



**ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011-str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0741034943

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

**TITLUL LUCRĂRII**

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
SI REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA  
REALIZARII INVESTITIEI  
“CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT”**

**Comuna Strejesti, sat Strejesti, str.  
Libertatii nr. 293A, Judetul Olt, CF.  
53181**

**BENEFICIAR:**

**LUNGU LAURENTIU – RAZVAN**

**FAZA:**

**AVIZ PRELABIL DE  
OPORTUNITATE**

**NUMĂR PROIECT:**

**98/2024**

**PROIECTANT:**

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.  
SLATINA, jud. OLT  
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25,  
Tel.: 0741034943  
arhistilconcept@yahoo.com**



**DIRECTOR,**  
**arh. IONESCU AUREL**

**ROMÂNIA**  
**Județul OLT**  
**PRIMĂRIA COMUNEI STREJEȘTI**  
**Nr. 3530 din 08.04.2024**

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 6 din 08.04.2024**

**În scopul: ÎNIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) în vederea realizării investiției – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> **LUNGU LAURENȚIU-RĂZVAN**, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul DOLJ, municipiul/orașul/comuna CRAIOVA, satul ....., sectorul ....., cod postal ....., str. Principatele Unite, nr. 23, bl. A, sc.1, et. 2, ap. 13, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. **3530 din 26.03.2024**, pentru imobilul - teren si/sau construcții -, situat în județul **Olt**, municipiul/orașul/comuna STREJEȘTI, satul **STREJEȘTI**, sectorul ....., cod postal 237440, str. **LIBERTĂȚII**, nr. 293A, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin<sup>3)</sup>:

**-EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL DE PE ORTOFOTOPLAN NR. 53181**  
**-EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA ZI NR.53181**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 8797/1999 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **STREJEȘTI** nr. 30/2000 și prelungirea termenului de valabilitate până la 31.12.2026 conform HCL nr.4/2013, nr.5/2015, nr. 68/20.12.2018 și nr. 40/31.10.2023;

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:**

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT: Terenul în suprafață totală de 14.020,00 mp, se află în intravilanul comunei Strejești, județul Olt și aparține numitului Lungu Laurențiu-Răzvan, conform cărții funciare nr. 53181.
- servituțiile de utilitate publică: nu este cazul
- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: nu este cazul.
- monumente istorice și/sau zone protejate: terenul nu este înscris în lista monumentelor istorice și nici în zona protejată a acestora.
- interdicții definitive sau temporare de construire: nu este cazul
- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii: nu este cazul.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- folosința actuală: teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras de carte funciară nr.53181 – T.59, P 27/2/2/2.
- destinația zonei conform PUG.+RLU: nu
- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale: nu este cazul.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

În vederea realizării investiției se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Întrucât prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile P.U.G.+R.L.U. aprobat la nivelul comunei Strejești, în vederea materializării investiției se va iniția un Plan

**urbanistic zonal în baza unui aviz prealabil de oportunitate**, în conformitate cu prevederile art. 31 lit. d) pct. 2 și a art. 32 alin.(1) lit. c) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

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

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

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

1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;

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

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

Conform Art. 31<sup>3</sup> - din Legea 350/2001:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

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

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

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

e) capacitățile de transport admise.

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

Intenția elaborării Studiului de oportunitate se aduce la cunoștință populației prin mijloace media specifice-inclusiv anunț informare la Primărie 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. După obținerea avizului favorabil se va putea elabora documentația pentru P.U.Z.**

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

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

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

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

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

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

Conform celor primite de la comisia tehnica, pot fi aduse modificari si/sau completări. In 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 cadru ședinței C.T.A.T.U., documentația P.U.Z. va fi aprobată prin Hotărâre de consiliu local.**

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

Conform Art. 47<sup>1</sup> alin. (2) din L350/2001:

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:

**INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) în vederea realizării investiției – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT**

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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](http://www.apmot.ro), e-mail office@apmot**  
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

(Denumirea si adresa acestuia se personalizeaza prin grija autoritatii administratiei publice emitente.)

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

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

In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE va fi însoțită de următoarele 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.

c. 1) documentația tehnică - D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă;

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

.....

.....

.....

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu  protectia civila  sanatatea populatiei

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

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

.....  .....

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

#### **Avize necesare PUZ:**

- OCPI (plan de situație pe suport topo, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi și plan de încadrare în zonă);

- D.E.O. S.A., I.S.U. OLT, S.G.A. OLT, D.S.P. OLT, A.P.M. OLT, MapN, Statul Major General, S.R.I, S.T.S., M.A.I., POLIȚIA RUTIERĂ, salubritate;

- Acord administrator drumuri (DN, DE);

- Direcția Județeană pentru Cultură Olt;

- ANIF/OUAI;

- Studiu geotehnic în original la PUZ;

- Studiu de circulație, Studiu topografic, Studiu de rețele tehnico-edilitare;

- Dovada dreptului de proprietate, copie conform cu originalul;

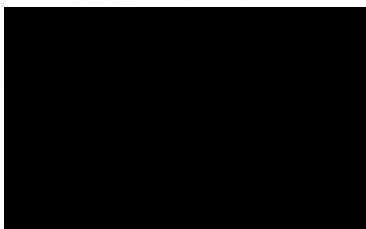
- Aviz de la deținătorii de utilități din zona de lucru (apă/canalizare, gaze, energie electrică, telefonie) – după caz;

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, indicativ GM -010-2000, emisă de M.L.P.A.T., însoțită de specialiști atestați.

- Raport de informare și consultare populație conform Ordinului 2701/2010.

- copie taxă RUR pentru P.U.Z.

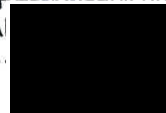
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de .....24..... luni de la data emiterii.



Pentru Secretar General  
Consilier juridic / .....  
.....



Pentru ARHITECT ȘEF  
INSPECTOR/Responsabil urbanism  
MIHAEL .....  
.....



Achitat taxa de: 75 lei conform chitanțe nr. 997/27.03.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

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

**se prelungeste 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.

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

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

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

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

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT" in Comuna Strejesti, sat Strejesti, str. Libertatii nr. 293A, Judetul Olt.**

- BENEFICIAR : LUNGU LAURENTIU - RAZVAN
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 98
- DATA ELABORARII : 2024

### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului **Lungu Laurentiu Razvan**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT" in Comuna Strejesti, sat Strejesti, Judetul Olt, str. Libertatii nr. 293A (T. 59, P. 27/2/2/2) CF. 53181** si analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 49.102,72 mp, totodata sunt analizate si vecinatatile parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se poate integra investitia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de **14.020,00 mp**, situate în partea de nord-vest a judetului Olt, in nordul satului Strejesti, cu deschidere la **str. Libertatii** – care traverseaza satul, DN 64, **parcele care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 53181.**

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan. Categoria de folosinta – teren arabil. Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supratrana.

Imobilul este situate in intravilanul comunei Strejesti, sat Strejesti, str. Libertatii nr. 293A (T.59, P.27/2/2/2) si are access direct la strada Libertatii (DN64) si este proprietatea beneficiarului Lungu Laurentiu Razvan.

#### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord – teren proprietate privata – Ciob. D.; si teren in proprietatea Primariei Comuna Strejesti;
- sud – drum de exploatare - De 232/2;
- est – cale acces, DN 64, strada Libertatii si teren in proprietatea aceluasi beneficiar Lungu Laurentiu – Razvan cu nr. cad. 51511.
- vest – teren proprietate privata si teren in proprietatea Primariei Comuna Strejesti.

**Investitia propusa se refera la** realizarea de investitii noi, la nivel de comuna dar si la nivel de judet. Investitiile propuse privesc construirea de noi functiuni – spatii de productie nepoluanta si depozitare, spalatorie auto, spatii comerciale, spatii agrement, cazare, turism, alimentatie



publica, spații comerciale, servicii și funcțiuni adiacente acestora pe terenul studiat (piscina, panouri fotovoltaice).

**Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat.** Conform Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE STAȚIE MIXTA DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI (BENZINA, MOTORINA, GPL), terenul studiat prin actuala documentație PUZ se **incadrează în zona M th** – zona mixta, servicii tehnice, subzona a zonei aferente funcțiilor mixte (M) se propune **crearea unei subzone a acestei subzone care va cuprinde mai multe funcțiuni decât cele tehnice, fiind propuse și servicii de turism, agrement, cazare, comerț, alimentație publică și altele – subzona nouă propusă va fi derivată din M th și va fi denumită în continuare M-th1**, subzona a subzonei existente M-th a zonei M - mixta:

**M-th1 – zona mixta, parc de activități - reprezentând o categorie nouă de zonă productivă și de servicii caracterizată printr-un profil combinat de activități legate în general de servicii specializate de comercializare, spalatorie auto, alimentație publică, turism, cazare, agrement și alte servicii conexe (piscina, panouri fotovoltaice).**

**Investiția este oportună prin atragerea de noi investiții în zona, prin îmbunătățirea segmentului mixt – turistic de agrement, servicii, din zona cu toate beneficiile implicite.**

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată pentru obținerea unui Aviz prealabil de oportunitate.

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

De asemenea, lucrarea răspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

**Planul urbanistic zonal** va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **zona M-th** într-o **subzona nouă creată, derivată și compatibilă, denumită în continuare M-th1 - zona mixta, parc de activități - reprezentând o categorie nouă de zonă productivă și de servicii caracterizată printr-un profil combinat de activități legate în general de servicii de comercializare, alimentație publică, turism, cazare, spalatorie auto, agrement și alte servicii conexe (piscina, panouri fotovoltaice etc.).**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

**Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și a legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.**

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

**Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .**

Plan Urbanistic General, implicit Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Strejesti.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.



**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare  
**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

**H.G.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

**Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

**Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

**Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

**Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

**Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

**Ordonanta de urgenta nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobata prin

**Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare.

**Legea nr.24/2007** a spatiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare

**Legea 114/1996** a locuintei, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Rețele de transport.

**Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

**Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

**Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

**Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

**Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea 307/2006** privind aparareaimpotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului inconjurator

**Legea nr.123/2012** a energiei electrice si gazelor naturale

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI:**

Strejești este o comună în județul Olt, Oltenia, România, formată din satele Colibași, Mamura, Strejeștii de Sus și Strejești (reședința). Comuna Strejești este situată în partea de nord-vest a județului Olt, la 17 de km de orașul Slatina.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Strejești se ridică la 3.237 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră

3.485 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,56%). Pentru 1,61% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (98,36%). Pentru 1,61% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism, se afla in intravilanul comunei Strejesti, respectiv str. Libertatii nr. 293A, fosta T 59, parcela 27. Comuna Strejesti este situata pe drumul national DN 64, respective strada Libertatii. Terenul studiat are direct acces din drumul public.

## **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită amplasamentului, se identifica oportunitatea investitiei. Si anume, in imediata vecinatate a terenului studiat este localizat proiectul reprezentat de acelasi beneficiar „CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI (BENZINA, MOTORINA, GPL)”, astfel investitia propusa vine cu o suplinire de servicii si productie, realizandu-se o platforma importanta de productie bunuri, servicii si agrement pentru intreaga comuna in particular si a zonei in general. Beneficiarul propune dezvoltarea segmentului prin propunerea investitiei care face obiectul prezentei documentatii.

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei mixte din comuna Strejesti;
- necesitatea extinderii functiunilor de interes general 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 tehnice, servicii si agrement.

## **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Zona care a generat studiul P.U.Z. comunei Strejesti, satul Strejesti in partea nordica cu acces si dispus longitudinal, partial tangent la strada principala care traverseaza comuna DN64, strada Libertatii si are o suprafata totala de 14.020,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform documentelor de proprietate suprafata de 14.020,00 mp apartine intravilanului „arabil”.

Terenul care a generat prezenta documentatie se afla in nordul satului Strejesti in proximitate imediata fata de alte obiecte cu importanta mixta de productie si servicii a comunei.

Terenul care a generat prezenta documentatie are suprafata totala de 14.020,00 mp – proprietate a beneficiarului Lungu Laurentiu-Razvan conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 330 din 28 ianuarie 2020 si potrivit Actului de Dezmembrare nr. 1026 din 18 mai 2023. Beneficiarul Lungu Laurentiu-Razvan este domiciliat Municipiul Craiova, str. Principatele

Unite, nr.23, bl.A, sc.1, et.2, ap.13, judetul Dolj. Suprafata de teren care a generat prezenta documentatie apartine beneficiarului si se poate identifica prin nr. cadastral 53181.

Suprafata care face obiectul studiului relationeaza bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilitatii, al cooperarii in domeniul edilitar si al serviciilor cu institutiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind usor de obtinut prin dezvoltarea acestor oportunitati.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre ( sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) si veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

#### **a)date climatice**

Fiind un sat de campie, cu un relief monoton, se bucura de o clima temperat-continentala, ca de altfel intreaga Campie Romana, cu valuri de aer uscat din Vest si umed din Est, cu ierni geroase si aspre si veri calduroase si secetoase. Cele mai frecvente vanturi, care se abat asupra satului sunt: Crivatul (sau vantul de iarna) care bate dinspre Est sau Nord-Est si aduce viscol si zapada iarna, ploaie primavara si seceta vara. Baltaretul, care aduce ploaie. Austrul, bate din directia Sud-Vest si aduce seceta. Pierderile de apa din sol sunt in mare masura influentate de regimul vanturilor ce bat in aceasta zona.

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 cazand mai ales sub forma de ploi primavara si toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitatii maxime este 20 mai si 10 iulie, iar cu precipitatii minime intre 15 august si 10 septembrie.

Media anuală a precipitatiilor este de 550-560mm /an.

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

Circulatia maselor de aer este predominant vestică determina parametri climatici reprezentati de temperatura, precipitatii, insolatie etc. Valorile temperaturii inregistreaza fluctuatii lunare, sezoniere si anuale.

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

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

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

Fenomenul de inghet se manifesta in sezonul de iarna, dar cca 200-210 zile/an nu se produce inghet.

Nebulozitatea si durata de stralucire a soarelui, dependente direct de circulatia locala a atmosferei si de configuratia reliefului, variaza diurn si sezonier.

Vanturile, influentate de factorul orografic, au directie predominantă vestică si nord-vestică, iar in anotimpul de primavara si toamna se manifesta si circulatie sudică

Si cu toate acestea, conditiile climatice din zona Strejesti, au fost si sunt favorabile habitatului si in general activitatilor umane.

#### **b) zonele cu risc seismic.**

Din punct de vedere al intensitatii cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat apartine zonei de intensitate seismică 71 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț  $T_c=1,0$  sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

#### **Hidrografia si hidrologia**

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din judetul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) si adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate si delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

#### **2.4. CIRCULATIA**

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – DN 64 – Strada Libertatii, si pe drumul de exploatare agricole de importanta redusa De 232/2 pe latura sudica. Accesul la terenul studiat se face direct din DN 64. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si DN 64, in partea est si cele spre drum de exploatare agricola in partea de sud a terenului, accesibile direct.

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:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității în apropierea zonei mixte.

Zona mixta - Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri și servicii. Din această zonă fac parte;

- a) unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează;
- b) unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie
- c) Circulații carosabile;
- d) Circulații pietonale.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este foarte dispersat, intensificându-se progresiv către sudul terenului care a generat PUZ spre centrul intravilanului localității.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la rețelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investiția propusă. Prin proiectul tehnic va putea fi propusă soluția în relație cu instalarea unor panouri fotovoltaice.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

Zona analizată este o zonă cu funcțiuni agricole, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc. Se propune realizarea unui ansamblu construit nou, cu valoare ambientală.

Zona propusă este o zonă mixtă, cu funcțiuni de producție, depozitare, comerț, agrement, turism, cazare, alimentație publică, și alte servicii conexe.

a) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

b) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Nu este cazul.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

d) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Comunei Strejesti, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – **“CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT” în Comuna Strejesti, sat Strejesti, Județul Olt, str. Libertății nr. 293A (T. 59, P. 27/2/2/2) CF. 53181.** În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**Ridicarea Topografică:**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Zona studiată se află în intravilanul comunei Strejestu în partea de nord a satului Strejesti.

Conform Planului Urbanistic General și al Planului Urbanistic Zonal aprobat „CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI (BENZINA, MOTORINA, GPL)”, parcela care a determinat studiul PUZ se încadrează în subzona M-th a zonei M.

M – zona funcțiuni mixte

M-th – zona funcțiuni mixte servicii tehnice

### **3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.**

Circulația rutieră se desfășoară pe străzile adiacente terenului – DN 64 și drumul de exploatare agricolă la nevoie. Accesul la terenul studiat se face direct din strada Libertății (DN 64). Se propune păstrarea legăturii auto între caile de circulație propuse în interiorul parcelei și DN 64, în partea est.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din strada DN 64.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

#### **Se propune următoarea zona funcțională:**

Intrucât specificul investiției propuse de beneficiar se încadrează în domeniul zonei mixte, se propune crearea unei subzone, denumită în continuare M-th1, subzona a subzonei existente M-th a zonei M – zona mixtă:

Pentru terenul care a generat PUZ si prezenta documentatie se propune:

**M-th1 – zona mixta, parc de activități**

**Funcțiune – parc de activitati – reprezentând o categorie nouă de servicii caracterizată printr-un profil combinat de activități de servicii specializate pentru comercializare, alimentatie publica, turism, cazare, spalatorie auto, agrement si alte servicii conexe (piscina, panouri fotovoltaice).**

**Bilant teritorial propus pentru zona M-th1 este:**

- Steren = 14.020,00 mp
- POT max propus: 30%
- CUT max propus : 1
- Regim maxim de înălțime: P+2E+M
- Hmax - 15.00m

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

### **3.6. 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 antropoc 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.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeața – terenurile vecine pe laturile de est si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului  
Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

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

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

### **3.7. 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

### **3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.**

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de servicii din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a completa serviciile industriale in zona.

### **3.9. Obiective SEVESO – nu este cazul**

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

**Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona Mth-1 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.**

Pe suprafata terenului studiat si implicat a terenurilor care au generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta si joasa tensiune. Pe parcela care nu face obiectul prezentei documentatii, nu a determinat acest PUZ, dar de care tinem cont in studiu si integrarea investitiei, apartine aceluiasi beneficiar se afla o STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANRTI (BENZINA, MOTORINA, GPL). Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona istorica si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

## **4. COSTURI**

### **4.1. CATEGORII DE COSTURI**

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate.

## **5. CONCLUZII**

Solutia pe care o propune prezenta documentatie este de a schimba regimul economic al terenului studiat, Conform Conform Planului Urbanistic General si al Planului Urbanistic Zonal aprobat „CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANRTI (BENZINA, MOTORINA, GPL)”, parcela care a determinat studiul PUZ se incadreaza in subzona M-th a zonei M.

Intrucat beneficiarul isi doreste sa extinda gama de functiuni pe terenul care a generat prezenta documentatie, se propune crearea unei subzone, numita in continuare **M-th1 – zona mixta, parc de activități, reprezentând o categorie nouă de mix caracterizată printr-un profil combinat în general de servicii specializate pentru comercializare, alimentatie publica, turism, cazare, agrement, spalatorie auto si alte servicii conexe (piscina, panouri fotovoltaice).**

**Investitia este oportuna prin atragerea de noi investitii in zona, prin imbunatatirea segmentului mixt din zona cu toate beneficiile implicite.**

**Totodata se vor propune** stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii



teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Se va stabili conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, coeficienții propuși prin prezenta documentatie sunt orientativii urmand sa se subordoneze Studiului de Oportunitate pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Strejesti;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.



Intocmit,  
Arh. Urb. Ionescu Aurel - Aazar  
Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

