

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



J28/188/2000

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

SLATINA, JUD OLT, TEL.0249430111/0721598776

BENEFICIAR:

BELU DUMITRU

BELU OLIMPIA

ORASUL RAMNICU VALCEA, JUD. VALCEA

DENUMIREA INVESTITIEI:

INITIERE PUZ PENTRU

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PARTER

COM.STREJESTI, SAT STREJESTII DE SUS,

STR.LINIA MARE, NR.230-232, JUD.OLT

PROIECT NUMARUL:279/14.10.2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

DIRECTOR:

ing.ANDREI R.



ROMÂNIA
Județul OLT
COMUNA STREJEȘTI
PRIMĂRIA
Nr.4888 din 18.08. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 17 din 18.08 2021

În scopul : **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, COMUNA STREJEȘTI, SAT STREJEȘTII DE SUS, STR. LINIA MARE, NR.230-232, JUDEȚUL OLT**

Ca urmare a Cererii adresate de **BELU DUMITRU și BELU OLIMPIA**, cu domiciliul/sediul în județul **VÂLCEA**, municipiul/orașul/comuna **RÂMNICU VÂLCEA**, satul ..., strada **OSTROVENI**, nr. 6, sectorul ..., cod postal .., bl. ..., sc. ..., et..., ap. ..., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 4888 din 30.07.2021.

pentru imobilul - teren si/sau construcții -, situat în județul **Olt**, municipiul/orașul/ comuna **STREJEȘTI**, satul **STREJEȘTII DE SUS**, sectorul, cod postal 237443, str. **LINIA MARE**, nr.230-232, bl. ..., sc. ..., et., ap., sau identificat prin³⁾ :

- Extras de carte funciara nr. **CF .51761**
- Extras de plan cadastral

În temeiul reglementarilor Documentației de urbanism nr. 8797/1999 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local **STREJEȘTI** 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 1956 mp, se află în intravilanul comunei Strejești, județul Olt și aparține numiților Belu Dumitru și Belu Olimpia, conform actului de alipire nr. 682 din 16.07.2021.

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 intravilan curți construcții și arabil

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

3. REGIMUL TEHNIC

Restricții zonă: nu este cazul, POT = 30%, utilități existente: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice.

4. REGIM DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Se solicită elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru Construire " SPAȚIU COMERCIAL PARTER, COMUNA STREJEȘTI, SAT STREJEȘTII DE SUS, STR. LINIA MARE NR. 230-232, JUDEȚUL OLT".,

Conform adresei C.J. Olt, nr. 108/8286/11.08.2021.

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

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

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

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

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

Conform Art. 31³ - din Legea 350/2001:

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

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

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului or natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

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

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

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

I. 1. avizul de oportunitate se va întocmi cu respectarea cerințelor stabilite la art.32 alin.(3), (4) din L.350/2001

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

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

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

(4) prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

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

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

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

e) capacitățile de transport admise.

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

Intenția elaborării Studiului de Oportunitate se aduce la cunoștință populației prin mijloace media 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.47¹ alin(2) din Legea 350/2001:

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

Conform art.32 din Legea 350/2001:

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru :
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, COMUNA STREJEȘTI, SAT STREJEȘTII DE SUS, STR. LINIA MARE,
NR.230-232, JUDEȚUL OLT

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

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☒ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

- studiu energetic -L.372/2005
- deviz general lucrari
- referat+viză vericator proiecte
- dovada OAR
- plan de situație pe suport topo vizat de OCPI
- memorii și planșe pe specialități
- extras de carte funciara actualizată la zi, extras de plan cadastral și încadrare în zonă cu viza OCPI
- Documentație de urbanism PUZ elaborată și semnată de specialiști atestați

d.2) avize si acorduri privind:

☒ securitatea la incendii ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

PENTRU P.U.Z.

- Plan situație pe suport topografic vizat OCPI,
- extras de carte funciara actualizată la zi, extras de plan cadastral și încadrare în zonă cu viza OCPI
- A.P.M. OLT, D.S.P.OLT, I.S.U., D.E.O. SA, C.A.O.
- acord administrator drum, Poliția rutieră
- studiu geotehnic în original
- avize deținători de utilități din zonă (apă/canalizare, telefonie, alimentare cu energie electrică), salubritate
- dovada dreptului de proprietate autenticată
- radiere construcții conform autorizației de desființare nr.1/07.06.2021
- copie după raportul de consultare a publicului - copii după notificarea vecinilor.
- dovada achitare taxa R.U.R.

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

☒ studiu geotehnic

☐

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

f).Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie): taxa A.C., taxa timbru arhitectura

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



PRIMAR
VIZANTIE CONSTANTIN

Secretar general
NEACȘU SORIN

ARHITECT ȘEF
INSPECTOR/Responsabil urbanism
MIHAJ MARINELA

Achitat taxa de: 13 lei, conform chitanță nr. 2003 din 30.07.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin posta~~ la data de 24.08.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
VIZANTIE CONSTANTIN

L.S.

Secretar general
NEACȘU SORIN

ARHITECT ȘEF
INSPECTOR/Responsabil urbanism
MIHAI MARINELA

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

Prezentul certificat conține un număr de 5 file

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Amplasament: **COM.STREJESTI,SAT STREJESTII DE SUS,
STR.LINIA MARE,NR.230-232,JUD.OLT**

Beneficiar: **BELU DUMITRU SI BELU OLIMPIA**
ORAS RAMNICU VALCEA, JUD. VALCEA

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmeste la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de localitate. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL precum și a funcțiunilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (parcare, alei acces, platforme betonate, spații verzi, platforma de gunoi aferente terenului studiat).

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

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu 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 sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o

periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

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

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

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

- teren intravilan categoria de folosinta - curti constructii si arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 1956.00 mp conf. carte funciara nr. 51761;

Terenul studiat care apartine intravilanului localitatii Strejesti nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism.

In aria studiat existat si se propun functiuni precum: unitati de servicii, functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat, realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta, spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Terenul studiat prezinta constructii supraterrane si anume:

- o locuinta cu regim de inaltime parter cu $A_c = A_d = 98.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de graj cu regim de inaltime parter cu $A_c = A_d = 28.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de patul cu regim de inaltime parter cu $A_c = A_d = 24.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de cocina cu regim de inaltime parter cu $A_c = A_d = 7.00$ mp;

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

Mentionam ca suprafata de 1956.00 mp (conform cartii funciare nr. 551761 UAT Strejesti) pe care in prezent exista constructiile cu destinatia de locuinta (C4) si anexe (C5, C5, C7) cu suprafata totala de 157.00 mp si pe care se propune construirea unui spatiu comercial este proprietatea beneficiarilor conform actului de alipire nr. 682/16.07.2021

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii si arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 1956.00 mp conf. carte funciara nr. cad. 51761

Terenul este proprietatea beneficiarilor BELU DUMITRU SI BELU OLIMPIA conform extrasului de carte funciara cu nr. cad. 51761 si a actului de alipire nr. 682/16.07.2021.

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

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

- Certificat de Urbanism

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

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

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

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

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

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii si arabil.Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 1956.00 mp conf. carte funciara nr.cad.51761

Terenul este proprietatea beneficiarilor BELU DUMITRU SI BELU OLIMPIA conform extrasului de carte funciara cu nr.cad.51761 si a actului de alipire nr.682/16.07.2021.

Terenul studiat prezinta constructii supratereane si anume:

- o locuinta cu regim de inaltime parter cu $A_c=A_d=98.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de graj cu regim de inaltime parter cu $A_c=A_d=28.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de patul cu regim de inaltime parter cu $A_c=A_d=24.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de cocina cu regim de inaltime parter cu $A_c=A_d=7.00$ mp;

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului localitatii Strejesti ,sat Strejestii de Sus si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intavialn - vederea construirii unui spatiu commercial cu regim de inaltime P si functiunilor adiacente activitatilor de baza ,realizarea de platforme betonate si alei acces in incinta spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Zona studiata este construita din diferite functiuni si anume institutii si servicii si locuinte .

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Linia Mare si strada Scolii) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica ,alimentare cu apa si canalizare).

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z. apartine intravilanului localitatii STREJESTI, SAT STREJESTII DE SUS, STR.LINIA MARE, NR.230-232, jud.Olt si are o suprafata totala de 1956.00 mp conform actelor cadastrale ,terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord —STR.SCOLII(NR.CAD.51654)

Sud – STR.LINIA MARE(NR.CAD.51674)

Vest – NR.CAD.51145

Est – COJOCARU ION

Terenul studiat este situat in vecinatatea zonei de institutii si servicii si zonei de locuinte.

2.2. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Linia Mare existent pe latura de sud a proprietatii cat si pe strada Scolii existent pe latura de nord a proprietatii.

Accesul la parcela studiata se va realiza din strada Linia Mare ,adiacenta laturei de sud a parcelei studiata.

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

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

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

2.3. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de sud a amplasamentului;

oAlimentarea cu apa , canalizarea sunt asigurat prin racordarea la reseaua publica existenta pe latura de sud ;

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie se vor fi suportate integral de beneficiar.

2.4. PROBLEME DE MEDIU:

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

• RELATIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT

Terenul studiat se afla in vecinatatea zonei de institutii si servicii si zonei de locuinte.

.EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

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

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

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.

Nu este cazul.

2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Linia Mare existent pe latura de sud a proprietatii cat si pe strada Scolii existent pe latura de nord a proprietatii.

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Linia Mare ,adiacenta laturei de sud a parcelei studiată.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone de servicii.

. Circulatia interioara este realizata prin platforma betonata cu o latime suficienta ce se va realiza pentru a deservi spatial comercial propus.

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

Restul supraferei de teren ramase neocupate de obiectivul propus cat si de platforma betonala si trotoar se va amenaja ca spatiu verde.

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

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

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

2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Limita zonei studiate are suprafata de **9002.266 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **1956.00 mp.**

Zona beneficiaza de accese carosabile .

Prin acest studiu s-a studiat suprafata de 1956.00 mp,in vederea construirii unui spatiu comercial cu regim de inaltime de la P pana la P+1E precum si a functiunilor

adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat ,realizarea de platforme betonate si alei in incinta si de spatii verzi cat si realizarea infrastructurii edilitare

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii si arabil.Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 1956.00 mp conf. carte funciara nr.cad.51761

Terenul este proprietatea beneficiarilor BELU DUMITRU SI BELU OLIMPIA conform extrasului de carte funciara cu nr.cad.51761 si a actului de alipire nr.682/16.07.2021.

Pe parcela studziata in prezent exista constructii suprateane si anume:

- o locuinta cu regim de inaltime parter cu $Ac=Ad=98.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de graj cu regim de inaltime parter cu $Ac=Ad=28.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de patul cu regim de inaltime parter cu $Ac=Ad=24.00$ mp;
- o anexa cu destinatia de cocina cu regim de inaltime parter cu $Ac=Ad=7.00$ mp;
- o constructie cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime parter cu $Ac=Ad=110.00$ mp.

Funciunea propusa prin PUZ va fi zona de mixta cu functiunea de servicii si locuinte.

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

- se va propune reglementarea zonei cu suprafata de teren de 1956.00,teren ce a generat PUZ in vederea construirii unui spatiu commercial cu regim de inaltime parter pana la P+1E.

Terenul se afla in vecinatatea zonei de institutii si servicii si locuinte, functiunea propusa prin acest PUZ se va armoniza cu functiunile existente , si va dezvolta zona de servicii.

Investitia propusa se va incadra intr-o unitate teritoriala de referinta destinata activitatilor de servicii (IS) si locuinte (L) a localitatii Strejesti.

Constructia propusa va avea urmatoarele caracteristici:

Date constructive:

Spatiu comercial.

- REGIM DE INALTIME: P
- COMPARTIMENTARE

PARTER

- SPATIU VANZARE PRODUSE AMBALATE
- GRUP SANITAR
- VESTIAR

STRUCTURA DE REZISTENTA

FUNDATII: IZOLATE DIN BETON ARMAT

STRUCTURA: METALICA CU INCHIDERILE DIN
PANOURI SANDWICH

PLANSEE: -

ȘARPANTA: FERMA METALICA

INVELITOARE: PANOURI SANDWICH

Investitia propusa se va incadra intr-o unitate teritoriala de referinta mixta ce desfasoara activitati de prestari servicii (IS) si locuinte(L).

INDICATORII PROPUSI

Suprafata terenului St = 1956.00 mp

EXISTENT

Ac existent=157.00 mp

Ad existent=157.00 mp

P.O.T ex.= 8.02%

C.U.T ex = 0.08

PROPOS PENTRU CONSTRUIRE(SPATIU COMERCIAL)

Ac propus=423.00 mp

Ad propus=423.00 mp

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

P.O.T. = 29.65 %

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

C.U.T = 0.29

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 30%,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 0.6

P.O.T max.= 30%

C.U.T max = 0.6

Hmax=P +1E

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

2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

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

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 R.G.U.;

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 R.G.U .

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

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

Terenul care a generat P.U.Z. apartine intravilanului localitatii Strejesti,sat Strejestii de Sus ,strada Linia Mare ,nr.230-232,jud.OLT si are o suprafata totala de 1956.00 mp conform cartii funciare cu nr.51761

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis 30,00 %

- C.U.T. maxim admis -0.6

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime maxim P+1E

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

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

- la aliniamentul cu strada Linia Mare , latura de sud , retragerea corpului de cladire propus va fi de minim 15,00 m .
- retragerea pe latura de vest , est si sud a cladirii fata de limita de proprietate ,trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil.

2. CONCLUZII

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

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltari urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Arealul studiat nu este inclus intr-un plan urbanistic zonal. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil pentru prestari servicii si locuinte care sa asigure o buna functionalitate a zonei la nivel de localitate.

Prezenta documentatie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

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

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

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

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

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

NTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL-LAZAR

