



ROMÂNIA
Județul OLT
COMUNA STREJEȘTI
PRIMĂRIA

Com. Strejești, str. Libertății, nr.118, Tel. 0249/472006, Fax. 0249/472005
CIF 4867685, E-mail : contact@primaria-strejesti.ro

Nr. 1918 din 19.01.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1 din 19.01.2023

In scopul: **INIȚIERE PUZ PENTRU SCOATERE TEREN DIN EXTRAVILAN ȘI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
AVÂND CA SCOP CONSTRUIRE DE CLĂDIRI SI ANEXE NECESARE PENTRU FABRICĂ ULEI**

Ca urmare a Cererii adresate de SC ENERGIA VERDE STREJEȘTI SA, prin reprezentantul său legal COJOCARU DORU, CUI 18455170, cu domiciliul/sediul în județul OLT, municipiul/orasul/ comuna STREJEȘTI, satul STREJEȘTI, strada LIBERTĂȚII, sectorul ..., cod postal 237440, nr. 2, bl. ..., sc. ..., et...., ap. ..., telefon/fax, e-mail, înregistrata la nr. 1918 din 17.01.2023,

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Olt, municipiul/orasul/ comuna STREJEȘTI, EXTRAVILAN TARLAUA 100, PARCELA 1/1 , satul..... sectorul, cod postal, str., nr....., bl. ..., sc. ..., et., ap., sau identificat prin³) :

- Extras de carte funciară nr. 53114 UAT STREJEȘTI
- Extras de plan cadastral nr. 53114 UAT STREJEȘTI

în temeiul reglementarilor Documentației de urbanism nr. 8797/1999 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local STREJEȘTI nr.30/2000 și prelungirea termenului de valabilitate până la 31.12.2023 conform HCL nr.4/2013, nr.5/2015 și nr. 68/20.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafață totală de 38300 mp, este situat în extravilanul comunei Strejești, județul Olt, este proprietatea societății SC ENERGIA VERDE STREJEȘTI SA, CUI 18455170, conform extras de carte funciară nr. 53114, extras de plan cadastral 53114, act de dezmembrare autentificat sub nr. 1515 din 20.12.2022. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă și alte restricții: nu este cazul. Terenul nu este înscris în lista monumentelor istorice și nici în zona protejată a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: teren extravilan, categoria arabil .

Prevederi specifice ca urmare a unor Hotărâri ale administrației publice locale : nu este cazul .

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate RLU+PUG - terenuri agricole din extravilan - subzona TA.

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața teren -38300 mp, situat în T. 100 P. 1/1. Terenul are acces din DC23 - str Victoriei.

Restricții zonă: nu este cazul.

Funcțiunea dominantă: zona terenuri agricole în extravilan.

Utilizări permise: potrivit Ordinului M.D.R.L nr.839/2009, ORDIN NR. 839 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **cu modificările și completările ulterioare, art.60 alin.(4) - Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.**

"Art. 90. - Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor agricole în alte scopuri decât pentru obținerea producției agricole se face numai în condițiile prevăzute de prezenta lege."

"Art. 91. - (1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin construcții de orice fel se înțelege construcțiile care se pot realiza numai în baza și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare."

"Art. 92. - (1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

"(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasă a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pasune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:" (Modificat de art. I pct.1 din Legea 254/2022. Dispozițiile prezentei legi produc efecte juridice până la data de 31 decembrie 2026).

"c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, soproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semintelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adaposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, rasadnite, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;"

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

"(3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasă I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe prevăzute la alin. (2) lit. c), cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și cele pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea."

4. REGIM DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRIILOR LOCALE AFERENTE

Terenul în suprafață de 38300 mp pentru care se solicită certificatul de urbanism, este situat în extravilanul comunei, nu este inclus într-o documentație de urbanism avizată și aprobată legal care să reglementeze condițiile de autorizare, respectiv execuție a lucrărilor de construire a investiției propuse, aceasta nefiind compatibilă cu lucrările admise a se realiza în extravilanul localităților conform prevederilor art 60 alin.4 din Ordinul M.D.R.L nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, cai de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Pentru reglementarea condițiilor de autorizare a obiectivului propus este necesar întocmirea unui PUZ care să permită extinderea intravilanului comunei cu suprafața de 38300 mp, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat, după caz, conform competenței.

Prin PUZ se stabilesc atât organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare, cât și parcelarul constructibil și modul de utilizare a terenurilor.

S-a constatat faptul că investiția solicitată nu se poate autoriza direct deoarece s-ar încălca prevederile legale, astfel:

- Nu există reglementări pentru zona respectivă, privind edificabilul parcelei, indicatori urbanistici;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUG nu prezintă detalii sub formă de prescripții (permisivități și restricții) pentru zona studiată.

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:

2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile 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;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței;

(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 L.350/2001

(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, indicatori propuși, modul de integrare a acestuia 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 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 urmerază 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 specifice-inclusiv anunț informare la Primăriei și panou informativ la teren.

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

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

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

II. Se va 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 Primăriei 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 obținute se vor depune în copie la dosarul care va fi înaintat la C.J.Olt pentru a fi avizat în ședința C.T.U.A.T.. Originalele sun păstrate de către beneficiarul proiectului.

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

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

IV. După avizarea documentației P.U.Z. în cadrul ședinței C.T.U.A.T., documentația 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.47¹ alin(2) din Legea 350/2001:

După aprobarea prin hotărâre de consiliu 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.

După aprobarea Planului urbanistic zonal, beneficiarul se va adresa Primăriei comunei Strejești pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire a obiectivului propus.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucat:

**INIȚIERE PUZ PENTRU SCOATERE TEREN DIN EXTRAVILAN ȘI INTRODUCERE IN INTRAVILAN AVÂND CA SCOP
CONSTRUIRE DE CLĂDIRI SI ANEXE NECESARE PENTRU FABRICĂ ULEI**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor 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 autoriității 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 lucrarilor 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 lucrarilor 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.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

.....

alimentare cu energie electrica

salubritate

.....

alimentare cu energie termica

transport urban

.....

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):

- Documentatie de urbanism PUZ elaborata si semnata de specialisti atestati;

- dovada dreptului de proprietate, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, plan de incadrare in zona eliberat de OCPI;

- plan de situatie pe suport topo cu viza OCPI;

- acord administrator DC 23; - Politia circulatiei;

- Agentia pentru Protectia Mediului Olt;

- Directia Județeană de Cultură Olt,

- Directia Agricolă - scoatere din circuitul agricol; - ANIF;

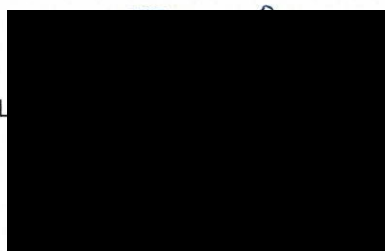
- ISU (dacă este cazul - incadrare in HG 571/2016 si HG 862/2016).

- SC DEO SA, - DSP OLT, - DSVSA OLT; - S.G.A. OLT;

- acord SC APA CANAL Strejesti

- Raportul informării și consultării publicului - copii după notificarea vecinilor;
- copie taxă RUR;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- studiu geotehnic + referat Af
- studiu topografic
- studiu de circulație
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie);
- f) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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



Secretar general



ARHITECT ȘEF
INSPECTOR/Responsabil urbanism
Mihaila



Achitat taxa de: 195 lei, conform chitanță nr. 3170 din 17.01.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 19.01.2023

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.

PRIMAR

Secretar general

L.S.

.....

ARHITECT ȘEF
INSPECTOR/Responsabil urbanism

.....

Data prelungirii valabilitatii:

Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.

Prezentul certificat conține un număr de 6 file.