



**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 lucrării:**

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

**"CONSTRUIRE HALA PROCESARE ULEI SI SILOZ ALIMENTARE "**

***Nr. Cadastral 50101, Intravilanul comuna Strejesti, sat. Colibasi,  
Str.Libertatii, nr.2, Judetul Olt***

***IN JUDETUL OLT***

in comuna **Strejesti**

**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

**Data:**

**2021**



**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

**A** – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE



**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 aprobare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei Strejesti.

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 viața 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 - Hala Procesare Ulei Si Siloz Alimentare.

## **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 5,00 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 sănătate.

### **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 sănătate. 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 – 2,0

## **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 existenta 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 12 017,00 mp (conform actelor de proprietate) suprafata ce permite realizarea functiunii propuse, asigurandu-se accesese 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 imprejmui (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 A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE**

Funcțiunea majoră a lotului studiat este de zona pentru unitati agroindustriala  
- Hala Procesare Ulei Si Siloz Alimentare.

#### **UTILIZARI ADMISE**

- toate tipurile de clădiri care îndeplinesc funcțiunea conform cu prezentei documentație și prezentului regulament;
- depozitare, procesare si comercializare;
- laborator
- acces 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



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

cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

### UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor, instituții și servicii de interes public, care nu au legătura cu funcțiunea propusă;
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- 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 cheltuiala 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

Cladirile propuse se vor retrage față de limita terenului:

- 2,00 m față de accesul la drum ✓
- 5,00 m lateral și spate față de limita de proprietate. ✓

Distanța minimă între cladirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m. Cladirile se pot alipi, funcție de necesitățile investiției.

### ACCESURI CAROSABILE SI 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 – 11.06 m



**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

## 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;
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- se recomanda invelitoari din tabla ondulata, de culoare inchisa, mata;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata, lucioasa;
- 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. 20 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 – 2,00

Intocmit  
arh. Ionescu Aurel-Lazar







**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. 406/ 21/ CUB**

**P.U.Z.**

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA  
INVESTITIEI**

**" CONSTRUIRE HALA PROCESARE ULEI SI SILOZ  
ALIMENTARE "**

*Nr. Cadastral 50101, Intravilanul comunei Strejesti, Jud. Olt*

**comuna Strejesti, sat. Colibasi, Str.Libertatii, nr.2, 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 2021**



## FOAIE DE CAPAT

**Denumirea lucrarii:**

INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA  
INVESTITIEI

**" CONSTRUIRE HALA PROCESARE ULEI SI SILOZ  
ALIMENTARE "**

*Nr. Cadastral 50101, Intravilanul comunei Strejesti, Jud. 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 2021**

**Faza:**

**P.U.Z.**

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONA OL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**

**" CONSTRUIRE HALA PROCESARE ULEI SI SILOZ ALIMENTARE "**

**Nr. Cadastral 50101, Intravilanul comunei Strejesti, Jud. Olt**

**comuna Strejesti, sat. Colibasi, Str.Libertatii, nr.2, 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 2021**



**FAZA:**

**P.U.Z.**

## **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 unei hale de procesare ulei si a unui siloz alimentare pentru crearea unui flux adecvat activitatii de baza pe terenul studiat (construire hala procesare si siloz alimentare).

Constructia (hala) este o cladire cu regimul de inaltime Subsol, Parter si Etaj partial ce va fi impartita in zona productie si zona depozitare produs finit. Cladirea va fi realizata 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 laminate, invelitoare din panouri termoizolante sustinute pe cadre metalice.

Scurgerea apelor pluviale se se va realiza prin intermediul jgheaburilor 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 din beton armat turnate monolit legate cu grinzi de fundare, suprastructura din profile laminate 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.

Construcția siloz alimentare cu regimul de înălțime parter se va executa din tablă galvanizată ondulată. Acoperișul este conic, la  $30^{\circ}$ , fabricat din table trapezoidale, cu ventil central de aerisire, gura de încărcare, gura de inspecție laterală, scara de acoperiș. Ancorarea la nivelul solului de fundația din beton armat se face cu buloane de ancorare.

Fundația va fi de formă circulară, din beton armat cu încastrare în teren minim 1,00 m. În interior se va realiza o platformă betonată, între fundație și platformă, realizându-se un rost de țasare/ dilatație, care se va blinda cu mastic bituminos.

#### Utilitățile:

- Alimentarea cu apă – racord la rețeaua strădală existentă în zonă;
- Canalizarea – evacuarea apelor menajere se va realiza la rețeaua de canalizare a comunei, iar din procesul tehnologic nu rezultă ape murdare industriale.
- Alimentarea cu energie electrică - racord la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.
- Încalzirea – nu este cazul

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 funcționale vecine terenului studiat – terenuri curți construcției intravilan.

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității .

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

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

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

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

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

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ:**

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

- teren intravilan, categoria de folosință – curți construcții. Suprafața totală

a terenului studiat este de 12 017,00 mp;

Terenul studiat care apartine intravilanului comunei Strejesti se propune a face parte din zona destinata functiunilor mixte, subzona – activitati de productie si servicii , constructiile avand un regim de inaltime mediu (P+1). Datorita realizarii treptate si partiala a conversiei rezulta o mixtitate functionala care da caracterul particular al zonei, preponderent productie ( procesare ).

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: constructie hala procesare ulei si siloz alimentare.Se propune mentinerea functionala predominanta , stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus fara a se extinde fondul intravilanului 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 PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**

#### **" CONSTRUIRE PROCESARE HALA ULEI SI SILOZ ALIMENTARE"**

#### **Nr. Cadastral 50101, Intravilanul comunei Strejesti, Jud. 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.

**Proiectul nu se incadreaza în prevederile din Legea 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

**In vecinatatea constructiilor propuse exista linie electrica aeriana de 20 Kw ce se afla situate ala o distant de 62.15 m fata de constructia propusa Hala Productie si la o distanta de**

87.16 m fata de rezervorul GPL 5000 L de pe amplasament si va fi folosit pentru uscatorul de cereal de la siloz.

In vecinatate nu exista statii de distributie a carburantilor la autovehicule si sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule.

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

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul Comunei Strejesti
- \* 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

Terenul are o structura de constructii supraterana existenta ce nu face obiectul investitiei si nu afectaza constructiile ce se propun . Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 50101 – 12 017,00 mp – categorie de folosinta curti constructii;

Pe parcela studiată există mai multe construcții supraterane (decat structura de rezistență) dar acestea nu fac obiectul investiției ce a generat PUZ. Toată suprafața studiată aparține intravilanului comunei Strejesti și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – construire hală procesare ulei și siloz alimentare.

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

#### Construcție HALA (S+P+E<sub>p</sub>)

Sc = 558,93 mp

Sd = 782,73 mp

Construcția (hală) este o clădire cu regimul de înălțime S+ P +E<sub>p</sub> ce se va realiza cu fundații izolate din beton armat turnate monolit, compuse din bloc de fundare și cuzinet, pereți din beton armat în zona de subsol, și închideri perimetrice din panouri



termoizolante, stalpi din profile metalice laminate, invelitoare din panouri termoizolante sustinute pe cadre metalice. Pardoseala se va executa din beton armat elicopterizat in toate spatiile de lucru si din gresie in grupurile sanitare cu filtru sanitar.

Forma in plan a constructiei este dreptunghiulara cu dimensiunile generale de gabarit de 28,30 X 19,75 m. Accesul principal in hala se va realiza pe latura de sud.

Constructia propusa are un numar 2 deschidere si 5 travei cu urmatoarele dimensiuni :

- deschideri majore 19,57 m intre axele B si C; C si D travee de 6,00 m intre axele D si E ; E si F travee de 5,00 m ;
- deschideri minore 12,00 m intre axele A si B travee de 6,00 m.

Constructia cu destinatia hala are urmatoarele suprafete :

$$S_c = 558,93 \text{ mp}$$

$$S_d = 782,73 \text{ mp}$$

$$S_{C_{\text{subsol}}} = 209,30 \text{ mp}$$

$$S_{C_{\text{parter}}} = 558,93 \text{ mp}$$

$$S_{C_{\text{etaj partial}}} = 14,50 \text{ mp}$$

-Regimul de inaltime al constructiei este de S + P +E<sub>p</sub> adica un numar de 3 nivele iar inaltimea maxima este de 11,06 m de la cota + 0,00, iar inaltimea la streasina este de 9,98m.

$$\text{Volumul constructiei } V=5582,95 \text{ m}^2.$$

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

Invelitoare va fi executata din panou termoizolant, pozata de 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.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua electrică existentă în zonă, la tensiunea de 380 V.

Măsurarea energiei electrice se va realiza la tabloul electric TE în care a fost prevăzut contorul electric.

Instalația electrică se va realiza din conductori de cupru trași în tuburi de protecție pozati aparent sau înglobați în tencuială acolo unde permite.

Iluminatul este de tip incandescent. Pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale corpurile de iluminat vor fi legate de nulul de protecție.

În exploatare se va respecta normativul în vigoare privind protecția împotriva incendiului P 118.

#### Construcție siloz alimentare

Sc = 28.25,00 mp

Sd = 28.25,00 mp

Construcția siloz alimentare cu regimul de înălțime parter se va executa din tabla galvanizată ondulată. Acoperișul este conic, la 300, fabricat din table trapezoidale, cu ventil central de aerisire, gura de încărcare, gura de inspecție laterală, scara de acoperiș. Ancorarea la nivelul solului de fundația din beton armat se face cu buloane de ancorare.

Fundația va fi de formă circulară, din beton armat cu încastrare în teren minim 1,00 m. În interior se va realiza o platformă betonată, între fundație și platforma, realizându-se un rost de tasare/ dilatație, care se va blinda cu mastic bituminos.

În zona din imediată vecinătate a terenului studiat există investiții cu caracter agricol, producție și servicii.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să dezvolte noi investiții în zonă – construire hală procesare ulei și siloz alimentare, care să răspundă vecinătăților caracterizate de funcțiuni agricole și 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. Facem mențiunea că pe amplasament există clădiri cu același obiect de activitate cu autorizații de construire, ce funcționează în parametri tehnici adecvați normelor în vigoare.

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate , PUZ) se afla in intravilanul 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:

- Drumuri de exploatare – situate in partea de Sud (acces principal) si partea de Est a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa.
- **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 si functiuni complementare



**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

(procesare) ce tine de aceasta , servicii de tip – hala, procesare - in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului 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 12 017,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului curti constructii al comunei .

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – Nr.cad. 50095 SC PP Strejesti
- Est Nr.cad. 50095 TEREN AGRICOL-LIBER DE CONSTRUCTII
- Sud - Drum exploatare;
- Vest - DN64;

Zona studiata apartine satului Strejesti. Suprafata totala a ariei studiate este de 12017,00 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 50101 (teren intravilan, categorie de folosinta – curti constructii).

*Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei mixte cu functiuni agrozootehnice si servicii pentru suprafata totala de teren studiata - de 12 017,00 mp in vederea dobandirii*

*dreptului de construibilitate pentru investitia „CONSTRUIRE HALA PROCESARE ULEI SI SILOZ ALIMENTARE” . Terenul intravilan este scos din circuitul agricol si introdus in intravilan comunei conform actelor de proprietate anexate.*

## **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 studiata, cea de zona destinata functiunilor agricole si activitaii 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: constructie hala si siloz alimentare, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulate, cum este drumul de exploatare din partea de Sud 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. Bălărețul, 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 iarna 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 vânturi 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 16-20°C.

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, variază 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.

**Lucrarea proiectata este amplasata pe partea dreapta a drumului national DN 64Km+300 in intravilanul localitatii Colibasi, com Strejesti jud. Olt, fiind cuprinsa in interiorul satului, conform indicator de intrare in localitate amplasat pentru delimitarea teritoriului administrativ.**

**Drumul national DN 64 face parte din categoria drumuri nationale principale conf. Ord.43/1998 a Ministerului Transporturilor, Anexa 1 la Norme, cap. C, (privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale).**

**Clasa tehnica a Drumurilor Nationale principal este clasa tehnica III, avand doua benzi de circulatie de cate 3.50m conf. Ord.45/1998, al Ministerului Transporturilor si o intensitate medie zilnica anuala in vechime etalon, estimata la un trafic mediu.**

**Accesul in incinta este existent conform Autoriztiei nr.197/22.05.2009 emisa de C.N.A.D.N.R. si Contract De Utilizare A Zonei Drumuri Nationale nr. 70/28.05.2009.**

**Accesul in incinta este realizat prin amenajarea terenului sistematizat al obiectivului la D.N. prin amenajarea unei intersectii la nivel a drumului national cu acces secundar (asimilat ca drum de clasa tehnica V) in conformitate cu „Normativul pentru amenajarea la același nivel a intersectiilor drumurilor publice din afara localitatilor” – C 173/1926 si a Ord.50/1998 privind realizarea strazilor in localitati rurale.**



Din ridicarea topografica a terenului a rezultat ca in plan , DN 64 este in aliniament. In profil transversal partea carosabila este sub forma de acoperis cu pante de 2,5% iar in profil longitudinal drumul este in palier, cu o mica panta de 0.30% spre Ganeasa.

Accesul in incinta va ramane cel existent pentru obiectivul propus si va avea in vedere urmatoarele :

- Asigurarea prioritatii pentru fluxul principal, astfel incat traficul pe DN 64 sa nu fie stanjenit;
- Asigurarea vizibilitatii si sigurantei circulatiei. Cea mai apropiata constructie ( cladire poarta existenta ce se va desfiinta prin proiectul propus) este amplasata la 15 m fata de axul DN 64 iar imprejmuirea existenta si mentiuna la 13.00m distanta de ax. Iar constructia (hala productie „ulei industrial”) propusa prin proiect va fi amplasata pe vechiul amplasament al cabinei poarta ce se va desfiinta la o distanta de 14.00m fata de axul DN 64.
- Asigurarea spatiilor de dezvoltare viitoare a drumului national cu minimum latimea unei benzi de circulatie.

Intrarea in incinta va ramane cea existenta , intrarea autovehiculelor este realizata din DN64 pe o poarta iar iesirea spre DN64 pe alta poarta. Cele doua accese de intrare si iesire din/la obiectiv sunt realizate prin racordare simpla, cu raze de racordare la dreapta de minim  $R=9.00m$  la marginea parti carosabile a drumului.

Secturul de stationare este realizat in incinta, in afara spatiului drumului national.

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 agrozootehnică cu funcțiuni complementare ce tin de aceasta (procesare) și servicii - destinată construcțiilor aferente exploatațiilor, depozitării și procesării agricole, dar și funcțiuni conexe agrozootehnice și servicii, alături de spații tehnice, etc.

- Circulații carosabile;
- Circulații 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, servicii 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 servicii, 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 curți construcții – PROPUS PENTRU "Construire hală  
Procesare și Siloz Alimentare"

teren intravilan curți construcții și fără servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 12 017,00 mp. Suprafața de 12017,00 mp este propusă pentru construirea unei clădiri pentru hală procesare ulei și siloz alimentare.

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 servicii conexe – pe suprafața de teren studiată.

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

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

## 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 publica existenta in incinta
- Canalizarea – evacuarea apelor menajere se va realiza la reseaua de canalizare a comunei, iar din procesul tehnologic nu rezulta ape murdare industriale.
- Incalzirea – nu este cazul

## 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 supraterane 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

Construirea unei hale procesare ulei si dezvoltarea serviciilor si a investitiilor agricole si exploatatii 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.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localitatii Strejesti si este in prezent teren curti constructii. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri agricole, arabile, investitia propusa neafectand activitatile de agricultura realizate in vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unei hale pentru procesare ulei si a unui siloz alimentare. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei studiu de oportunitate, PUZ, pentru realizarea indicatorilor urbanistici.

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 a serviciilor 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. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Cârcea 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 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 viitoarelor 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 intravilan.

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 vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

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

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiate 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 studiate apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

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

Conditii de constructibilitate 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)

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

Suprafata studiata are o arie de 12017,00 mp si apartine intravilanului Comunei Strejesti – categoria „curti constructii”, conform cartii funciare nr. cad.50101.

**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>12017.00</b>	<b>100</b>	0,00	0,00
1	Constructii existente	4291.00	35.70	0,00	0,00
2	Teren liber de construcții	7726.00	64.30	11501,90	62.78
3	<b>Constructii propuse</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>587.18</b>	<b>4.88</b>
	Hala procesare ulei	0.00	0.00	558.93	4.65
	Siloz alimentare	0.00	0.00	28.25	0.23
4	<b>Alei balastate (pietonal, auto si parcare)</b>	<b>1990.00</b>	<b>0.00</b>		
5	<b>Spatii verzi</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1450.35</b>	<b>16.56</b>
	<b>Total zona studiata prin PUZ</b>	<b>12017.00</b>	<b>100</b>	<b>12017.00</b>	<b>100</b>

- P.O.T. maxim admis - 70,00 %
- C.U.T. maxim admis – 2,0
- REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

**NOTA:**

Zona studiata prin PUZ pentru realizarea investitiei de construire hala rprocesare ulei si siloz alimentare cu terenul care a generat PUZ de 12017.00 mp cu functiunea de teren curti constructii intravilan.

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Strejesti, Str. Liberatii, Nr. 2, și este proprietate privată a S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A., si este identificat prin nr. Cad. 50101.

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltimi de maxim 15,00 m.

### 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.

Funciunile 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 evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizarii 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 la bazinul vidanjabil.

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 suprafată/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;





**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

- 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 legătura 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;
- 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 construcții 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**



**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

- 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 de 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.

### **2.1.2. REGIM ECONOMIC**

Zona studiata apartine intravilanului comunei Strejesti, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala curti constructii a zonei cu functiuni agricole . Se propune incadrarea terenului studiat in zona M (mixta) – conform PUG Comuna Strejesti, respectiv crearea subzonei – activitati agricole, agrozootehnice cu functiuni complementarespecifice acestora (depozitare, procesare ) si servicii. 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 construibilitate 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 MIXTA „constructii agricole ”.

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



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

Conditile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate 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 Plesoiu, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita sprijinirii investitiilor private in domeniul agricol si agrozootehnic, acesta fiind domeniul major aducator de venituri atat pentru locuitorii comunei, cat si pentru autoritatea locala.

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

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- planuri 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.

- politici de zonare și de folosire a terenului;

CONFORM CERTIFICATELOR DE URBANISM

### **Regimul juridic**

**Terenul studiat se află în intravilanul comunei Strejestu , Str. libertatii, Nr.2 și este proprietate privată a S.C. ENERGIA VERDE S.A., este identificat prin nr. Cad. 50101.**

### Regimul economic

Conform P.U.G. al comunei Strejesti, terenul se află în intravilanul localității și are destinația de teren curti constructii.

### Regimul tehnic

Terenul pe care se propune amplasarea investiției, este situat în intravilanul comunei Strejesti. Terenul în suprafață de 12017,00 mp se află în comuna Strejesti, județul Olt cu posibilități de racordare la rețeaua electrică. Accesul la teren se va face din drumul de exploatare de pe latura de Sud.

- arealele sensibile;

Nu este cazul- amplasamentul nu se regăsește în zone de areale sensibile.

- coordonatele geografice ale amplasamentului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

### INVENTAR DE COORDONATE

X	Y
335141.832	441893.662
335151.552	441775.486
335256.347	441794.866
335255.142	441824.418
335248.852	441824.626
335246.426	441901.807

