



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

**Proiect nr. 204/ 22/ CUB**

**P.U.Z.**

**"Initiere PUZ Pentru Scoatere Teren Din Extravilan Si  
Introducere In Intravilan Avand Ca Scop Construirea De Cladiri  
Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei "**

*comuna Strejesti, nr. cad. 53114, Extravilan, judetul Olt*

**BENEFICIAR:**

**S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A.**

CUI 18455170

**comuna Strejesti, sat. Colibasi, Str.Libertatii, nr.2, Judetul Olt**



**PROIECTANTI SPECIALITATE:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

**DATA ELABORARII:**

**Decembrie 2023**



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**  
SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

## FOAIE DE CAPAT

**Denumirea lucrarii:**

**" Initiere PUZ Pentru Scoatere Teren Din Extravilan Si  
Introducere In Intravilan Avand Ca Scop Construirea De Cladiri  
Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei "**

*comuna Strejesti, nr. cad. 53114, Extravilan, judetul Olt*

**Amplasament:** comuna Strejesti, sat. Colibasi, Str.Libertatii, nr.2, Judetul Olt

**Beneficiarul investitiei:** **S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A.**

CUI 18455170

comuna Strejesti, sat. Colibasi, Str.Libertatii, nr.2, Judetul Olt

**Proiectant general:** **S.C. CUBIC ART S.R.L.**

B-dul. Nicolae Titulescu, nr. 15, Bl. 15, parter,

Municipiul Slatina, Jud. Olt

**Data elaborarii:** **Decembrie 2023**

**Faza:** **P.U.Z.**



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**  
SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**"Initiere PUZ Pentru Scoatere Teren Din Extravilan Si  
Introducere In Intravilan Avand Ca Scop Construirea De Cladiri  
Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei "**

**comuna Strejesti, nr. cad. 53114, Extravilan, judetul Olt**

BENEFICIAR:

**S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A.**

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

ECHIPA DE ELABORARE :

**ARH. IONESCU AUREL-LAZAR**  
**ING. MITROI GEORGIAN AURELIAN**  
**ING. DRAGAN MADALIN COSMIN**  
**C.ARH. FILIP FLORIAN DORU**



DATA ELABORARII:

**DECEMBRIE 2023**

**FAZA:**

**P.U.Z.**



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de comuna. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii pentru construirea unor Cladiri Si Anexe pentru crearea unui flux adecvat activitatii de baza pe terenul studiat (Construire Fabrica De Ulei).

Constructiile si Anexele sunt o cladiri cu regimul de inaltime Parter si Parter inalt ce vor fi impartita in zone productie si zone depozitare produs finit. Cladirile si Anexele vor fi realizate cu fundatii izolate din betona armat monolit compuse din bloc de fundare si cuzinet, pereti din beton armat in zona de subsol, cu pardoseala din beton armat si inchideri perimetrare din panouri termoizolante, stalpi din profile metalice laminare, invelitoare din panouri termoizolante sustinute pe cadre metalice.

Scurgerea apelor pluviale se se va realiza prin intermediul jgheburilor si burlanelor executate din tabla in culoare cu invelitoarea fara ornamente. Pardoseala se va executa din beton armat elicopterizat in toate spatiile de lucru si din gresie in grupurile sanitare cu filtru sanitar.

Structura de rezistenta va fi alcatuita din fundatii izolate si continu din beton armat turnate monolit legate cu grinzi de fundare, suprastructura din profile laminare metalice cu stalpi HEA si grinzi IPE, avand inchideri perimetrare din panou termoizolant cu tamplarie din aluminiu/PVC si geam termopan.

Invelitoarea va fi executata din panou termoizolant, pozata pe o sarpanta metalica alcatuita din pane metalice din profile Z ce reazama pe cadrele metalice.

Prinderea panourilor termoizolante pe perete de stalpii cadrelor se va realiza prin intermediul unor profile din teava rectangulara.

Compartimentarile interioare se vor executa atat din panouri termoizolante cat si cu pereti de gips carton finisati cu lavabila si faianta, unde este cazul.

Constructia siloz alimentare cu regimul de inaltime parter se va executa din tabla galvanizata ondulata. Acoperisul este conic, la 30<sup>0</sup>, fabricat din table trapezoidale, cu ventil central de aerisire, gura de incarcare, gura de inspectie laterala, scara de acoperis. Ancorarea la nivelul solului de fundatia din beton armat se face cu buloane de ancorare.

Fundatia va fi de forma circulara, din beton armat cu incastrare in teren minim 1,00 m. In interior se va realiza o platform betonata, intre fundatie si platforma, realizandu-se un rost de tasare/ dilatatie, care se va blinda cu mastic bituminos.

Utilitățile:

1. Alimentarea cu apa  
**Se va realiza de la rețeaua stradala**
2. Evacuarea apelor uzate  
**Se va realiza prin bransament la rețeaua stradala**
3. Asigurarea apei tehnologice, daca este cazul  
**Nu este cazul**
4. Asigurarea agentului termic  
**C.T.**
5. Alimentarea cu energie electrica  
**Se va face de la rețeaua electrica existenta in zona**

**La finalizarea investitiei se vor realiza bransamente la rețeaua stradala a localitatii de apa si canal.**

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat – terenuri arabile extravilane.

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

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

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

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



Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata 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 comunei;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
  - regim de aliniere;
  - regim de inaltime;
  - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ 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 documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren extravilan, categoria de folosinta – teren arabil. Suprafata totala a terenului studiat este de 38 300,00 mp;

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Strejesti se propune a face parte



din zona destinata functiunilor mixte, subzona – activitati agrozootehnice si industriale, constructiile avand un regim de inaltime mic . Datorita realizarii treptate si partiala a conversiei rezulta o mixtate functionala care da caracterul particular al zonei, preponderent productie ( procesare ).

In aria studiata se propun functiuni precum: constructii si anexe necesare unei fabrici de ulei. Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai extravilanului existent, introducerea in intravilan in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si extinderea fondului intravilan al comunei Strejesti.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

- Plan Urbanistic General – COMUNA STREJESTI, JUD. OLT.

### **“Initiere PUZ Pentru Scoatere Teren Din Extravilan Si**

### **Introducere In Intravilan Avand Ca Scop Construirea De Cladiri**

### **Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei ”**

#### **comuna Strejesti,nr. cad. 53114, Extravilan,judetul Olt**

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. COMUNA STREJESTU, Jud. OLT, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. OLT.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de Camera Agricola a Consiliului Local Strejesti (date statistice O.C.P.I. OLT).

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Strejesti.

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.

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul Comunei Strejèsti
- \* Incadrare la nivelul judetului Olt
- \* Studii geologice si pedologice
- \* Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- \* Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- \* Date culese de proiectant in teren
- \* Normele legislative in vigoare
- \* Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

### 1.3.3. DATE STATISTICE

Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 53114 – 38300,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcela studiată nu exista constructii. Toata suprafata studiată apartine extravilanului comunei Strejesti si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei.

#### ***Pe terenul studiat se propune :***

Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei

Sc = 13881.00 mp

Sd = 13881.00 mp

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte noi investitii in zona – Construirea De Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni agricole si existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. CUBIC ART S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.





**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate , PUZ) se afla in extravilanul comunei Strejesti, comuna localizata in partea de Nord-Vest a judetului Olt.

Comuna Strejesti este situată la o distanță rutieră de 17 km față de orașul Slatina, municipiul reședință al judetului Olt. Este străbătută de DN64 pe direcția Nord-Sud, un drum national care leaga orasele Caracal si Ramnicu Valcea, urcand de-a lungul Oltului, si trecand pe langa Slatina si prin Dragasani.

La Nord, comuna Strejesti se învecinează cu Comuna Gradinari, la Vest cu comunele Teslui si Curtisoara, în Sud cu comuna Plesoiu, la Est cu comuna Cirlogani, la Nord-Est cu comuna Lungesti.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- **Dc23** – situate in partea de Nord, Sud si Est (acces principal) a terenului studiat, drum ce asigura accesul catre investitia propusa din DN64 situate in partea de Vest a terenului studiat.
- **DN64** – traverseaza comuna Strejesti in directia Nord-Sud si face lagatura cu orasele Caracal si Ramnicu Valcea.

#### **2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

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

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

In zona exista suprafete mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de comuna.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din comuna Strejesti;
- necesitatea extinderii functiunilor mixte agrozootehnice, industriale si functiuni



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

complementare (procesare) ce tine de aceasta - in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Strejesti;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a comunei din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a comunei pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

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

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Strejesti si are o suprafata totala de 38300,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului arabil al comunei.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- NORD: NR.CAD.50962-ADS (Concesionar S.C. Pomicola S.R.L.)
- SUD : NR.CAD.50042 ADS (Concesionar S.C. Pomicola S.R.L.)si NR.CAD.53115 S.C. Energia Verde Strejesti S.A.
- EST : Drum Comunal DC23 cu NR. CAD.51736
- VEST : NR.CAD.50973 si NR.CAD.50970 ADS (Concesionar S.C. Pomicola S.R.L.)

Zona studiată apartine satului Strejesti. Suprafata totala a ariei studiate este de 38300,00 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A., conform actelor anexate. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 53114 (teren extravilan, categorie de folosinta - arabil).

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei cu functiuni agrozootehnice si industriale pentru suprafata totala de teren studiat - de 38300,00 mp in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Construirea De Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei ” . Terenul extravilan este propus pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan.

## **2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:**

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in imediata vecinatate a zonei cu functiuni mixte, mai exact in prelungirea subzonei cu specific agricol a comunei Strejesti, sat Strejesti, localizat pe latura de vest a terenului studiat.

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

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiat, cea de zona destinata functiunilor agricole si activitati complementare acesteia ( procesare ) – ferme, exploatatii agricole;
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este Dc23 din partea de Nord, Sud si Est ce face legatura cu drumul national DN64 din partea de Vest a zonei studiate;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii comunei;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. Strejesti;
- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului rural.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii comunale.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel comunal precum: cai de circulație auto si pietonala, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

### 2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, mai umeda in partea de Nord si mai arida in partea de Sud. Punctul cel mai friguros este la Caracal, datorita curentilor reci din Estul Campiei Romane care isi au punctul terminus in aceasta zona, iar punctul cel mai calduros este Corabia. Veri deosebit de calde si ierni in general mai blande. Valorile medii ale temperaturii anuale sunt printre cele mai mari din tara, respectiv 11 grade Celsius, iar precipitatiile variaza intre 450 si 550 mm. Masele de aer au o directie vest-est si sunt prezente vanturile neregulate precum Crivatul (iarna) sau Baltaretul.

### CLIMA

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goala".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentala, ele căzând mai ales sub forma de ploi primavara și toamna, iar iana sub forma de ninsoare; perioada cu precipitatii maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitatii minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitatiilor este de 450-550mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vanturi reci, taioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzatoare care dureaza 15-20 zile, perioada in care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C in luna martie și cresc, in luna mai atingand 16-20oC.

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport eu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 ÷ 4 m in zona de lunca și 18 ÷ 20m in zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce inghet.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variaza diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

## **2.4. CIRCULATIA**

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si căi de comunicație.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

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

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

- Zona agrozootehnica, industriale cu functiuni coplementatre ce tin de aceasta (procesare) - destinata constructiilor aferente exploatațiilor ,depozitarii si procesarii agricole, dar si functiuni conexe agrozootehnice si industriale, alaturi de spatii tehnice, etc.
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

## **2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial pentru investiția propusă;
- Investiția propusă reprezintă o fază de dezvoltare a investițiilor existente întrucât pe terenurile din zona există deja investiții cu același caracter, agricole, industriale și funcțiuni conexe acestora (procesare) – în comuna Strejești, sat Strejești;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere naționale și comunale care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

## **2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În zonele cu funcțiuni agricole și industriale, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 70,00% (conform PUG Strejești).

**SURSE POSIBILE DE POLUARE** nu este cazul.

**SITUATIA EXISTENTA:** – teren neexploatat – PROPUS PENTRU "Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei" teren extravilan arabil si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 38300,00 mp. Suprafața de 38300,00 mp este propusă pentru construire Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone mixte dedicate funcțiilor pentru exploatații agricole cu funcțiuni complementare (procesare) și industriale conexe – pe suprafața de teren studiată.

Amplasamentul situat în extravilanul comunei Strejești nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin PUG.

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

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

Există pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta planuri detaliate ale instalatiilor.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in incinta
- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racordarea la reseaua stradala
- Canalizarea – evacuarea apelor menajere se va realiza prin bransament la retea stradala.
- Incalzirea – C.T.

La finalizarea investitiei se vor realiza bransamente la reseaua stradala a localitatii de apa si canal.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU:

### a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona cu functiuni agricole si functiuni complementare acestora ( procesare ) in care predomina constructiile cu regim mediu de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. Majoritatea constructiilor supraterrane din zona studiata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter , P+1 , S+P+1.

### b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

### e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dezvoltarea serviciilor si a investitiilor agricole si exploataii agricole, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cat și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul localitatii Strejesti si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri agricole, arabile, investitia propusa neafectand activitatile de agricultura realizate in vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unor cladiri si anexe necesare unei fabrici de ulei. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei PUZ, pentru realizarea indicatorilor urbanistici si modificarea zonei functionale din teren arabil extravilan in zona agroindustriala cu functiuni industriale si depozitare

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

### **2.8.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI**

Din punct de vedere social, existența si dezvoltarea functiunilor agricole, agrozootehnice si industriale va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

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

Infiintarea de noi investitii / servicii va genera noi taxe catre primaria localitatii ce vor fi incasate anual, taxe ce se vor obtine la realizarea investitiei prin taxa de autorizatie de construire.

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locală.

Astfel sintetizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra economiei comunei;
- Imbunatatirea retelei de drumuri de exploatare ce leaga investitia propusa de drumul de exploatare, respectiv de circulatia principala din comuna.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Aceasta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Strejesti se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un teren de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor agrozootehnice, industriale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

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

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

**Studiul hidrogeologic** stabileste solutia asigurarii cu apa a obiectivului prin executarea forajelor de adancime in amplasament.

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

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA STREJESTI – pentru zona studiata nu exista prevederi expres. Terenul este extravilan.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;

f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

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

Se va realiza un acces in incinta si parcare pentru automobile pe parcela ce a generat P.U.Z. proprietate privata S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A. cu nr. Cad. 53114, iar cel de-al doilea acces si parcare pentru autocamioane se realizeaza pe parcela vecina in partea de Sud-Vest a terenului ce a generat P.U.Z., ce apartine beneficiarului S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A. cu nr. Cad. 53115, ce va deservi si fabrica de ulei.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei fabrici de ulei, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente DN64-Dc23(strada Victoriei), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

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

In concordanta cu cerintele **Normei tehnice din 27/01/1998**, in zona ce reprezinta obiectul de studiu P.U.Z. nu se va propune realizarea de noi cai de acces catre functiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

– strazile de categoria a IV-a - de folosinta locala - asigura accesul la functiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus sau drumuri de exploatare.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

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

#### **3.4.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Conditiiile de construibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

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

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

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

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

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

Suprafata studiata are o arie de 38300,00 mp si apartine extravilanul Comunei Strejesti – categoria „arabil”, conform cartii funciare nr. cad.53114.

**Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:**

0	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafata m <sup>2</sup>	Procent %	Suprafata m <sup>2</sup>	Procent %
	<b>Teren curti constructii</b>	<b>38300.00</b>	<b>100</b>	0,00	0,00
1	Constructii existente	0.00	0.00	0,00	0,00
2	Teren liber de construcții	38300.00	100	0.00	0.00
3	<b>Constructii propuse</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13881.00</b>	<b>36.24</b>
4	<b>Alei balastate (pietonal, auto si parcare)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>10980.00</b>	28.66
5	<b>Spatii verzi</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>13439.00</b>	<b>35.10</b>
	<b>Total zona studiata prin PUZ</b>	<b>38300.00</b>	<b>100</b>	<b>38300.00</b>	<b>100</b>

- P.O.T. maxim admis - 70,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,50
- **REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+E**



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

#### **NOTA:**

**Zona studiată prin PUZ pentru realizarea investiției: Construirea De Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei cu terenul care a generat PUZ de 38300.00 mp cu funcțiunea de teren arabil extravilan.**

**Terenul studiat se află în extravilanul comunei Strejesti, județul Olt, și este proprietate privată a S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A., si este identificat prin nr. Cad. 53114.**

#### **ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**Zona functionala propusa este de unitate agroindustriala.**

**ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZIDARE.**

**ID1- ZONA PENTRU UNITATI AGROINDUSTIALE.**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim :

Inaltimea maxima pentru constructii fabrica ulei.

- Rh max = S+P+E
- H max cornisa = +12.00 m
- H max coama = +15.00m

Inaltimea maxima pentru anexe necesare fabrica ulei, ( silozuri,etc.).

- H max cornisa = +25.00 m
- H max coama = +30.00m.

### **3.5. PROTECTIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului.



Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, nu sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

### **PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR**

Apele uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi preluate printr-un sistem subteran, etanș, din conducte PVC și vor fi conduse catre rețeaua de canalizare.

Apele pluviale vor fi preluate de pe învelitori printr-un sistem de jgheaburi și burlane din tablă zincată și deversate la nivelul solului, iar apele meteorice colectate de pe platformele balastate se vor scurge gravitațional pe spațiile verzi.

Nu se vor deversa ape uzate în apele de suprafață/subterane, iar deșeurile, se vor manipula în recipiente intacte, fără pierderi de material, pentru a evita poluarea accidentală.

Nu se vor utiliza substanțe chimice periculoase;

În caz de poluare accidentală cu uleiuri de la utilaje se va interveni cu substanțe absorbante;

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

### **PROTECȚIA AERULUI**

Pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se vor stropi în perioada secetoasă

Suprafețele de teren aferente șantierului și se vor curăți corespunzător mijloacele de transport la ieșirea din șantier.

Transportul materialelor pulverulente la punctele de lucru se va realiza numai în stare umectată sau acoperite, pentru a evita emisiile de pulberi sau pierderile de materiale în timpul transportului;

Emisiile poluante ale vehiculelor rutiere vor fi limitate prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație, cât și prin cele prevăzute la inspecția tehnică periodică.

Se vor respecta prevederile Ordinului 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și a normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare alimentate cu combustibil solid.

Pentru încălzire nu se vor folosi lemne acoperite cu produse sintetice sau să fi fost tratate cu un produs de conservare – conf. Anexa 4(3) la ord. 462/1993;

Se va asigura restricționarea vitezei de circulație a autovehiculelor în corelare cu factorii locali.

#### PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

- vor fi luate măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor produse de utilajele și instalațiile în lucru, cu respectarea prevederilor SR 10009/2017 privind Limitele admisibile ale nivelului de zgomot, pct.2.2, tab.3 (4) – nivelul de zgomot echivalent Lech 65dB(A).
- se vor utiliza echipamente care respectă prevederile HG1756/2006 cu modificările și completările ulterioare privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor fiind admisă doar folosirea echipamentelor ce poartă inscripționat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul European de conformitate CE, însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore;
- conform prevederilor Legii nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului, art. 64, f) persoanele fizice și juridice au obligația „să asigure măsuri și dotări speciale pentru izolarea și protecția fonică a surselor generatoare de zgomot și vibrații, astfel încât să nu conducă, prin funcționarea lor, la depășirea nivelurilor limită a zgomotului ambiental.”
- conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.16: la limita receptorilor protejați, zgomotul datorat activității pe amplasamentele autorizate nu va depăși nivelul admis: 55 dB și curba zgomot Cz 50 în timpul zilei, respectiv 45 dB și curba zgomot Cz 40 în timpul nopții.
- se va planifica orarul de desfășurare al activităților generatoare de zgomot astfel încât să se evite efectele cumulative;

- respectarea duratei de execuție a investițiilor - pentru reducerea disconfortului sonor datorat funcționării utilajelor pe timpul de realizare a proiectului, programul de lucru nu se va desfășura în timpul nopții;
- reducerea la minim a vitezei de deplasare a utilajelor în zonă;
- se vor folosi utilaje de lucru în concordanță cu volumul și caracteristicile activităților desfășurate.

### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR**

În ceea ce privește protecția ecosistemelor, nu este cazul, deoarece proiectul nu are legatură și nu se suprapune peste nici o arie naturală protejată din sit natura 2000.

### **PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE**

În amplasament vor fi amenajate alei și spații verzi conform RGU pe zona din interiorul incintei precum și toate celelalte măsuri ce urmează a fi luate prin proiectare pentru asigurarea protecției așezărilor umane.

Deșeurile rezultate din activitățile specifice, vor fi gestionate în mod corespunzător, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare, precum și a tuturor condiționalităților impuse prin avize.

Identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.:

Zona învecinată este agricolă, neconstruită. Cea mai apropiată locuință se găsește la .2.10...km de obiectivul propus.

În zonă nu sunt monumente istorice și de arhitectură, zone cu regim de restricție sau zone de interes tradițional

Se vor avea în vedere prescripțiile Ordinului nr.119 al Ministerului Sănătății

### **PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI**

- depozitarea materialelor de construcție se va face în zone special amenajate în incinta amplasamentului și fără a afecta circulația în zona obiectivului;
- staționarea mijloacelor auto se va face doar pe platforme impermeabilizate, pe perioade scurte, strict necesare;



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

- pentru toate categoriile de materiale de construcții, se va avea în vedere aprovizionarea ritmică, eșalonat, în concordanță cu etapele de lucru;
- se vor utiliza materiale de constructii preambalate;
- nu se vor depozita necontrolat materialele folosite și deșeurile rezultate direct pe sol în spații neamenajate corespunzător;
- utilizarea de mașini și utilaje care sunt în stare optimă de funcționare, asigurarea întreținerii corespunzătoare a utilajelor astfel încât să existe scurgeri de combustibili;
- nu se vor efectua operații de întreținere a mijloacelor auto și a utilajelor pe amplasament;
- alimentarea cu carburanți a utilajelor și mijloacelor de transport se va face de la stații de distribuție carburanți autorizate;
- în cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și de la echipamentele mobile se vor utiliza materiale absorbante, decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor și a solului decopertat în recipiente adecvați în vederea neutralizării de către firme specializate;
- se vor respecta prevederile O.M. nr. 756/1997 privind evaluarea poluării mediului cu modificările și completările ulterioare;

## **GESTIONAREA DEȘEURILOR**

- nu se vor abandona deșeuri în locuri neautorizate;
- nu se vor forma stocuri de deșeuri, ce urmează să fie valorificate, care ar putea genera fenomene de poluare a mediului sau care prezintă riscuri de incendiu față de vecinătăți.
- atât deșeurile menajere, cât și celelalte tipuri deșeuri generate se vor colecta separat în containere/recipiente/pubele funcție de natura acestora, amplasate în spații special destinate aflate pe amplasamentul investiției și predate societăților autorizate și specializate care le valorifică/elimină;

### **2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

#### **2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR**

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





**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

### **2.1.2. REGIM ECONOMIC**

Zona studiata apartine extravilanului comunei Strejesti, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala arabil a zonei cu functiuni agricole . Se propune incadrarea terenului studiat in zona ID – zona pentru unitati industriale si depozitare.– conform PUG Comuna Strejesti, respectiv crearea subzonei – activitati ID1- zona pentru unitati agroindustriale cu functiuni complementare specifice acestora . Se propune mentinerea si extinderea subzonei existente (conform PUG Comuna Strejesti) pe terenului studiat.

### **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 dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General, zona studiata trebuie sa aiba un profil neproductiv, nepoluant, protectiv fata de vecinatati.

In acest sens, se propune o derogare de la cerintele P.U.G., in care zona figureaza ca avand destinatie agricola, propunerea fiind ca terenul ce face obiectul investitiei propuse sa primeasca destinatia ZONA AGROINDUSTRIALA .

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

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

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

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

Apreciem ca investitia propusa este in acord deplin cu programele si strategia de dezvoltare a comunei Strejesti, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita sprijinirii investitiilor private in domeniul AGROINDUSTRIAL, acesta fiind domeniul major aducator de venituri atat pentru locuitorii comunei, cat si pentru autoritatea locala.



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obținerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- planuri de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

- politici de zonare și de folosire a terenului;

CONFORM CERTIFICATELOR DE URBANISM

### **REGIMUL JURIDIC**

Terenul în suprafață totală de 38300 mp, se află în extravilanul comunei Strejești, județul Olt, este proprietatea societății SC ENERGIA VERDE STREJEȘTI SA, CUI 18455170 conform contractului de vânzare cumpărare nr.957/21.07.2022.

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.

### **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.

### **REGIMUL TEHNIC**

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

Restricții zonă: nu este cazul.

terenuri agricole

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



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

de infrastructură, constructivamenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali destructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploataților agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

"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 I-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, 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:

c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: 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, sere, solare, rasadnite și ciupercării, adaposturi de animale.

e) anexe gospodărești ale exploataților 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, cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

regularizarea cursurilor de apa, respectiv: irigatii, desecari, taluzari, protectia malurilor si altele asemenea.

**INVENTAR DE COORDONATE**

X	Y
156. 334731.392	442188.145
157. 334672.846	442181.185
158. 334692.491	442022.860
159. 334944.461	442064.467
160. 334937.355	442225.965
161. 334756.190	442270.729
162. 334738.383	442274.645
163. 334736.094	442245.542

Intocmit:

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PentRU investitiA**

**" Initiere PUZ Pentru Scoatere Teren Din Extravilan Si Introducere  
In Intravilan Avand Ca Scop Construirea De Cladiri Si Anexe  
Necesare Unei Fabrici De Ulei "**

***comuna Strejesti, nr. cad. 53114, Extravilan, judetul Olt***



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu, Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

# **FOAIE DE CAPĂT**

## **FOAIE DE CAPAT**

**Denumirea lucrarii:**

***P.U.Z.***

**Initiere PUZ Pentru Scoatere Teren Din Extravilan Si Introducere In Intravilan Avand Ca Scop Construirea De Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei "**

***comuna Strejesti, nr. cad. 53114, Extravilan, judetul Olt***

**Amplasament:** comuna Strejesti, nr. cad. 53114, Extravilan, judetul Olt

**Beneficiarul investitiei:**

**S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A.**

CUI 18455170

**comuna Strejesti, sat. Colibasi, Str.Libertatii, nr.2, Judetul Olt**

**Data:**

**2022**



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

## **CUPRINS:**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Zone si subzone functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZIDARE.**

#### **ID1- ZONA PENTRU UNITATI AGROINDUSTIALE.**



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**  
SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

### ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei Strejești.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor. La autorizarea executării lucrărilor vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare.

### BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);





**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu, Nr.15, Bl.15, Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## **DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul ce face obiectul de studiu al Planului urbanistic zonal.

De asemenea, cuprinde condiții și restricții pentru terenurile învecinate cu terenul studiat conform legislației privind normele sanitare, în vigoare, generate de investiția propusă pe terenul studiat - Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Zona nu este supusă unor riscuri antropice și naturale.

**Zona de protecție față de vecinătăți s-a stabilit fiind 5,00 m față de una din limitele laterale ale proprietății private, pentru a asigura necesarul locurilor de parcare din incintă, 5,00 m față de limita posterioară a terenului și minim 2,00 m între fațade pentru construcțiile noi.**

Această zonă de protecție se referă la zona protejată conform OMS 119/2014, respectiv zona de locuințe, învățământ și sanătate.

### **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor detalia într-o documentație ulterioară tehnică.

În zona de protecție sanitară a terenului studiat, nu se vor autoriza locuințe, instituții de învățământ și de sanătate. Se pot autoriza funcțiuni de agroindustriale și/ sau industrie nepoluantă și depozitare.



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

In procedura de autorizare a noilor constructii din aceasta zona, DSP Olt va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sanatatii, in functie de natura fiecarui obiectiv si in **mod obligatoriu** se va solicita avizul Directiei de Sanatate Publica Olt pentru viitoarele investitii propuse a se realiza in zona de protectie sanitara stabilita prin PUZ.

## **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, VALORI MAXIME POT, CUT**

Planul Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism aferent, nu este inca avizat si aprobat, drept pentru care nu sunt reglementări pentru terenurile din intravilanul localității. Astfel, regulile de amplasare, retragerile și indicii urbanistici se vor reglementa prin actuala documentație de PUZ.

Cladirile propuse prin documentatie se retrag astfel incat sa respecte distantele minime pentru accesul autospecialelor in caz de incendiu.

Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela, cu conditia ca distanta intre ele sa fie egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai mica de 5,00 m.

### **Indicatorii urbanistici maximi admisi sunt:**

- P.O.T. maxim admis - 70,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,50

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA**

Investiția necesită apă pentru nevoile igienico-sanitare ale personalului, nevoilor functionarii si debit de apa pentru incendiu exterior.

Din incintă vor rezulta ape uzate menajere și ape meteorice a căror colectare și transport se va face în sistem separativ.

Este obligatorie racordarea la rețele edilitare publice, dupa caz, in momentul in care acestea vor fi realizate in sistem centralizat in vecinatatea terenului studiat.

In lipsa rețelei de alimentare cu apa si rețelei de canalizare, acestea se vor realiza individual pe lot prin foraj pentru alimentarea cu apa, iar evacuarea apei uzate menajere si va realiza, in sistem separativ, intr-un bazin vidanjabil.

Alimentarea cu energie electrica este exitenta prin racord la rețeaua de medie tensiunesituata in zona terenului.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are forma unui patrat, ceea ce permite mobilarea lui fara prea mari probleme. Cladirile rezultate, astfel, vor fi usor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenul studiat are o suprafata de 38300,00 mp (conform actelor de proprietate) suprafata ce permite realizarea functiunii propuse, asigurandu-se accesele necesare si dotarile aferente.



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

Daca investitia o impune si este necesar, se permit imprejmuiri (crearea de curti) cu o inaltime de maxim 2,00 m, realizate din materiale transparente (plasa de sarma si/ sau vegetatie joasa).

### **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip vegetatie de imbunatatirea calitatii mediului, gazon, iarba, plante ornamentale. Este obligatoriu asigurarea unui procent minim de 8,00 % spatiu verde.

Terenul se va imprejmu. Imprejmuirea va fi realizata din stalpi metalici cu plasa din sarma.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

Zona functionala propusa este de **unitate agroindustriala**.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

#### **ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZIDARE.**

##### **ID1- ZONA PENTRU UNITATI AGROINDUSTIALE.**

**Funcțiunea majoră a lotului studiat este de zona pentru unitati agroindustriala**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- toate tipurile de clădiri care îndeplinesc funcțiunea conform cu prezentei documentație și prezentului regulament;
- depozitare, procesare si comercializare;
- laborator
- accese carosabile și pietonale, parcaje;
- birouri pentru logistica si administrativ;
- rețele tehnico – edilitare;

#### **UTLIZARI PERMISE CU CONDITII**

- se admite extinderea constructiilor propuse, cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici si a retragerilor minime obligatorii;

Pentru aceste subzone funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare; în cazul în care este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**

SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

## UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor, instituții și servicii de interes public, care nu au legătura cu funcțiunea propusa;
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației în vigoare.

## ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racordarea la rețeaua din zonă.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiela investitorului, conform prevederilor legale în vigoare.

## ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Construcțiile vor fi orientate cu fațada principală (fațada cu accesul) spre est.

## AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELA

Clădirile propuse se vor retrage față de limita terenului:

- 5,00 m față de accesul la drum
- 5,00 lateral și spate față de limita de proprietate.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2,00 m. Clădirile se pot alina, în funcție de necesitățile investiției.

## ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pe parcelă se va face printr-un fir carosabil cu două sensuri. Pe lot sunt prevăzute locuri de parcare pentru angajați și vizitatori. De asemenea, sunt prevăzute și circulații pietonale (trotuare) care să asigure circulația între construcțiile de pe lot.

## INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul maxim admis este de **S+P+E**.

Înălțimea maximă pentru construcția fabricii ulei.

- Rh max = S+P+E
- H max cornișă = +12.00 m
- H max coama = +15.00m

Înălțimea maximă pentru anexele necesare fabricii



**S.C. CUBIC ART S.R.L.**  
SLATINA, B-dul Nicolae Titulescu. Nr.15. Bl.15. Parter TEL: 0349416814

CERTIFICAT SR EN ISO 9001 : 2008 NR.1028 ; OHSAS 18001 : 2007 NR. 1008 ; ISO 14001 : 2004 ; NR. 1016

ulei, ( silozuri,etc.).

- H max cornisa = +25.00 m
- H max coama = +30.00m

## ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;
- se vor folosi culori naturale, deschise;
- volumetria de exterior va fi una echilibrata;
- se recomanda invelitoare din tabla ondulata, de culoare inchisa, mata;
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.

## PARCAJE

Parcarea se va face în interiorul parcelei, în afara circulației publice, pe locurile asigurate. Numărul locurilor de parcare propuse este de cca. 35 locuri de parcare.

## IMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului se va realiza din plasă metalică cu stâlpi metalici cu înălțime de 2.00 m.

## INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMISI

- P.O.T. maxim admis - 70,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,50

Întocmit  
**arh. Ionescu Aurel-Lazar**





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 prin<sup>3</sup>) :

- 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 autenticat 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, magazii, 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. 31<sup>3</sup> - 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 detalierei 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-șef 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 funcțiilor, 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 servitui;

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 sunt 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.47<sup>1</sup> 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 ÎN 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.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI OLT

Str.Moroșanu, Nr.3, Telefon 0249422670, [www.apmot.ro](http://www.apmot.ro), e-mail office@apmot

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și 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):

<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

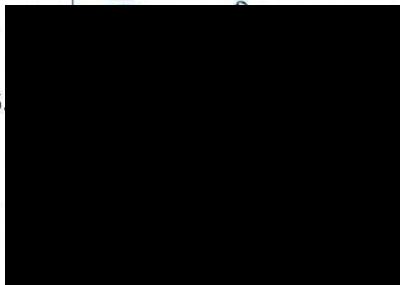
d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie):

- 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; - Politiia circulatiei;
- Agentia pentru Protectia Mediului Olt;
- Directia Judeteana de Cultura Olt,
- Directia Agricola - 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

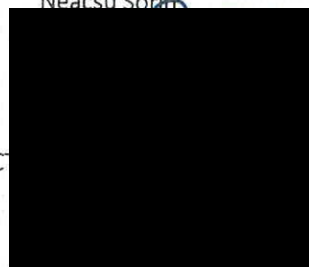
- Raportul informării și consultării publicului - copii după notificarea vecinilor;
- copie taxă RUR;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- studiu geotehnic + referat Af
- studiu topografic
- studiu de circulație
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de .....24..... luni de la data emiterii.

L.S.



Secretar general  
Neacsu Sorin



INSPECTOR

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.



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI STREJEȘTI  
Județul OLT

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

Nr. 2883 din 16.03.2023

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> COJOCARU DORU, cu domiciliu<sup>2)</sup> în județul OLT, municipiul/orasul/comuna STREJEȘTI, satul STREJEȘTI, str. Libertății, nr. 115, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sectorul .., cod postal 237440, telefon/fax ....., email ....., în calitate de reprezentant al SC ENERGIA VERDE STREJEȘTI SA, CUI 18455170, cu sediul<sup>3)</sup> în județul OLT, municipiul/orasul/comuna STREJEȘTI, satul STREJEȘTI, sectorul ....., cod postal 237440, str. LIBERTĂȚII, nr. 2, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax ....., email .....

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

**AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup>

**"INIȚIERE PUZ PENTRU SCOATERE TEREN DIN EXTRAVILAN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN  
AVÂND CA SCOP CONSTRUIREA DE CLĂDIRI ȘI ANEXE NECESARE PENTRU FABRICĂ ULEI"**

generat de imobilul<sup>4)</sup>: Teren în suprafață de 38300 mp, amplasat în extravilanul comunei Strejești, Tarlaua 100, Parcela 1/1, proprietate privată a SC ENERGIA VERDE STREJEȘTI SA, înscris în CF 53114, categoria de folosință arabil, cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal**

Zona studiată aparține extravilanului comunei Strejești, având încadrarea în grupa de destinație cadastrală arabil, subzona TA.

Se propune încadrarea terenului studiat în zona M (mixtă), crearea subzonei - activități agricole, agrozootehnice și industriale cu funcțiuni complementare specifice acestora (depozitare, procesare).

În zona din vecinătatea terenului studiat, există servituți de utilitate publică DC 23 și echipare tehnico-edilitară - rețea de energie electrică, alimentare cu apă și canalizare.

Vecinătățile și delimitările terenului sunt:

**N. NR.CAD.50962 - ADS (CONCESIONAR SC POMICOLA SRL)**

**S. NR. CAD. 50042- ADS (CONCESIONAR SC POMICOLA SRL) ȘI NR.CAD. 53115 - SC ENERGIA**

**VERDE STREJEȘTI SA,**

**E. DRUM COMUNAL DC23 CU NR.CAD.51736,**

**V. NR.CAD.50973 ȘI NR. CAD. 50970 - ADS (CONCESIONAR SC POMICOLA SRL).**

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

Se propune păstrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei, rezumat la înălțimi de maxim 15,00 m. Funcțiunea propusă va dezvolta zona de servicii.

Pentru suprafața totală de teren studiată de 38300 mp se întocmește studiul P.U.Z., în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone mixte dedicate funcțiilor pentru exploatații agricole cu funcțiuni complementare (procesare) și industriale conexe.

În aria studiată se propun funcțiuni precum: construcții și anexe necesare unei fabrici de ulei, bazine rezervă apă și puț forat.

Se propune modificarea funcțională, stabilirea indicatorilor urbanistici ai extravilanului existent, introducerea în intravilan în vederea amplasării obiectivului specificat mai sus, dar și extinderea fondului intravilan al comunei Strejești.

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

Prin documentație se propune **CONSTRUIREA DE CLĂDIRI ȘI ANEXE NECESARE PENTRU FABRICĂ ULEI**, unde:

- procentul de ocupare a terenului - POT maxim admis= 80 %
- coeficientul de ocupare a terenului - CUT maxim admis: 3,0
- H maxim = S+P +E

### 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- accesul la parcela studiată se va realiza din DC23- str. Victoriei, iar în interiorul parcelei se vor crea artere și alei de circulație care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se vor amplasa pe aceasta;
- circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului -DC 23 pe partea de Est;
- parcățile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza pe terenul beneficiarului, iar amplasarea acestora va respecta OMS 119/2014;
- necesarul de parcaje va fi calculat conform Regulamentului General de urbanism aprobat prin HG 525/1996.
- racordurile și infrastructura vor fi asigurate de către beneficiar prin racordare la cele existente.

### 5. Capacitățile de transport admise

- capacitatea de transport a drumurilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Documentație de urbanism PUZ elaborată și semnată de specialiști atestați;
- dovada dreptului de proprietate, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, plan de încadrare în zonă eliberat de OCPI;
- plan de situație pe suport topo cu viza OCPI;
- acord administrator DC 23; - Poliția circulație;
- Agenția pentru Protecția Mediului Olt;
- Direcția Județeană de Cultură Olt,
- Direcția Agricolă - scoatere din circuitul agricol; - ANIF;
- ISU (dacă este cazul - încadrare în HG 571/2016 și HG 862/2016).
- SC DEO SA, - DSP OLT, - DSVSA OLT; - S.G.A. OLT;
- acord SC APA CANAL Strejești
- Raportul Informării și consultării publicului - copii după notificarea vecinilor;
- copie taxă RUR;
- Acord UNICREDIT BANK SA
- studiu geotehnic + referat Af
- studiu topografic
- studiu de circulație

### 7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se va respecta procedura de consultare a populației, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010.

### 8. Costurile generate de investiție

Toate costurile vor fi suportate de către inițiatorul documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1 din 19.01.20231, emis de PRIMĂRIA STREJEȘTI.

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 3752 din 24.02.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de .....

Pentru Arh  
RESPONSABIL URBANISM

ela