



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

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

STUDIU OPORTUNITATE IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

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

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

BENEFICIAR:

S.C. ENERGIA VERDE STREJESTI S.A.

PROIECTANT GENERAL:

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

ECHIPA DE ELABORARE :

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

DATA ELABORARII:

DECEMBRIE 2023

FAZA:

STUDIU DE OPORTUNITATE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM**

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

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

Constructia siloz alimentare cu regimul de inaltime parter se va executa din tabla galvanizata ondulata. Acoperisul este conic, la 30⁰, fabricat din table trapezoidale, cu ventil

central de aerisire, gura de incarcare, gura de inspectie laterala, scara de acoperis. Ancorarea la nivelul solului de fundatia din beton armat se face cu buloane de ancorare.

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

Utilitățile:

1. Alimentarea cu apa
Se va realiza de la un put forat propus
2. Evacuarea apelor uzate
Se va realiza prin bransament la o fosa septica bacteriologica propusa.
3. Asigurarea apei tehnologice, daca este cazul
Nu este cazul
4. Asigurarea agentului termic
C.T.
5. Alimentarea cu energie electrica
Se va face de la reseaua electrica existenta in zona

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

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

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

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

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.



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

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

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea retelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

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

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

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

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

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

In aria studiata se propun functiuni precum: constructii si anexe necesare unei fabrici de ulei bazine rezerva apa si put forat.

Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai extravilanului existent, introducerea in intravilan in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si extinderea fondului intravilan al comunei Strejesti.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

STUDIU OPORTUNITATE IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

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

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

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

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

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

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

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



prezentei documentatii.

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

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

Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

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

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

Pe terenul studiat se propune :

Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei

Sc = 13881.00 mp

Sd = 13881.00 mp

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



S.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

S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

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

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

Circulatia carosabila existenta este formata din:

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

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

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

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

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

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

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

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



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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din comuna Strejesti;

- necesitatea extinderii functiunilor mixte agrozootehnice, industriale si functiuni complementare (procesare) ce tine de aceasta - in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Strejesti;

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

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

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

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

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

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

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- NORD : NR.CAD.50962 (teren liber de constructii)
- SUD : NR.CAD.50042 si NR.CAD.50941 (teren liber de constructii)
- EST : NR. CAD. 51736- STR. VICTORIEI
- VEST : NR.CAD.50973 si NR.CAD.50970(teren liber de constructii)

Zona studiata apartine satului Strejesti. Suprafata totala a ariei studiate este de 38300,00 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea S.C. ENERGIA



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

VERDE STREJESTI S.A., conform actelor anexate. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 53114 (teren extravilan, categorie de folosinta - arabil).

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

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

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

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

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

Prezenta documentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii comunale.



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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentala, mai umeda în partea de Nord și mai arida în partea de Sud. Punctul cel mai friguros este la Caracal, datorită curenților reci din Estul Câmpiei Române care își au punctul terminus în această zonă, iar punctul cel mai calduros este Corabia. Veri deosebit de calde și ierni în general mai blande. Valorile medii ale temperaturii anuale sunt printre cele mai mari din țară, respectiv 11 grade Celsius, iar precipitațiile variază între 450 și 550 mm. Masele de aer au o direcție vest-est și sunt prezente vânturile 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: Crivațul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vânturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

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

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu călduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

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

- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.



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

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

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

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

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

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu funcțiuni agricole și industriale, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 80,00% (conform PUG Strejești).

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neexploatat – PROPUS PENTRU "Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei"

teren extravilan arabil și fără servituti.

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

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

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

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

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta planuri detaliate ale instalațiilor.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în incintă
- Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racordarea la un put forat propus
- Canalizarea – evacuarea apelor menajere se va realiza prin bransament la o fosă septică bacteriologică propusă, iar din procesul tehnologic nu rezultă ape murdare industriale.
- Încalzirea – C.T.

La finalizarea investiției se vor realiza bransamente la rețeaua strădală a localității de apă și canal.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relația cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă cu funcțiuni agricole și funcțiuni complementare acestora (procesare) în care predomină construcțiile cu regim mediu de înălțime, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un ansamblu nou, cu valoare ambientală. Majoritatea construcțiilor supraterane din zona studiată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter , P+1 , S+P+1.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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



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

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

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

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

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

2.8.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI

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

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

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

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locală.

Astfel sintetizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE



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

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

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

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

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

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

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

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

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 38300,00 mp si apartine extravilanul Comunei Strejesti – categoria „arabil”, conform cartii funciare nr. cad.53114.

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

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

- P.O.T. maxim admis - 80,00 %
- C.U.T. maxim admis – 3,0
- REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+E

NOTA:

Zona studiata prin PUZ pentru realizarea investitiei: Construirea De Cladiri Si Anexe Necesare Unei Fabrici De Ulei cu terenul care a generat PUZ de 38300.00 mp cu functiunea de teren arabil extravilan.



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

Se propune pastrarea și respectarea unui regim de înaltime specific zonei, rezumat la înaltime 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 și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

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

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

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului.

Functiunile 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 în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor și va avea la baza solutiile indicate în 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.



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 utiliza substanțe chimice periculoase;

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

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

PROTECȚIA AERULUI

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

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

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

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

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

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

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

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

- vor fi luate măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor produse de utilajele și instalațiile în lucru, cu respectarea prevederilor SR 10009/2017 privind Limitele admisibile ale nivelului de zgomot, pct.2.2, tab.3 (4) – nivelul de zgomot echivalent Lech 65dB(A).

- se vor utiliza echipamente care respectă prevederile HG1756/2006 cu modificările și completările ulterioare privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor fiind admisă doar



folosirea echipamentelor ce poartă inscripționat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul European de conformitate CE, însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore;

- conform prevederilor Legii nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului, art. 64, f) persoanele fizice și juridice au obligația „să asigure măsuri și dotări speciale pentru izolarea și protecția fonică a surselor generatoare de zgomot și vibrații, astfel încât să nu conducă, prin funcționarea lor, la depășirea nivelurilor limită a zgomotului ambiental.”
- conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.16: la limita receptorilor protejați, zgomotul datorat activității pe amplasamentele autorizate nu va depăși nivelul admis: 55 dB și curba zgomot Cz 50 în timpul zilei, respectiv 45 dB și curba zgomot Cz 40 în timpul nopții.
- se va planifica orarul de desfășurare al activităților generatoare de zgomot astfel încât să se evite efectele cumulative;
- respectarea duratei de execuție a investițiilor - pentru reducerea disconfortului sonor datorat funcționării utilajelor pe timpul de realizare a proiectului, programul de lucru nu se va desfășura în timpul nopții;
- reducerea la minim a vitezei de deplasare a utilajelor în zonă;
- se vor folosi utilaje de lucru în concordanță cu volumul și caracteristicile activităților desfășurate.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR

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

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

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

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

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

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

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

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

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

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



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

GESTIONAREA DEȘEURILOR

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

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

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

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiată aparține extravilanului comunei Strejesti, jud. Olt, având încadrarea în grupa de destinație cadastrală arabilă a zonei cu funcțiuni agricole. Se propune încadrarea terenului studiat în zona M (mixtă) – conform PUG Comuna Strejesti, respectiv crearea subzonei – activități agricole, agrozootehnice și industriale cu funcțiuni complementare specifice acestora (depozitare, procesare). Se propune menținerea și extinderea subzonei existente (conform PUG Comuna Strejesti) pe terenul studiat.

3. CONCLUZII

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază 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 studiată trebuie să aibă un profil neproductiv, nepoluant, protectiv față de vecinătăți.

În acest sens, se propune o derogare de la cerințele P.U.G., în care zona figurează ca având destinație agricolă, propunerea fiind ca terenul ce face obiectul investiției propuse să primească destinația ZONA MIXTA „construcții 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

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentația de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca volumele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

Apreciem că investiția propusă este în acord deplin cu programele și strategia de dezvoltare a comunei Strejești, ținând cont de faptul că se acordă o atenție deosebită sprijinirii investițiilor private în domeniul agricol și agrozootehnic, acesta fiind domeniul major aducător de venituri atât pentru locuitorii comunei, cât și pentru autoritatea locală.

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

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

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

- politici de zonare și de folosire a terenului;

CONFORM CERTIFICATELOR DE URBANISM

REGIMUL JURIDIC

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

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă și alte restricții: nu este cazul. Terenul nu este înscris în lista monumentelor istorice și nici în zona protejată a acestora.

REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală : teren extravilan, categoria arabil .



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

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

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

REGIMUL TEHNIC

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

Restricții zonă: nu este cazul.

terenuri agricole

Funcțiunea dominantă: zona terenuri agricole în extravilan.

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

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

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

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a I-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, soproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semintelor de consum, inclusiv spațiile



administrative aferente acestora, platformele si spatiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, rasadnite si ciupercarii, adaposturi de animale.

e) anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I si a II-a de calitate, precum si pe terenurile ocupate de parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice se pot amplasa, in baza autorizatiei de construire si a aprobarii scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar constructiile care servesc activitatilor agricole, cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarii titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarire a apelor, canalizare si realizarea de surse de apa, precum si pentru imbunatatiri funciare si regularizarea cursurilor de apa, respectiv: irigatii, desecari, taluzari, protectia malurilor si altele asemenea.

INVENTAR DE COORDONATE

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

 el-Lazar
