procedura Civilă.

În dovedirea cererii, înțelege să se folosească de proba cu înscrisuri și expertiza de specialitate.

Solicita ca judecarea cauzei să se facă și în condițiile art.411 din Codul de Procedura Civilă.

La întâmpinare s-au anexat înscrisuri: procese verbale de sechestru pentru bunuri imobile nr. A_ECR 893/31.01.2020, nr. A_ECR 894/31.01.2020, nr. A_ECR 895/31.01.2020; nr. A_ECR 896/31.01.2020; somația nr. 283020053098365/10.02.2021, titlul executoriu nr. 283020041230462/10.02.2020, aviz de plată - din 27.01.2020 cu confirmare de primire, încheiere OCPI nr. 8828/06.02.2020 însoțită de extras carte funciară; încheiere OCPI

nr 8830/06.02.2020 însoțită de extras carte funciara; încheiere O.C.P.I nr 8829/06.02.2020 însoțită de extras carte funciara; încheiere O.C.P.I nr.8831/06.02.2020 însoțită de extras carte funciara; adresa Primăria com Deveselu nr 1689/06.02.2020 privind evidenta bunuri numitului Saouma Henri; copie contract de vânzare nr 931/25.05.2011 și contract de vânzare nr 930/25.05.2011.

În cauză a fost stabilit prin termen de judecată la data de 03.03.2021.

Prin încheierea de ședință din 03.03.2021, instanța a dispus emiterea unei adrese către Serviciul Fiscal Municipal Caracal pentru a comunica veniturile realizate de pârâtul Saouma Henri, relații care au fost comunicate prin adresa nr. OT306895 din 15.03.2021 (f. 113 Vol I) și adresa nr. OT309657 din 13.04.2021 (f. 128-130-vol.I).

În ședința publică din data de 05.05.2021, a fost luat interogatoriul pârâtului la solicitarea reclamantei, ale cărui răspunsuri au fost consemnate în interogatoriul atasat la dosar (f. 133-134 vol.I).

În ședința publică din aceeași dată, a fost audiat martorul Monea Mircea Sorin, declarația sa fiind cosemnată și atașată la dosar (f. 135 vol.I)

În cadrul probei cu înscrisuri, în dovedirea faptului că reclamanta a avut venituri mai mare față de veniturile pârâtului, pârâtul a depus la dosar adeverințe de venituri salariale anuale, obținute de pârât de la societatea Monte Verde Group S.R.L., în perioada anilor 2006-2019 și adeverințe de venituri salariale anuale obținute de pârât de la societatea Beyon Investment Group S.R.L în perioada anilor 2015-2019 (f.137-155 vol.I).

Totodată, s-a depus de pârât cu opis, un set de înscrisuri, respectiv 10 bibliorafuri ce conțin veniturile părții pe care o reprezintă, bălațe contabile, acte contabile, adeverințele existente la dosar, însă fără ștampila ANAF, fiind depuse la acest termen purtând ștampila ANAF, venituri care erau reinvestite, cu titlu de împrumut asociat, în societățile comerciale în care era asociat. Înscrisuri care s-au îndosariat în XXIV de volume separate

Prin încheierea de ședință din 09.06.2021, instanța a încuviințat, din oficiu, proba cu expertiza judiciară de specialitate contabilitate și a desemnat ca expert specialitatea contabilitate pe Bordei Florica, fiind stabilite următoarele obiective:

- să se stabilească valoarea veniturilor obținute de reclamanta Saouma Cristina Simona și pârâtul Saouma Henri, în perioada anilor 2006-2019;

- să se estimeze care a fost contribuția bănească a reclamantei Saouma Cristina Simona, în cadrul familiei;

- să se stabilească, pentru intervalul de referință 2006-2019, totalitatea sumelor investite, cu titlu de împrumut asociat sau orice alt titlu, de către pârâtul Saouma Henri, în societățile comerciale în care este asociat sau nu, și de asemenea, pierderea suferită, respectiv totalitatea sumelor nerecuperate (creanțelor nerecuperate de la societățile pe care le-a împrumutat și unde a investit);

- să se stabilească, în raport de răspunsul la obiectivul 1 și 3, pentru același interval de referință – 2006-2019, cuantumul estimativ al contribuției bănești pe care pârâtul Saouma Henri l-a putut aduce, în calitate cadrul familiei, precum și obiectivul stabilit de instanță:

- să se stabilească, raportat la veniturile realizate de părți în perioada 2006-2019, procentual, cota de contribuție a fiecărei părți, în realizarea bunurilor supuse partajării.

La data de 15.09.2021, a fost depus la dosar raportul de expertiză efectuat de către expert în specialitatea contabilitate Bordei Florica (f. 161-223 vol. XXIV).

Pârâta A.N.A.F - Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale - Serviciul Executări Silite Cazuri Speciale Craiova, cu sediul în municipiul Craiova, str Mitropolitul Firmilian nr 2, județul Dolj - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt, pentru Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova, în numele Agenției Naționale de Administrare Fiscală, reprezentant legal Statul Român a depus la dosar un punct de vedere cu privire la raportul de expertiză.

Reclamanta Saouma Cristina Simona și pârâtul Saouma Henri au depus la dosar note scrise.

Prin încheierea de ședință din 19.01.2022, instanța a dispus emiterea unei adrese către expert contabil Bordei Florica, pentru a întocmi un punct de vedere, raportat la susținerea ANAF și notele scrise depuse de pârâtul Saouma Henri, ce se vor atașa în copie, în sensul de a comunica dacă terenurile care fac obiectul prezentului partaj achiziționate în anul 2007 în perioadă care coincide cu evaziunea fiscală și au fost dobândite prin contractele de vânzare-cumpărare nr. 930/25.05.2011 și 931/25.05.2021 emise de BNP Cernat Paulina, Cernat Costin Șerban și Mitru Radian, pot fi considerate venituri din evaziune fiscală din veniturile suplimentare ale pârâtului Saouma Henri în sumă de 7.645.972 lei.

La data de 17.02.2022, expert Bordei Florica a depus la dosar răspuns la obiecțiuni (r. 66-69 vol. XXV).

Prin încheierea de admitere în principiu nr. 14 din 09.03.2022, pronunțată în dosarul nr. 6239/207/2020, instanța a reținut următoarele:

Prin cererea dedusă judecării, reclamanta Saouma Cristina Simona, în contradictoriu cu pârâtii Saouma Henri și ANAF - Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale Serviciu Executări Silite Cazuri Speciale Craiova, a solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să constate ca a dobândit în timpul căsătoriei cu paratul Saouma Henri imobilele terenuri în suprafața totală de 428.883,17 mp, situate în comuna Deveselu, jud. Olt. să dispună ieșirea din indiviziune dintre foșii soți în cote de 80% pentru reclamantă și 20% pentru paratul Saouma Henri; să dispună individualizarea, atribuirea și predarea efectivă a bunurilor ce i se cuvin cu obligarea sa la plata unei sulte către parat.

Instanța a constatat că la data de 03.03.2007 a fost înregistrată sub nr. 43/03.03.2007 la Primăria Municipiului Caracal, căsătoria încheiată între reclamanta Saouma Cristina-Simona și paratul Saouma Henri în 25.11.2006, în Republica Elena.

De asemenea, instanța a luat act că la data de 05.06.2020, a fost încheiată Convenția matrimonială între soți (regimul separației de bunuri) autenticată sub nr. 1723/05.06.2020, la SNP Sorop Alexandru Ovidiu și Ragusila Simona Daniela din Craiova (f. 11-12/ vol. I), prin care soții Saouma au ales regimul matrimonial al separației de bunuri, astfel cum este reglementat de art. 360-354 C.civ., fără a solicita inventarul acestora și au hotărât de comun acord încetarea regimului comunității legale de bunuri și lichidarea.

La aceiași dată, la biroul notarial, a fost înregistrat sub nr. 1722 și Actul de lichidare a regimului comunității legale, soții stabilind de comun acord cotele de contribuție la dobândirea bunurilor comune ca fiind 80% pentru reclamanta Saouma Cristina Simona și 20% pentru paratul Saouma Henri (f. 13 vol.I)

Instanța a constatat ca prin sentința penală nr. 524/2016 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 8846/63/2013, definitivă prin decizia nr. 1633/2019 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, paratul Saouma Henri a fost condamnat pentru săvârșirea infracțiunii prevăzută de art. 9 alin. 1 lit. c și alin. 3 din Legea nr. 241/2005, iar pe latura civilă a fost admisă în parte acțiunea civilă alăturată în procesul celei penale formulată de partea civilă Statul Român - Agenția Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova și au fost obligați în solidar inculpații Popa Felician, Dumitru Andrei și Saouma Henri la plata sumei de 2466443 lei la care se adaugă dobânzile și penalitățile de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală începând cu data producerii prejudiciului și până la data achitării integrale a sumei datorate.

În acest sens, au fost înscrise în cărțile funciare nr. 50144-50152 procesele verbale de sechestră înființate de organul de executare fiscal, ANAF - Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale Serviciu Executări Silite Cazuri Speciale Craiova.

Conform art. 667 C.civ., există proprietate în devălmășie atunci când, prin efectul legii sau în temeiul unui act juridic, dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane fără ca vreuna dintre acestea să fie titularul unei cote-părți determinate din dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor comune.

De asemenea, potrivit art. 668 alin. 1 C.civ. dacă se naște prin efectul legii, proprietatea în devălmășie este supusă dispozițiilor acelei legi care se completează, în mod corespunzător, cu cele privind regimul comunității legale.

Art. 983 alin. 1 Cpc. stipulează că dacă părțile nu ajung la o înțelegere sau la încheierea tranzacției potrivit celor arătate la art. 982, instanța va stabili bunurile supuse împărțirii, calitatea de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele născute din starea de proprietate comună pe care coproprietarii le au unui față de alții.

În ceea ce privește, cota de contribuție a soților la dobândirea bunurilor comune, instanța coroborând materialul probator administrat în cauză, și având în vedere concluziile expertizei contabile efectuată de expert Boțdei Florica, va constata că părțile au avut o contribuție la dobândirea bunurilor comune în cote de 80% pentru reclamanta Saouma Cristina Simona și 20% pentru paratul Saouma Henri.

Astfel, instanța va avea în vedere că terenurile care fac obiectul prezentului partaj au fost achiziționate în anul 2011, perioada care coincide într-adevăr cu săvârșirea de către paratul Saouma Henri, a infracțiunii de evaziune fiscală însă instanța apreciază că prețul de achiziționare a acestor terenuri nu pot fi considerate venituri produse din săvârșirea infracțiunii de evaziune fiscală. S-a constatat că trebuie făcută o distincție între persoana fizică Saouma Henri și dosarele vizate de evaziune fiscală și astfel simplu fapt că a fost stabilit irevocabil în cauza penală un prejudiciu în sarcina societăților comerciale vizate în dosarul penal nu este echivalent cu veniturile bănești pe care persoana fizică respectiv paratul le administra.

De altfel, în cuprinsul raportului de expertiză la obiectul nr. 3 instanța a constatat că în mod corect au stabilite de către expert sumele extrase de către numitul Saouma Henri din SC MONTE VERDE GROOUP SRL, cât și cele depuse sub forma de creditare.

Concret în perioada 2006-2011, s-a constatat că din SC MONTE VERDE GROOUP SRL au fost retrași în total 6.283.050 lei, fiind depuși în contrapartida 14.454.545 lei.

Conform Deciziei Penale nr. 1633/2019 a Curții de Apel Craiova - Secția Penală, în dos. 8846/63/2013, Saouma Henri a săvârșit faptele de evaziune fiscală prin intermediul societății SC Monte Verde Distribution SRL, și nu în calitate de persoană fizică. De altfel, conform Sentinței nr. 165/2014 a Tribunalului Olt din dos. 4947/104/2013, s-a dispus închiderea procedurii insolvenței și radierea debitoarei SC Monte Verde Distribution SRL, creditorii din dosar fiind SC Byblos Europe SRL și Henri Saouma, iar conform sentinței de închidere se poate observa faptul că, societatea a fost radiată iar Henri Saouma, în calitate de creditor, nu a recuperat nicio sumă de la debitoare în cursul procedurii, societatea neavând bunuri valorificabile în patrimoniu.

De asemenea, din fișa contului 4551 Monte Verde Distribution SRL, reies sumele retrase/creditate de către Saouma Henri în perioada 2010-2013.

De altfel, și în relația cu societatea Monte Verde Distribution SRL, Saouma Henri a creditat societatea cu 9.429.002,36 lei până în anul 2013, și a retras 9.215.250,86 lei, per total rezultând o pierdere de 213.751,50 lei, dovada în acest sens fiind și calitatea de creditor în dosarul 4947/104/2013.

Astfel, chiar și în ipoteza în care, Saouma Henri ar fi retras din societățile analizate sume de bani proveniți din evaziune fiscală (fiind retrași din SC Monte Verde Group SRL 6.283.050 lei respectiv din SC Monte Verde Distribution SRL 9.215.250,86 lei, așa cum reiese din analiza documentelor), acesta a depus sume de bani cu titlu de creditare cu 8.171.495 lei mai mult în cazul SC Monte Verde Group SRL respectiv cu 213.751,50 lei suplimentar în cazul SC Monte Verde Distribution SRL, per total fiind în pierdere -aceasta analiză fiind vizată inclusiv de către enunțul obiectivului nr.3 încuviințat "Sa se stabilească pentru intervalul de referință 2006-2019, totalitatea sumelor investite, cu titlu de împrumut asociat sau orice alt titlu, de către paratul Saouma Henri în societățile comerciale în care este asociat sau nu, și de asemenea, pierderea suferită respectiv totalitatea sumelor nerecuperate (creanțele nerecuperate de la societățile pe care le-a împrumutat și unde a investit)."

De asemenea, chiar și în ipoteza în care sumele retrase din cele două societăți provin din evaziune fiscală, având în vedere faptul că s-au depus sume considerabil mai mari cu titlu de creditare, acestea nu pot fi luate în considerare ca și venituri ale persoanei fizice Saouma Henri.

Astfel, sunt corecte veniturile luate în considerare pentru Saouma Henri în cadrul obiectivului nr.1, de 1.597.535 lei

În ceea ce privește prețul terenurilor achiziționate în 2011, ca venituri din evaziune fiscală, chiar și în opinia instanței este ca cele două aspecte nu pot fi confundate

Deși Saouma Henri a retras din societatea Monte Verde Group SRL în perioada 2010-2011, în total 6.283.050 lei, în aceeași perioadă au fost depuși de către Saouma Henri 14.454.545 lei, rezultatul final fiind unul negativ ($6.283.050 - 14.454.545 = - 8.171.495$ lei) din punct de vedere matematic neexistând disponibilități provenite din retragerile din societatea Monte Verde Group SRL pentru achiziția terenurilor menționate.

Situația este similară pentru societatea Monte Verde Distribution SRL, prin intermediul căreia s-a răscădat faptele de evaziune fiscală, de unde Saouma Henri a retras în perioada 2010-2013 în total 9.215.250,86 lei, însă a depus în aceeași perioadă în total 9.429.002,36 lei, rezultatul final fiind unul negativ ($9.215.250,86 - 9.429.002,36 = - 213.751,500$) din punct de vedere matematic neexistând disponibilități provenite din retragerile din societatea Monte Verde Distribution SRL pentru achiziția terenurilor menționate.

Astfel, instanța a respins obiecțiunile făcute la raportul de expertiză contabilă și completarea acestuia formulate de către A.N.A.F - Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale - Serviciul Executări Silite Cazuri Speciale Craiova

Pentru considerentele menționate mai sus, instanța a admis în principiu cererea de chemare în judecată și a constatat că părțile au dobândit în timpul căsătoriei prin muncă și contribuție comună a următoarelor bunuri în cote de 80% pentru reclamanta Saouma Cristina Simona și 20% pentru paratul Saouma Henri: terenurile în suprafața de 428.883,17 m.p. situate în comuna Deveselu, Județul Olt.

Instanța a acordat termen fond, pentru când va fi pusă în discuție proba cu expertiză tehnică judiciară evaluare imobiliară, solicitată de părți.

Analizând actele și lucrările dosarului, precum și cele reținute în fapt și drept prin încheierea de admitere în principiu nr. 14/09.03.2022, luând în considerare probele administrate, instanța reține următoarele:

Prin încheierea de ședință din 06.04.2022, instanța a încuviințat proba cu expertiză judiciară de specialitate topografie și expertiză judiciară de specialitate evaluator bunuri imobile și a desemnat expert specialitate topografie, cadastru și geodezie pe d-nul Nicolae Ionel, prin acordul părților, fiind stabilite următoarele obiective:

- identificarea, individualizarea (sub aspectul amplasamentului și vecinătăților) terenurilor ce compun masa partajabilă, respectiv teren în suprafața totală de 119.343,17 mp, compus din suprafața de 70.850 mp (teren arabil extravilan cu nr cadastral 284 și înscris în CF 50152 Deveselu) și din suprafața de 48.095 mp (teren arabil extravilan cu nr cadastral 28 înscris în CFS01S1 Deveselu) și teren în suprafața totală de 309.540 mp, compus din suprafața de 16.931 mp (teren cu nr cadastral 309 și înscris în CF 50147 Deveselu), din suprafața de 190.638 mp (teren cu nr cadastral 308 și înscris în CF 50148 Deveselu), din suprafața de 9.470 mp (teren cu nr cadastral 307 și înscris în CF 50145 Deveselu), din suprafața de 55.000 mp (teren cu nr cadastral 306 și înscris în CF 50149 Deveselu), din suprafața de 4.000 mp (teren cu nr cadastral 305 și înscris în CF 50144 Deveselu), din suprafața de 18.500 mp (teren cu nr cadastral 304 și înscris în CF 50146 Deveselu) și din suprafața de 15.001 mp (teren cu nr cadastral 303 și înscris în CF 50150 Deveselu), cu propuneri de lotizare în raport de cotele părților reținute prin încheierea de admitere în principiu.

De asemenea, instanța a desemnat expert specialitate evaluator bunuri imobile pe d-nul Oprea Gabriel, prin tragere la sorți, fiind stabilite ca obiective: evaluarea la prețul de circulație actual al terenurilor supuse partajării, reținute în încheierea de admitere în principiu respectiv a suprafeței totale de 428.883,17 m.p. situată în comuna Deveselu, Județul Olt, cu propuneri de lotizare în raport de cotele părților.

Instanța a încuviințat cererea formulată de părți, prin avocat, privind participarea la efectuarea expertizei evaluator bunuri imobile și a unui expert asistent.

La data de 12.10.2022, a fost depus la dosarul cauzei raportul de expertiză specialitate topografie, cadastru și geodezie efectuat de către expert Nicolae Ionel (f. 148-153 vol XXV)

La data de 01.11.2022, a fost depus la dosarul cauzei raportul de expertiză specialitate construcții și evaluare proprietăți imobiliare efectuat de către expert Oprea Gabriela (f. 167-188 vol XXV).

Instanța a constatat achitată diferența de taxă judiciară de umbru în sumă de 2600 lei, la valoarea bunurilor rezultată din raportul de expertiză evaluare bunuri imobile, anulând chitanța seria 125472/2022 nr.54332/06 12.2022

Reclamanta și pârâțul Saouma Henri nu au avut de formulat obiecțiuni la rapoartele de expertiză.

La data de 31.10.2022, respectiv 23.11.2022, a fost depus la dosar punctul de vedere al pârâtei ANAF AJFP Olt cu privire la expertize, (fil 184 și verso)

Instanța a constatat că punctul de vedere al pârâtei A.N.A.F. este repetitiv, neinvocându-se aspecte de neregularitate a rapoartelor de expertiză, aceasta, a fost în acord ca în situația în care instanța apreciază că s-ar putea atribui bunurile sau o parte din bunurile imobile către celălalt proprietar, care nu este debitor al ANAF, acesta să fie obligat de instanța de judecată, să plătească o sultă care să fie achitată în contul creditorului ANAF, deschis la Trezoreria Caracal pe numele debitorului Saouma Henri, în limita creanței deținute, cu solicitarea de a se înscrie și un drept de garanție reală imobiliară asupra bunului imobil atribuit coproprietarului în limita sultei ce ar urma să o primească, ținându-se cont de prevederile art. 682 din Codul Civil

Pe cale de consecință, instanța va dispune omologarea raportul de expertiză întocmit de expert Oprea Gabriel și al raportului de expertiză întocmit de expert Nicolae Ionel și schițele anexă

Potrivit disp. art. 984 Cpc, referitoare la partajul judiciar

(1) Dacă părțile nu ajung la o înțelegere sau nu încheie o tranzacție potrivit celor arătate la art. 983, instanța va stabili bunurile supuse împărțelii, calitatea de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele născute din starea de proprietate comună pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele comostenitorilor față de defunct, precum și sarcinile moștenirii.

(2) Instanța va face împărțeală în natură. În terneul celor stabilite potrivit alin. (1), ea procedează la formarea loturilor și la atribuirea lor. În cazul în care loturile nu sunt egale în valoare, ele se întregesc printr-o sumă în bani.

Totodată, disp. art. 988 alin 1 Cpc, referitoare la criteriile partajului, arată ca la formarea și atribuirea loturilor, instanța va ține seama, după caz, și de acordul părților, mărimea cotei-părți ce se cuvine fiecăruia din masa bunurilor de împărțit, natura bunurilor, domiciliul și ocupația părților, faptul că unii dintre coproprietari, înainte de a se cere împărțeala, au făcut construcții sau îmbunătățiri cu acordul celorlalți coproprietari sau altele asemenea.

Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natura, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri: atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora și vânzarea bunului în modul stabilit de proprietar ori, în caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii și distribuirea prețului de către coproprietari proporțional cu cota parte a fiecăruia dintre ei.

Față de situația de fapt și de drept reținută, instanța va admite acțiunea reclamantei și va dispune sistarea stării de codevâlmășie în care se află părțile.

Instanța urmează să stabilească în funcție de cotele stabilite prin încheierea de admitere în principiu, cele două loturi astfel:

-Lotul nr.1, se va atribui reclamantei Saouma Cristina Simona care primește, în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 428.883 mp teren arabil extravilan în

valoare de 1.165.776 lei, ce se compune din suprafața de 119.343,17 mp teren arabil extravilan amplasat în T. 24, P. 123 și suprafața de 309.540,00 mp teren arabil extravilan situată în T. 5, P. 1, situat pe raza comunei Deveselu, sat Comanca, județul Olt, individualizat conform schiței anexă la raportul de expertiză, respectiv reclamanta primește în natură

Lot 2 - 194.525 mp + S1 - 148.350 mp = 342.875 mp
Lot 1 - 61.249 mp + S3 - 15.000 mp + S4 - 9470 mp = 85.719 mp

Reclamanta va avea drept valoric: 932.621 lei, va primi bunuri imobile în valoare de 1.165.776 lei și va plăti sultă lotului nr. 2 suma de 233.155 lei

Lotul nr. 2 se va atribui pârâtului Saouma Henri în valoare de 233.155 lei, care va primi sultă de la lotul nr. 1 în sumă de 233.155 lei

Instanța va dispune virarea sultei în bani de 233.155 lei datorate de reclamanta Saouma Cristina Simona pârâtului Saouma Henri către A.N.A.F., sumă ce se achită în contul ANAF respectiv RO38TREZ507508614XXXXXX deschis la Trezoreria Caracal pe numele debitorului Saouma Henri și va respinge cererea formulată de ANAF de instituire a unui drept de garanție reală imobiliară

În baza disp. art. 453 alin.2 teza a doua Cpc, instanța va dispune compensarea cheltuielilor de judecată, în parte, și va obliga pe pârâtul Saouma Henri la plata sumei de 2494 lei, către reclamantă

PENTRU ACESTE MOTIVURI
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Admite acțiunea formulată de reclamanta Saouma Cristina Simona, CNP 2830209160050, domiciliată în municipiul Caracal, str. Iancu Jianu nr.22, județul Olt, cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură la cabinet avocat Udina Diana, cu sediul în municipiul Craiova, str. Arieș nr.1, bl.B, Complex Luxor, județul Dolj, în contradictoriu cu pârâții Saouma Henri, având CNP 17107294145535, domiciliat în municipiul Caracal, str. Iancu Jianu nr.22, județul Olt și A.N.A.F. - Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale - Serviciul Executări Silite Cazuri Speciale Craiova, cu sediul în municipiul Craiova, str. Mitropolitul Firmilian nr.2, județul Dolj - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Olt, pentru Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova, în numele Agenției Naționale de Administrare Fiscală, reprezentant legal Statul Român, cu sediul procesual ales în municipiul Slatina, str. Arcului nr.2A județul Olt, având ca obiect „partaj bunuri comune”

Omologhează raportul de expertiză întocmit de expert Oprea Gabriel.

Omologhează raportul de expertiză întocmit de expert Nicolae Ionel și schițele anexă.

Dispune sistarea stării de codevalmășie în care se află părțile și atribuie părților loturile, după cum urmează:

Lotul nr.1, se atribuie reclamantei Saouma Cristina Simona care primește, în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 428.883 mp teren arabil extravilan în valoare de 1.165.776 lei, ce se compune din suprafața de 119.343,17 mp teren arabil extravilan situată în T. 24, P. 123 și suprafața de 309.540,00 mp teren arabil extravilan situată în T. 5, P. 1, situat pe raza comunei Deveselu, sat Comanca, județul Olt, individualizat conform schiței anexă la raportul de expertiză, respectiv reclamanta primește în natură,

Lot 2 - 194.525 mp + S1 - 148.350 mp = 342.875 mp

Lot 1 - 61.249 mp + S3 - 15.000 mp + S4 - 9470 mp = 85.719 mp

Are drept valoric: 932.621 lei.

Primește bunuri imobile în valoare de 1.165.776 lei.

Plătește sultă lotului nr 2 suma de 233.155 lei

Lotul nr. 2 se atribuie pârâtului Saouma Henri în valoare de 233.155 lei

Primește sultă de la lotul nr 1 în sumă de 233.155 lei

Dispune virarea sultei în bani de 233.155 lei datorate de reclamanta Saouma Cristina Simona pârâtului Saouma Henri către A.N.A.F., sumă ce se achită în contul ANAF respectiv

RO38REZ5075086:XXXXXXXXX descurt la Jucătorii Caracal pe numele debitorului Saouma Henri și respinge cererea formulată de ANAF de restituire a unui drept de garanție reală imobiliară

Compensează, în parte, cheltuielile de judecată și obligă pe pârâtul Saouma Henri la plata sumei de 2494 lei, către reclamantă.

Pronunțată în sesiunea publică azi 14.12.2022 la sediul Judecătoria Caracal

Președinte
Mihaela Zenovia Stoicea

Grefier
Crenguța Ștefania Pîrtoaga



Red. Jud. M.Z.S.
Tehnored. DMG
5 Ex./16.12.2022
Operator cu date cu caracter personal nr. 3035

COPIA
ORIGINALUL

JUDECĂTORIA CARACAL
Prezenta copie conformă cu originalul sentinței nr. 2067 din 14.12.2022 aflată în dosarul nr. 6239/2021/2020 se supralegalizează în scopul mențiunea ca arămas definitivă prin Actul și a devenit irevocabilă la aceeași dată. S-a anulat timbru judiciar de lei iar taxa judiciară în valoare de lei a fost achitată cu chitanța nr. 281/11.09.2022

ne fondat
Aspirativ



MEMORIU GENERAL EXPL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: “ **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE +FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,INSTITUTII SI SERVICII, SPATII VERZII SI RECREERE, PRECUM SI ARTERE DE CIRCULATII “**

Amplasament: **COMUNA DEVESELU,SATUL COMANCA,STR.NICOLAE BALCESCU, NR.15 SI ,T.24,P.1/2,2/2,3/2,JUD.OLT**

Proiectant: **SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT**

Beneficiar: **SAOUMA CRISTINA SIMONA
MUN.SLATINA,JUD.OLT**

1.2. Obiectul P.U.Z

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii - respectiv parcelare, pentru crearea unei zone rezidentiale cu servicii si functiuni complementare (imobil de locuinte individuale cu regim de inaltime P pama la P+2E , spatii servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E, spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare).

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri proprietati private si cai de acces.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu .

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 sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a PUG.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a

problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenate a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii zonei;
- Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
 - Dezvoltarea infrastructurii;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor;
 - Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
 - Masuri de protectie a mediului;
 - Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
 - Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu.

Terenul studiat care apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Deveselu, satul Comanca, str.Nicolae Balcescu, nr.15, extravilan T.24, P.1/2, 2/2, 3/2, jud.Olt , este situat conform PUG SI RUL , in Zona Functionala -Instituti publice si servicii (IS2).

H.C.L de aprobare valabilitate nr 31 din 28.04.20215 si prelungit prin H.C.L. NR.63/21.05.2025

Terenul studiat nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Terenul nu se afla in zona de interdictii definitive sau temporate de construire.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane.

Mentionam ca suprafata de 148.349,00 mp (conform nr.cad 54146) care este propusa in vederea construirii pentru crearea unei zone rezidentiale cu servicii si functiuni complementare (imobil de locuinte individuale cu regim de inaltime P pama la P+2E , spatii servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) este proprietatea beneficiarului SAOUMA CRISTINA SIMONA conform Sentinta Civila nr.2067din 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020 Prin P.U.Z.-ul elaborat se vor preciza urmatoarele:modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale catre si in interiorul zonei ,modul de relationare cu vecinatatile,zonificarea functionala, ,amplasarea cladirilor fata de aliniament,fara de limitele laterale si posterioare,inaltimea maxima admisa,POT,CUT.

Suprafata de 148.349,00 mp (conform nr.cad 541461) este propusa pentru crearea unei zone rezidentiale respectiv parcelare in vederea crerii unui numar de 160 de parcele destinate construirii de locuinte individuale,servicii,zona recreere , cu acces propriu din arterele de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare latearale cu latimea de 1.50 m .

Parcelele create sunt destinate construirii de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E ,spatii pentru servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E ,spatii de recreere si vor avea suprafata de teren variabila intre 415 mp si 9770 mp avand in vedere existenta liniilor de cale ferata existente in vecinatatea amplasamentului pe latara de est, care necesita o zona de protectie.

Amplasare constructiilor se va face cu respectarea distantelor fata de liniile de cale ferata.Distanta minima la care s-a propus amplasarea constructiilor fata de liniile de cale ferata este de 100.00 m.

Aceasta zona de protectie se va amenaja ca spatiu verde(gazon si arbusti) avand in vedre existenta liniilor decale ferata .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Terenul care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu,teren format din:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Terenul este proprietatea beneficiarului SAOUMA CRISTINA SIMONA conform Sentinta Civila nr.2067din 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020

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

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

-Planul Urbanistic General al COM.Deveselu . H.C.L de aprobare valabilitate nr 31 din 28.04.20215 si prelungit prin H.C.L. NR.63/21.05.2025

- Certificat de Urbanism

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al amplamentului studiat
- incadrarea la nivelul localitatii Deveselu
- incadrarea la nivelul judetului Olt
- studiu geotehnic
- ridicare topografica
- avizele si acordurile obtinute in baza C.U.
- avizul de oportunitate .

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu,teren format din:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Terenul este proprietatea beneficiarului SAOUMA CRISTINA SIMONA conform Sentinta Civila nr.2067din 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul national DN 54 pe latura de vest si strada Drumul Militarilor ,in partea de nord a amplasamentului .

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Devesely,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse - in vederea constructii pe terenul studiat a unor locuinte individuale cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru zona rezidentiala propusa denumita LR1H.

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat care apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Deveselu, satul Comanca,str.Nicolae Balcescu,nr.15 ,extravilan T.24,P.1/2,2/2,3/2,jud.Olt , este situat conform PUG SI RUL ,in Zona Functionala -Institutii publice si servicii (IS2).

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu.

Terenul este situat in partea de sud a localitatii ,terenul are urmatoarele vecinatatii:

N – STRADA DRUMUL MILITARILOR (NR.CAD.54145

S – NR.CAD .54147-CANAL

E – NR.CAD.54149-CANAL

V –DN 54 (NR.CAD.55465)

Pentru suprafata de teren de 148.349,00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia propusa(in vederea constructiei pe terenul studiat a unor locuinte individuale cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru zona propusa denumita LR1H.

2.2. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiat se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii.

Pentru obiectivul propus se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale. Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiat se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii,,fara a afecta circulatia.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

2.3. ECHIPAREA EDILITARA

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiat se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin bransamente la reseaua publica a comunei,

- Apele uzate vor fi evacuate la fosa septica ingropata ce se va realiza in interoirul fiecarei parcele ,peste care se vor monta containere metalice pentru colectarea selective a deseurilor.

Evacuarea deseurilor menajere se va face cu participarea contractuala a serviciului rural de salubritate.

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investitiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

2.4. PROBLEME DE MEDIU:

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

In vecinatatea zonei studiate exista conform PUG :

- pe latura de sud a amplasamentului zona de locuinte si functiuni complementare (LR1E) cu
POT =33%
CUT=0.99
H=P+2E

- pe vis-à-vis de latura de vest a amplasamentului zona de locuinte si functiuni
complementare(LR2H si LR2A).
POT =40%
CUT=1.2
H=P+2E

.EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse
riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISURI PENTRU ZONA

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.

Nu este cazul.

2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara atat pe latura de vest a
amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existenta pe latura de nord a
proprietatii.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiata se va face atat pe latura de vest a
amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existenta pe latura de nord a
proprietatii.

Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente dar si crearea unor
artere noi de circulatie in incinta, strazi si trotuare pietonale care sa deserveasca parcelele
propuse .

Astfel accesul auto la parcela studiata se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54
prin realizarea unui racord simplu la drumul de acces propus in incinta cat si pe strada Drumul
Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii.,prin realizarea a doua racorduri simple.
Arterele de circulatie din incinta vor asigura accesul la fiecare parcela nou create fara a produce
discomfort pe caile de circulatie existente pe laturile de nord si vest .Acestea vor avea latimea de
7.00 m ,avand doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m si trotuare laterale cu latimea de 1.50
m fiecare,pe o parte sau pe ambele parti.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de
parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.Fiecare parcela va avea cate 2 locuri de parcare.

In zona de servicii se vor amenaja locuri de parcare si pentru personae cu dizabilitati si mama si
copilul.Latimea carosabilului cailor de acces va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic
si min.5,0 m pentru strazile cu dublu sens.

In momentul de fata, circulatia pe strazile 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.

2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Limita zonei studiate are suprafata de **387.042,20 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **148.349.00 mp.**

Terenul studiat care apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Deveselu, satul Comanca, str. Nicolae Balcescu, nr. 15 si , extravilan T.24, P.1/2, 2/2, 3/2, jud. Olt , este situat conform PUG SI RUL , in Zona Functionala -Instituti publice si servicii (IS2).

Zona beneficiaza de accese carosabile (DN 54 si strada Drumul Militarilor)

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Devesly, jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse - in vederea construirii pe terenul studiat a unor locuinte individuale unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E, spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa, spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, , imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru zona rezidentiala propusa denumita LR1H.

Suprafata de 148.349,00 mp (conform nr.cad 541461) este propusa pentru crearea unei zone rezidentiale respectiv crearea unui numar de 160 de parcele destinate construirii de locuinte individuale, spatii pentri servicii, zona recreere , cu acces propriu din arterele de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.50 m , pe o parte sau pe ambele parti.

Parcelele create sunt destinate construirii de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E , spatii pentru servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E , spatii de recreere si vor avea suprafata de teren variabila intre 415 mp si 9770 mp avand in vedere existenta liniilor de cale ferata existente in vecinatatea amplasamentului pe latara de est, care necesita o zona de protectie. Amplasare constructiilor se va face cu respectarea distantelor fata de liniile de cale ferata. Distanta minima la care s-a propus amplasarea constructiilor fata de liniile de cale ferata este de 100.00 m. Aceasta zona de protectie se va amenaja ca spatiu verde (gazon si arbusti) avand in vedre existenta liniilor decale ferata .

Activitatile ce se pot desfasura pe acest teren vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatati.

Solutia propusa , pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA.

INDICATORII PROPUSI

Suprafata terenului

St = 148.394,00 mp

Prin PUZ:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) poata sa ajunga pana la maxim 40%
- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat) poata sa ajunga pana la maxim 1.2

P.O.T max.= 40%
C.U.T max = 1.2

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- **Hmax : P+2E, Hmax=12.00 m**

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa **REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA**

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este **PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE +FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,INSTITUTII SI SERVICII, SPATII VERZII SI RECREERE, PRECUM SI ARTERE DE CIRCULATII** “

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Devesly,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse - in vederea constructii pe terenul studiat a unor locuinte individuale cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii

Zona studiata cat si zona invecinata este caracterizata printr-un caracter rural mixt,cu functiuni rezidentiale individuale ,zona institurii si servicii si zona industriala.

In cadrul reglementarilor PUZ ,se vor asigura:

-accese pietonale si carosabile,corelate cu circulatiile existente;

-respectarea retragerilor,inaltimilor si indicatorilor urbanistici,astfel incat sa se evite disconfortul vecinatatilor.

Din punct de vedere architectural,cladirile vor urmari o estetica coerenta,cu materiale, proportii si solutii tehnice care sa nu perturbe imaginea rurala generala.

Investitia propusa este compatibila cu functiunile existente si are potentialul de a creste atractivitatea si functionalitatea zonei,fara a perturba echilibrul rural al vecinatatilor.

Prin urmare ,investitia propusa este justificata din punct de vedre functional si urbanistic ,asigurand o integrare echilibrata in tesutul rural si aducand beneficii sociale si economice zonei,fara a compromite caracterul zonei.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA.

Implementarea investitiei propuse,va genera o serie de efecte economice si sociale pozitive la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Consecinte economice:

-Generarea de locuri de munca:Atat in faza de executie (locuri de munca temporare in constructii),cat si ulterior,in perioada de functionare(locuri de munca permanente pentru functionarea spatiilor se servicii)

-Dezvoltarea zonei rezidentiale duce la :

-cresterea valorii terenurilor;

-venituri suplimentare la bugetul local din taxe si impozite

Consecinte sociale

Dezvoltarea fondului de locuinte duce la stabilizarea si atragerea populatiei. Dezvoltarea zonei rezidentiale poate contribui la:

-mentinerea populatiei tinere in localitate;

-atragerea de noi locuri de munca;

Cresterea calitatii vietii

-amenajarea de spatii de recreere cu spatii verzi si spatii de joaca pentru copii

Dezvoltarea serviciilor de proximitate

Spatiile destinate serviciilor vor permite aparitia unor functiuni complementare locuirii precum:

-mici unitati comerciale

-servicii pentru populatie

-activitati recreative

Astfel investitia propusa va avea efecte economice si sociale pozitive asupra unitati teritoriale de referinta si asupra localitatii, contribuind la dezvoltarea durabila a mediului rural si imbunatatirea calitatii vietii locuitorilor.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATE SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Totalitatea costurilor privind realizarea investitiei vor fi suportate integral de beneficiarul investitiei, SAOUMA CRISTINA SIMONA, in sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investitii.

2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

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

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

Terenul care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr. cad. 54146 UAT Deveselu, teren format din:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis 40.00 %

- C.U.T. maxim admis - 1.2

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E,
Hmax=12 m

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 15m, iar pe partea de vest se va respecta aliniament 30 m de la drumul national.

- distantele minime obligatorii de retragerea a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei vor fi conform Codului Civil.

- distantele minime obligatorii de retragerea a cladirilor fata de limita posterioara a parcelei vor fi conform Codului Civil.

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu 1.00 m;

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 10% din suprafata totala a terenului .

Gardurile de delimitare se recomanda ca spre strada sa fie transparente, decorative sau gard viu cu o inaltime de maxim 2.00 m,.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace ,se pot realiza din zidarie, din panouri prefabricate din beton sau din lemn, vor avea inaltimea de min 2.00 m.

3. 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 dezvoltari urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza prernergatoare realizarii investitiei.

Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei la nivel de localitate.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

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

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