ROMANIA
JUDETUL OLT
COMUNA URZICA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
Nr.59 din 16.10.2025

cu privire la aprobarea documentatiilor de urbanism Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si R.L.U. aferent, pentru introducerea terenului cu nr. cadastral 50732, sola 15/1,parcela 2/1 in intravilanul localitatii in vederea realizarii investitiei "Cort evenimente, anexe si imprejmuire teren"

Avand in vedere:

- cererea domnului Călin Cosmin nr.3189/14.10.2025 privind aprobarea documentatiilor de urbanism Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si R.L.U. aferent, pentru introducerea terenului cu nr. cadastral 50732, sola 15/1,parcela 2/1 in intravilanul localitatii in vederea realizarii investitiei "Cort evenimente, anexe si imprejmuire teren";
- referatul de aprobare al viceprimarului comunei Urzica - initiatorul proiectului;
- raportul de specialitate al Compartimentului Registrul Agricol , Fond Funciar , Resurse Umane;
- avizul favorabil al comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget – finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, urbanism, gospodarire comunala, protectia mediului, servicii si control;
- avizul favorabil al comisiei pentru administratie publica locala, juridica, sanatate, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor,
- avizul favorabil al comisiei pentru invatamant, cultura, protectie sociala, activitati sportive si de agrement;
- raportul informării şi consultării publicului în etapa pregătitoare nr. 2548/06.08.2024 si Calendarul de informare elaborare PUZ si RLV nr.2549/06.08.2024, respectiv Raportul informării şi consultării publicului în etapa elaborării studiilor de oportunitate şi a propunerilor preliminare nr. 3021/09.09.2024;
- raportul informării şi consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenţei decizionale, nr.2953/19.09.2025;
- Avizul arhitectului şef nr. 27/ 03.10.2025;
- H.C.L Urzica nr.5/31.01.2022 privind aprobarea P.U.G. şi R.L.U. aferent;
- prevederile art. 27^1 lit. c), art. 29 alin. (2^1), art. 32 alin. (1) lit. b) şi alin. (5) lit. a), art. 47^1 alin.(1) si (2), art.48^1 alin.(4), art. 50 alin (1) si (2), art.54 alin.(2), art. 56 alin. (1), (4), (6) si (7), art.61 si art.65 alin.(1) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile art. 28 alin. (1), art.29 alin.(3), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) şi (4) şi art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare;

In temeiul art.196 alin (1) lit.a), art. 129 alin. (2) lit. c) şi alin. (6) lit. c) şi art.139 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al comunei Urzica, judetul Olt,

HOTARASTE:

Art. 1. (1) Se aproba documentatia de urbanism Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si R.L.U. aferent, pentru **introducerea terenului cu nr. cadastral 50732, sola 15/1, parcela 2/1 in intravilanul localitatii** in vederea realizarii investitiei "Cort evenimente, anexe si imprejmuire teren",_beneficiar COSADA CALIN EVENTS S.R.L., cu sediul social in sat Ştefan cel Mare, comuna Ştefan cel Mare, str.Berzei, nr.2, jud.Olt, administrator unic Călin Cosmin domiciliat in comuna Ştefan cel Mare, judetul Olt, prevăzută în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre..

(2) Valabilitatea documentatiei de urbanism este de 6 ani, în urma aprobarii prin hotarare a Consilului Local al comunei Urzica, judetul Olt.

ART. 2. Domnul Călin Cosmin, în calitate de iniţiator al documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru pentru introducerea terenului aflat in extravilan cu nr. cadastral 50732, sola 15/1,parcela 2/1 in intravilanul localitatii in vederea realizarii investitiei "Cort evenimente, anexe si imprejmuire teren" , în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local Urzica, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, un exemplar al documentaţiei aprobate, în format tipărit şi în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Naţional.

ART. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanţa de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

ART. 4. Prezenta hotărâre va fi adusa la cunostinta publica si se va comunica Instituţiei Prefectului judeţului Olt, Primarului comunei Urzica, Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al primarului, ANCPI - OCP1 Olt şi către iniţiatorul documentaţiei, domnul Călin Cosmin.

PRESEDINTE DE S
JIANU AURE

CONTRASEMNEAZĂ,
SE
[

Hotărârea a fost adoptată cu 8
Număr consilieri în funcţie - 11.
Numar consilieri prezenti 8
Numar voturi „pentru" 8
Numar voturi „impotriva" -
Numar abtineri -

ANEXA LA HCC URZICA

NR. 65/16.10.2025.

F. 6
(pag.1)

ROMÂNIA

JUDEȚUL OLT

PRIMĂRIA COMUNEI URZICA

Nr. **2373** din **15.07.2024**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5 din 15.07.2024

În scopul: **„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILANULLOCALITĂȚII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI „CORT EVENIMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

Ca urmare Cererii adresate de **S.C. COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**, reprezentată de **CĂLIN COSMIN**, în calitate de **superficiar**,
domiciliul
cu ---------- în județul **OLT**
sediul
satul **ȘTEFAN CEL MARE** sectorul _____ cod postal **237455**
strada _ **BERZEI** nr. **2**, bl._ sc._, et. -, ap _
telefon /fax_____ e-mail _____
înregistrată la nr. **2.373** din **15.07.2024**,

pentru imobilul – **teren extravilan** în suprafață de **5.000 mp**, situat în județul **OLT**, municipiul / orașul **Comuna URZICA**
satul URZICA sectorul _____
cod poștal **237500** strada: **sola 15/1, parcela 2/1**, nr. **FN**, sat **Urzica**, comuna **Urzica**, jud. **Olt**

sau identificat prin: CF **50732** a comunei Urzica, jud. Olt

---

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza **faza PUG**/PUZ/PUD, nr. **469** din **18.03.2022**
aprobată prin hotărârea Consiliului Județean /Local _____ nr. _____/_____,
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

- SITUAREA TERENULUI:extravilanul localității Urzica, jud. Olt - sola 15/1, parcela 2/1, înscris CF nr. 50732 a comunei Urzica
- NATURA PROPRIETATII: terenul este proprietatea lui Spiridon Ion și face obiectul contractului de superficie dintre acesta și S.C. COSADA CALIN EVENTS S.R.L. nr.. 2050 din 15.06.2023 emis de BNP Țintă Gheorghe
- TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: superficiar S.C. COSADA CALIN EVENTS S.R.L.

ALTE PRECIZARI:

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul se află în zona de extravilan a com. Urzica, tarlaua 15/1, parcela 2/1și are categoria de folosinț arabil conform extrasului de carte funciară pentru informare. Terenul este liber de sarcini

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Din documentația depusă rezultă următorii indicatori:

Existent:	**Propus**	**TOTAL**
Suprafață totală teren = 5.000,00 mp,	Suprafața totalăde teren propusă = 5.000,00 mp	Suprafața totalăde teren totală - 5.000,00 mp
Suprafața construită totală - 0,00 mp	Suprafața construită propusă - 960 mp	Suprafața desfășurată totală - 960 mp
Suprafața utilă totală =	Suprafața utilă propusă -	Suprafața utilă totală -
P.O.T. existent - 0,00%	P.O.T. propus - 19,20,%	P.O.T. total - 19,20 %
C.U.T. existent - 0,00	C.U.T. propus - 0,19	C.U.T. total - 0,19

Se propune pastrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei, rezumat la înălțimi de maxim: S+P+1+M

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILANULLOCALITĂȚII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIE „CORT EVENIMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI OLT

Str.Ion Morosanu, nr.3, Slatina, Jud.Olt

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE ți prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legăturăcu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecț mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În 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.

În situația în care, dupa 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 / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

■ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă
☒ canalizare
☒ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale
☒ telefonizare
☐ salubritate
☒ administrator drumuri

Alte avize/acorduri:
- OCPI - plan de situație și plan de incadrare în zo
- DSP
- ISU
- Direcția pentru cultură
- Poliția Rutieră - Studiu circulație
- ANIF
- SGA
- DAJ Olt

d.2) avize și acorduri privind:

adresă Primăria Urzica din care să rezulte că nu sunt afectate terenuri personae fizice și juridice

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

-

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

- **P.U.Z.**
- **studiu geotehnic în original la P.U.Z.**
- **studiu rețele tehnico - edilitare**
- **raport consultare și informare populație**

-

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

_____

_____

_____

_____

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

[redacted]

SECRETAR ,

(numele, [redacted]

(numele,

Achitat taxa de :_____ lei, conform Chitanței nr._____din_____

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 prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de_____

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

PRIMAR,

....
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

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.

*) Se va semna de arhitectul-șef sau «pentru arhitectul-șef» de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

ROMÂNIA
Judeţul OLT
CONSILIUL JUDETEAN OLT

APROBAT,

PREŞEDINTELE CONSILIULUI JUDETEAN,
Ma [redacted]

Ca urmare a cererii adresate de: **S.C. COSADA CĂLIN EVENTS S.R.L. prin Călin Cosmin,** cu sediul în **judeţul Olt, comuna Ştefan cel Mare**, cod postal 237455, str.Berzei, nr.2, telefon/fax 0761316297, înregistrată la nr.11705/10.10.2024,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL
NR. 11/22.10.2024

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂŢII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIŢIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN"
NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILAN, COMUNA URZICA, SAT URZICA
T 15/1, P 2/1, JUDEŢUL OLT

generat de imobilul - Terenul care a generat studiul P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Urzica, judeţul Olt şi se află în proprietatea domnului Spiridon Ion, conform Actului de partaj voluntar autentificat sub nr.4148 din 17.10.2022 emis de BIN Tinta Gheorghe, Corabia, cu actul de dezmembrare autentificat sub nr.20242 din 15.06.2024 şi certificatul de atestare fiscală nr.2213 din 13.06.2026 emis de Primăria Urzica, jud.Olt. Terenul are drept de superficie pe perioada existenţei construcţiei, dar nu mai mult de 20 ani de la data autentificării actului, în favoarea COSADA CĂLIN EVENTS S.R.L. conform contractului de superficie nr.2050 din 15.06.2023 emis de Tinta Gheorghe. Terenul este în suprafaţă de 5.000 mp conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.50732, U.A.T.Urzica.

Terenurile nu sunt grevate de sarcini. Această suprafață de teren cu nr. cadastral 50732 reprezintă teren extravilan, categorie de folosință – arabil.

Terenul studiat care aparține extravilanului comunei Urzica face parte din zona destinată funcțiunilor agricole.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul ce a generat studiul PUZ-ul cu o suprafață de 5.000 mp se situează în extravilanul comunei Urzica, T15/1, P2/1, jud. Olt si are drept de superficie pe perioada existenței construcției, dar nu mai mult de 20 ani de la data autentificării actului, în favoarea COSADA CĂLIN EVENTS S.R.L., conform contractului de superficie nr.2050 din 15.06.2023 și a extrasului de carte funciară pentru informare cu nr.50732/2024. Terenul are categoria de folosință arabil și nu prezinta construcții supraterane. Pe amplasamentul viitoarei investiții nu există echipare edilitară.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- La nord: nr. cad. 50733 (proprietate particulară)
- La sud: drum județean (DJ 544)
- La est: nr. cad. 968 (proprietate particulară)
- La vest: nr. cad.966 (proprietate particulară)

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

Pe parcela studiată nu există construcții supraterane. Zona studiată aparține T15/1, P2/1. Terenul care a generat studiul P.U.Z. este în suprafață de 5.000 mp.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strada adiacentă terenului – drumul județean DJ 544 pe latura de sud a terenului. Accesul la teren se face direct din drumul județean menționat mai sus, fără a afecta circulația pe alte artere de circulație. 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. Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate.

Prin tema de proiectare s-a solicitat atingerea următoarelor obiective:

- Scoaterea din circuitul agricol a terenului studiat și introducerea lui în intravilan în vederea realizării unui spațiu pentru evenimente, alimentație publică și servicii;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenul propus;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri;

- Amenajare locuri de parcare;
- Amenajarea unor spații verzi.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)

Prin acest P.U.Z. procentul de ocupare al terenului poate să ajungă până la maxim 50%, iar coeficientul de ocupare al terenului poate să ajungă până la 1.5.

P.O.T. max = 50%

C.U.T. max = 1.5

Hmax = S+P+1+M

Se propune reconversia funcțională din **A** (zone agricole) în **IS**, respectiv crearea subzonei IS 2a – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII – SUBZONA SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ.

Regimul de aliniere propus pentru construcții va fi reglementat prin P.U.Z..

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

- Alimentarea cu energie electrica – se va realiza prin racordarea la reţeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.;
- Alimentarea cu apă și canalizare – vor fi asigurate prin racordarea la rețelele publice existente în vecinătatea terenului studiat;
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică);
- În zonă se va propune și extinderea rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Toate utilitățile se vor realiza din fondurile proprii ale investitorilor privați (beneficiarul/inițiatorul PUZ).

5. Capacităţile de transport admise

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zonă cu investițiile aprobate prin PUZ și PUG.

Se vor realiza parcaje auto pe parcela proprietate privată.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone cu spațiu comercial, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada Stadionului, aleea Lămâiței), dar și crearea unor artere noi de circulație, alei care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se află sau se vor amplasa pe aceasta.

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

Se vor obține acordurile si avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr.5 din 15.07.2024, eliberat de Primăria Comunei Urzica și prin prezentul aviz de oportunitate.

Avize / acorduri solicitate:

- Extras de carte funciară actualizată la zi, extras de plan cadastral, plan de situație pe suport topo vizat OCPI, plan de încadrare în zonă cu viza OCPI și ortofotoplan la zi;
- Dovadă drept de proprietate asupra terenului - copie conform cu originalul;
- Agentia pentru Protectia Mediului Olt;
- Direcția de Sănătate Publică Olt;
- Direcția Județeană pentru Cultură Olt;
- I.S.U. Olt;
- Direcția pentru Agricultură Județeană Olt – scoatere din circuitul agricol; A.N.I.F.;
- O.U.A.I.;
- D.E.O. SA;
- S.G.A. Olt;
- Aviz Serviciul public de alimentare cu apă și canalizare Urzica;
- Acord administrator drumuri județene – DJ 544;
- Poliția Circulației - Studiu de circulație;
- Avize telefonie: DIGI ROMÂNIA S.A., ORANGE ROMÂNIA S.A., VODAFONE ROMÂNIA S.A., Telekom Romania Mobile Communications S.A;
- Aviz MApN– Statul Major al Apărării; SRI; STS; MAI;
- Studiu infrastructură tehnico-edilitară;
- Copie taxă R.U.R.;
- Raportul informării și consultării publicului conform Ordinului nr.2701/2010;
- P.U.Z. – elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000 emisă de M.L.P.A.T., însușită de specialiști atestați. Studiul geotehnic se va prezenta în original la P.U.Z.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

În vederea aprobării, documentația Plan Urbanistic Zonal – se va supune consultării populației în conformitate cu Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în baza Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5 din 15.07.2024, eliberat de Primăria Comunei Urzica.

Achitat taxa de 200 lei, conform O.P. nr.197/10.10.2024.

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

Cristin [redacted] **AC**

C.G./2ex.

ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 11 / 22.10.2024

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, T 15/1, P 2/1, EXTRAVILAN, COMUNA URZICA, SAT URZICA, JUDEȚUL OLT



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Cr [redacted] ĂNAC

CONSILIUL JUDEŢEAN OLT
Direcţia Tehnică şi Investiţii

A C O R D P R E A L A B I L Nr. 8582/26.08.2025
PENTRU AMPLASAREA SAU EXECUTAREA DE LUCRĂRI ÎN ZONA DRUMURILOR JUDEŢENE

Beneficiar: **S.C. COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
Denumirea lucrării: **„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) şi R.L.U., aferent,pentru introducerea terenului în intravilanul localitatii în vederea realizarii investitiei *Cort evenimente, anexe şi împrejmuire teren* "**
Localitatea: **URZICA**
Drumul: **DJ 544**

A. TERMENUL DE VALABILITATE
Acordul este valabil în perioada **26.08.2025 – 26.08.2026**

B. DOCUMENTELE CARE STAU LA BAZA ELIBERĂRII ACORDULUI
1. a) Documentaţia tehnică întocmită de: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
b) Certificat de urbanism **nr. 5/15.07.2024,** emis de **PRIMARIA COMUNEI URZICA**
b) Denumirea documentaţiei tehnice: **„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) şi R.L.U., aferent,pentru introducerea terenului în intravilanul localitatii în vederea realizarii investitiei *Cort evenimente, anexe şi împrejmuire teren*"**
c) Componenţa documentaţiei tehnice:
A - Părţi scrise : Memoriu ethnic, Certificat de urbanism
B- Părţi desenate : Plan încadrare în teritoriu, plan situaţie.

C. RĂSPUNDE DE ÎNDEPLINIREA CLAUZELOR DIN PREZENTUL ACORD:
S.C. COSADA CALIN EVENTS S.R.L. in calitate de BENEFICIAR

D. CONDIŢII GENERALE:
1. Prin grija beneficiarului, proiectantul, constructorul şi toţi cei implicaţi la realizarea lucrării vor respecta prevederile din: Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare; Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997, nr. 43/1998, nr. 44/1998, nr. 45/1998, nr. 47/1998, nr. 49/1998, nr. 50/1998, nr. 1.294/2017; Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor; Ordinul Ministrului de Interne nr. 1112/411/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, precum şi toate normativele în vigoare privind construcţiile şi/sau instalaţiile; Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului României nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice precum şi Regulamentul de aplicarea acesteia; Normelele Metodologice privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului aprobate de M.I. si M.T., in vigoare la data executiei lucrarii.
2. Lucrarea care afectează drumul public **NU** poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia **NU** are autorizarea administratorului drumului şi acordul poliţiei, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depăşit ori lucrarea se execută în alte condiţii decât cele stabilite în autorizaţie;
3. În cazul execuţiei de lucrări în zona drumului, beneficiarul lucrării este obligat să aducă la starea iniţială configuraţia şi structura terenului. Beneficiarul lucrării (dacă aceasta afectează ampriza drumului) are obligaţia să convoace reprezentanţii Direcţiei Tehnice şi Investiţii la încheierea proceselor verbale pentru fazele determinate, proceselor verbale de recepţie la terminarea lucrărilor şi proceselor verbale de recepţie finală.
4. Lucrările care prin natura lor modifică configuraţia drumului (modificarea sistemului rutier, modificarea drumului pentru încadrarea într–o clasă tehnică superioară, execuţia de benzi de decelerare, accelerare, stocaj, construirea de parcări, refugii, construirea sau modificarea unor lucrări de artă şi altele asemenea) se execută pe baza unor proiecte de specialitate cu viză verificator proiecte atestat conform legilor în vigoare cu respectarea condiţiilor de la pct. anterior.
5. Se interzice amplasarea construcţiilor de orice fel în zona staţiilor mijloacelor de transport în comun, cu excepţia celor destinate refugiilor pentru călători.

6. Se interzice amplasarea de panouri, afişe, instalaţii precum şi construcţii sau obstacole de orice fel în zona trecerilor la nivel cu calea ferată care ar diminua vizibilitatea din locurile unde conducătorul de vehicul este obligat să oprească.
7. Se interzice amplasarea conductelor de orice fel sprijinite de platforma podurilor de pe traseul drumurilor judetene. Conductele vor fi sprijinite pe o structura separata si independenta de pod, la o distanta de minim 3 m de la marginea platformei podului.
8. Închiderea sau instituirea restricţiilor de circulaţie precum şi blocarea sau amplasarea de obstacole de orice fel pe platforma drumului este interzisă, cu excepţia cazurilor autorizate şi cu acordul Inspectoratului de Poliţie Olt Serviciul Poliţie Rutieră.
9. Beneficiarul are obligaţia de a asigura salubrizarea zonei aferente construcţiei pe toată perioada construirii.
10. Deţinătorii cu orice titlu ai panourilor publicitare, ai constructiilor, ai cailor de acces, ai utilitatilor de orice fel sau ai instalatiilor acceptate prin acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului, sunt obligati ca in termen de 60 de zile de la primirea instiintarii sa execute, pe cheltuiala lor si fara nicio despagubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, in conditiile in care acest lucru este impus de construirea, modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumului public, precum si de asigurarea conditiilor pentru siguranta circulatiei.
Proprietarul construcţiilor, instalaţiilor sau a altor asemenea, realizate în zona drumurilor fără respectarea condiţiilor din prezentul acord este obligat a le desfiinţa sau a le muta pe cheltuiala sa în termenul stabilit de administrator.
11. Deţinătorii de construcţii sau de instalaţii amplasate în zona drumurilor publice sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.
12. În cazul lucrărilor care afectează sistemul rutier, refacerea acestuia se va executa de către o firmă de specialitate agreată de administratorul drumului şi sub supravegherea acestuia, în condiţiile de la pct. 4.
13. În cursul execuţiei lucrărilor în zona drumurilor şi pe durata exploatării şi întreţinerii construcţiei şi/sau instalaţiei beneficiarul va lua toate măsurile de protecţie a fondului forestier în conformitate cu cerinţele legislaţiei în vigoare. Zonele în care s-au depozitat materiale provenite din excavaţii vor fi reamenajate la terminarea lucrărilor conform condiţiilor impuse prin acordul de mediu.
14. Pe perioada lucrărilor materialele de construcţie, materialele rezultate din săpătură, utilajele, sculele, dispozitivele, etc., necesare construcţiei vor fi depozitate în afara domeniului public, pentru construcţii sau instalaţii cu caracter privat. Pentru construcţii sau instalaţii administrate de instituţii ale statului, acestea vor fi depozitate în afara amprizei şi a zonei de siguranţă a drumului.
15. Pe timpul executării lucrării în zona drumului judeţean, pentru evitarea producerii unor accidente, beneficiarul este obligat să semnalizeze lucrarea cu indicatori rutieri atât ziua cât şi noaptea, iar noaptea şi cu lămpi cu lumină intermitentă, să respecte normele de circulaţie rutieră conform Legii nr. 49/2006 art.1-121, N.T.S.M., conform Legii nr. 319/2006 art.1-53 şi P.S.I.
16. În caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea condiţiilor impuse de administratorul drumului şi/sau poliţia rutieră sau a neaplicării Normelc metodologice privind semnalizarea lucrării, executantul lucrării răspunde contravenţional, civil sau penal, după caz.

E. CONDIŢII SPECIALE legate de particularitatea (**P.U.Z.**) în zona drumului judeţean **DJ 544 .**
Terenul pe care urmeaza sa se realizeze investitia este amplasat in extravilanul Comunei Urzica, iar accesul la teren se face din drumul judetean DJ 544, strada Primariei la pozitia kilometrica km 16+000.
Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului , ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistenţă a unui drum public se face cu acordul administratorului drumului.
Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste.
Zonele de siguranţă şi de protecţie în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie şi prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.
Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţiilor rurale, distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor judeţene va fi de minimum 24 m.
Asigurarea distanţelor minime, constituie prescripţie tehnică imperativă pentru organele administraţiei publice locale cu competenţe în activitatea de urbanism , amenajarea teritoriului şi autorizarea lucrărilor de construcţii, cu consultarea administratorului drumului.
Subtraversarea drumului judeţean se va realiza conform STAS 9312- Subtraversări de căi ferate şi drumuri cu conducte. Subtraversările drumurilor de către conducte se face prin forare orizontală,

conductele fiind protejate prin tuburi de protecție sub ampriza drumului, cu asigurarea debușeului eventualelor lichide pierdute în caz de avarie spre un cămin situat în afara zonei de siguranță, în partea din aval a tubului de protecție, respectiv o conductă de aerisire pentru gaze. Tuburile de protecție a conductelor se instalează la o adâncime de minimum 1,50 m, măsurată între nivelul drumului în ax și generatoarea superioară a tubului de protecție, respective de minimum 0,80 m sub cota fundului șanțului drumului. Tubul de protecție va depăși limitele amprizei drumului (marginile dinspre câmp ale șanțurilor) cu 1,0 m de fiecare parte a drumului. Intersecția subtraversării cu axul drumului județean se va realiza sub un unghi cât mai apropiat de 90°, dar nu mai puțin de 60°.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localităţi rurale , autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să întreţină şanţurile, rigolele, podeţele, plantaţiile, trotuarele, căile pietonale sau alte asemenea.

Se va respecta prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare şi prevederile Legii nr. 350/2001 de amenajare a teritoriului.

În cazul apariţiei ulterioare în vecinătatea dumneavoastră a unui alt obiectiv ce impune amenajarea accesului la drumul judeţean şi se suprapune cu accesul dumeavoastră, beneficiarul prezentei autorizaţii este obligat la corelarea celor două accese pe soluţia stabilită de administratorul drumului.

Înainte de punerea în funcțiune a obiectivului, respectarea condițiilor de siguranță a circulației și de amplasare, în conformitate cu acordul prealabil și cu autorizația de amplasare și acces, se consemnează într-un proces verbal.

Beneficiarul lucrărilor este obligat să solicite, prealabil începerii execuţiei lucrărilor, acordul de la deţinătorii şi/sau proprietarii de instalaţii aeriene, subterane, construcţii de orice fel, precum şi pentru plantaţii existente în zona de execuţie a lucrărilor şi care pot fi afectate. Dacă, la realizarea săpăturilor, vor fi descoperite conducte, fibre optice, etc., se vor întrerupe lucrările şi se vor atenționa beneficiarii acestora, iar în timpul execuției lucrărilor, se va asigura integritatea lor.

Beneficiarul lucrării este obligat să aducă la starea iniţială configuraţia şi structura terenului din zona drumului în cazul rezilierii contractului.

Acordul prealabil este valabil 12 luni de la data emiterii, iar prelungirea prezentului acord prealabil se poate solicita cu cel putin 30 zile inainte de data de expirare a acestuia.

Beneficiarul lucrării este obligat în conformitate cu art. 3 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, să solicite şi ***să obţină autorizaţia de construire.***

Pentru eventualele necorelări între planul de situaţie şi teren răspunde **proiectantul lucrării**.

Orice modificare la documentația tehnică depusă pentru obținerea acestei autorizații implică obligația beneficiarului de a obține o altă autorizație de la Direcția Tehnică și Investiții din cadrul Consiliului Județean Olt pentru noua situație.

Respectarea condiţiilor generale si a conditiilor speciale din prezentul acord este obligatorie, iar nerespectarea acestora se sancţionează conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997, cu completările şi modificările ulterioare şi Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului României nr. 195/2002.

PREȘEDINTE

[redacted]

DIRECTOR EXECUTIV

Liviu-[redacted]A-CIRIPUȘ

Beneficiar, **S.C. C[redacted]NTS S.R.L.**

Am pri[redacted] exemplar acord _____

Taxa prezentului acord este în valoare de 447 lei şi a fost plătită cu chitanţa nr. _____ conform Hotărârii Consiliului Judeţean Olt nr. 213/19.12.2024.

Prezentul acord s-a întocmit în două exemplare (unul la beneficiar şi unul la emitent).

STUDIU DE CIRCULAȚIE
aferent proiectului

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

Data: **2025**

CUPRINS:

PIESE DESENATE

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere
2. Obiectul lucrării
3. Surse de documentare

II. GENERALITĂȚI

1. Încadrarea în teritoriul de influență
2. Descrierea proiectului
3. Parametri socio-economici

III. ANALIZA CRITICA A CIRCULAȚIEI EXISTENTE

1. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic
2. Caracteristicile tramei stradale existente
3. Amenajările pentru circulația pietonilor și a bicicliștilor
4. Caracteristicile traficului existent
5. Disfuncționalități.

IV. PROGNOZA CIRCULAȚIEI

V. CONCLUZII

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

In COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1,JUDETUL OLT

BENEFICIAR: **COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
SAT STEFAN CEL MARE,COMUNA STEFAN CEL MARE, STR.BERZEI, NR.2, JUD.OLT

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI: **ING. MIHAI GABRIEL**

DATA ELABORARII: **2025**

2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie are ca obiect analiza circulației pietonale și auto din zona în care urmează să se realizeze **INVESTITIA *"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"*** in COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1, JUDETUL OLT.

Suprafața totală a terenului care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este de 5.000 mp, aparținând domeniului privat. În prezent, parcela studiată nu cuprinde construcții supraterane și nu beneficiază de rețele edilitare conectate. Întreaga suprafață este liberă de sarcini funcționale și se află într-o zonă de câmpie cu acces direct la drumul județean DJ 544, ceea ce asigură conectivitatea cu centrul comunei Urzica și localitățile învecinate.

Elaborarea PUZ-ului este necesară pentru dobândirea reglementărilor urbanistice specifice investiției propuse – cort de evenimente, anexe funcționale, spații de parcare, utilități și împrejmuire teren – și pentru integrarea acestora într-o incintă nouă, cu regim mic de înălțime, în corelare cu necesitățile de dezvoltare ale localității. Investiția se înscrie în categoria funcțiunilor complementare de interes public și privat, vizând activități culturale și de alimentație publică.

Delimitări și vecinătăți

- Nord – teren arabil, proprietate privată, fără construcții;
- Sud – drum județean DJ 544, asigurând accesibilitatea directă;
- Est – teren arabil, proprietate privată, extravilan, fără construcții;
- Vest – teren arabil, proprietate privată, extravilan, fără construcții; cea mai apropiată construcție supraterană fiind situată la aprox. 190 m.

Amplasamentul nu se află în zone de protecție față de monumente istorice, arii naturale protejate sau zone cu risc natural semnificativ (inundații, alunecări de teren). Relieful este plan, specific câmpiei române, iar accesibilitatea la infrastructura rutieră reprezintă principalul avantaj pentru implementarea obiectivului de investiție.

Zona studiată este în relație de vecinătate imediata cu intravilanul Urzica fiind pozitionata in partea de nord-est.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților, cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

În cadrul studiului se vor analiza accesele și trama stradală existente din zonă, care deserveste terenul ce face obiectul prezentului studiu.

3. Surse de documentare

- PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN" in COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1, JUDETUL OLT.
- Certificat de urbanism si avizul de oportunitate aferent PUZ
- C44B2/1993 – "Normativul de elaborare a studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență"
- Ordinul AND20/2001 indicativ DD506/2001 - "Instrucțiunile tehnice pentru recensăminte, măsurători, sondaje și anchete de circulație în localitățile și teritoriul de influență"
- STAS 10795/1-1995 - "Metode de investigare a circulației"

- Ordinul nr. 49/1998 - "Norme tehnice privind proiectarea si realizarea străzilor în localitățile urbane"
- STAS 2900-89 - "Lățimea drumurilor"
- Ordinul nr. 44/1998 - "Norme tehnice privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurator"
- Ordinul nr. 45/1998 - "Norme tehnice privind proiectarea, constituirea și modernizarea drumurilor"
- Ordinul nr. 46/1998 - "Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice"
- SR7348/2001 - "Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacității de circulație"
- Standard de proiectare pentru lucrările de străzi, intersecții, trotuare, piste de bicicliști, profiluri caracteristice de artere urbane (cuprinse în clasa de STAS 10144/1,2,3,4,5) precum si alte standard privind căile de comunicații
- STAS 10144-6/89 – Calculul capacității de circulație al intersecțiilor de străzi.

Legislație generală:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, cu modificările ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind codul Civil , actualizată
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară actualizată
- Ordinal Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică - "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane"
- Plan Urbanistic General al Orasului Piatra Olt și Regulament Local de Urbanism aferent cu modificarile aprobate.

II. GENERALITĂȚI

În contextual dezvoltării continue, al globalizării și al trecerii de la economia planificată la cea de piață. Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii rutiere reprezintă o obligativitate pentru asigurarea funcționării orașului și trebuie să facă parte din cadrul programelor desfașurate în scopul sistematizării teritoriului.

Când vorbim de sistematizare, ne referim la modul de organizare, amenajare și dotare a teritoriului corespunzător cerințelor economice, sociale și culturale. Acțiunile care sunt întreprinse pentru organizare rețelei de drumuri, trebuie să țină cont de o analiză calitativa și cantitativa a caracteristicilor traficului pentru segmentul la care se refera. Aici se utilizează tehnici și metode ale ingineriei de trafic, specialitate tehnica ce se ocupă cu studiul, cercetarea si determinarea modului de actionare, în prezent și în perspectiva a fenomenelor și legilor traficului rutier, în scopul proiectării și realizării drumurilor, strazilor, astfel încât să se asigure desfășurarea traficului rutier în condiții de siguranță, de confort, de rapiditate, de continuitate si economicitate.

Complexitatea problemelor identificate în cadrul studiului de circulație trebuiesc abordate dintr-o multitudine de factori care influențează circulația rutiera.

În România există preocupări cu privire la studierea traficului în cadrul unor unități ca C.N.A.I.R. – CESTRIN, INCERTRANS. De asemenea, există astfel de preocupări în cadrul instituțiilor de învățământ a unor universități cu specific în proiectare.

Metodologia de elaborare a studiilor de circulație se va adapta caracteristicilor și problematicii locale, aplicându-se de regulă procedee de calcul operațional optimizat, metode de cercetare în teren prin documentare și observare și studierea documentațiilor proiectelor in derulare aprobate de autoritățile locale pentru zona studiată.

1. Încadrarea în teritoriul de influență

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul comunei Urzica, județul Olt, în partea sudică a județului, în proximitatea granitei cu Bulgaria. Comuna Urzica face parte din teritoriul administrativ al județului Olt și se află la o distanță de aprox. 25 km de municipiul Caracal și 60 km de municipiul Slatina (reședința județului). Poziționarea comunei îi conferă un rol important la nivelul microregiunii sudice a județului, fiind inclusă în rețeaua de localități rurale cu potențial de dezvoltare prin investiții private.

Terenul propus pentru investiție are o suprafață de 5.000 mp și se află într-o zonă preponderent agricolă, cu funcțiune actuală de teren arabil. În prezent, parcela este liberă de construcții, fără dotări edilitare, însă se află în apropierea rețelei de apă și canalizare a comunei, precum și a rețelei de energie electrică, existând posibilitatea de racordare.

Zona învecinată este alcătuită preponderent din terenuri agricole, cu fond construit redus, iar cea mai apropiată construcție se află la aprox. 190 m vest de amplasament. Această distanță asigură condiții favorabile pentru dezvoltarea unei investiții de interes public, fără a genera conflicte funcționale cu locuințele existente.

Accesibilitate regională

Amplasamentul are acces direct la drumul județean DJ 544, care asigură legătura cu localitățile limitrofe (Gârcov, Grojdibodu, Vișina, Deveselu) și conexiunea cu municipiul Caracal. Din Caracal, prin DN 54 și DN 64, se realizează accesul către Slatina și rețeaua rutieră națională majoră, inclusiv coridorul european E70 Alexandria – Craiova.

Această poziționare conferă amplasamentului un teritoriu de influență extins, deservind nu doar populația comunei Urzica, ci și locuitorii localităților rurale și urbane din vecinătate. Prin accesibilitatea asigurată de rețeaua rutieră existentă, investiția poate atrage utilizatori și din afara teritoriului administrativ, consolidând rolul comunei în zonă.

Relevanța investiției în teritoriu

Obiectivul propus – cort de evenimente, anexe, parcare și împrejmuire – se înscrie în categoria funcțiunilor complementare de interes public și privat, contribuind la:

- diversificarea funcțiunilor economice și sociale la nivelul comunei;
- crearea unui spațiu modern pentru evenimente culturale, sociale și private, care în prezent lipsește;
- stimularea dezvoltării serviciilor conexe (alimentare publică, comerț, activități economice locale);
- creșterea atractivității comunei în raport cu localitățile vecine.

În concluzie, investiția propusă este justificată prin poziția strategică a terenului la marginea comunei, accesibilitatea bună la infrastructura rutieră regională și lipsa unor dotări similare în zonă, ceea ce îi conferă un rol important în dezvoltarea socio-economică locală și în consolidarea funcțiunilor de interes public.

2. Descrierea proiectului

Proiectul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vizează realizarea unui complex destinat organizării de evenimente culturale, sociale și private, în comuna Urzica, județul Olt. Obiectivul are rolul de a răspunde nevoilor comunității locale și zonale prin crearea unui spațiu modern, multifuncțional, adaptat cerințelor actuale privind siguranța, confortul și dotările tehnico-edilitare.

Funcțiuni propuse

Investiția va cuprinde următoarele elemente principale:

- cort de evenimente cu destinația de sală multifuncțională pentru activități sociale (nunți, botezuri, evenimente culturale, conferințe, festivități etc.);
- anexe funcționale (spații pentru personal, depozitare, grupuri sanitare, vestiare, bucătărie și spații de preparare/alimentație publică);
- parcare auto pentru participanți, dimensionată conform normativelor în vigoare și amenajată integral în interiorul incintei;
- rețele edilitare de branșament (apă, canalizare, energie electrică) și soluții alternative pentru energie termică, în lipsa rețelei de gaze naturale;
- amenajări exterioare (platforme carosabile și pietonale, spații verzi, alei de acces);
- împrejmuire perimetrală, cu rol de delimitare, securizare și integrare estetică în peisajul existent.

Suprafață și regim de înălțime

Suprafața totală a terenului supus studiului PUZ este de 5.000 mp, situat în extravilanul comunei. Construcțiile propuse vor avea regim mic de înălțime (parter), în concordanță cu caracterul rural și specificul zonei. Ocuparea terenului se va face conform indicatorilor urbanistici ce vor fi stabiliți prin prezentul PUZ, cu respectarea reglementărilor tehnice și a legislației în vigoare.

Obiective urmărite

Scopul investiției este:

- diversificarea funcțiunilor socio-culturale ale comunei Urzica;
- crearea unui punct de interes local și zonal pentru desfășurarea evenimentelor;
- valorificarea unui teren agricol liber de construcții prin conversia către o utilizare compatibilă cu nevoile comunității;
- integrarea obiectivului în rețeaua de utilități și circulații a comunei, în condiții de siguranță și sustenabilitate.

Prin realizarea investiției, comuna Urzica va beneficia de o dotare modernă, cu rol atât în viața socială și culturală a comunității, cât și în dezvoltarea economică prin atragerea de servicii și activități conexe.

Circulația pietonală și auto

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct la drumul județean DJ 544, arteră de circulație care asigură legătura cu localitățile limitrofe (Gârcov, Grojdibodu, Vișina, Deveselu) și conexiunea cu municipiul Caracal. Din Caracal, prin DN 54 și DN 64, se realizează accesul către Slatina și rețeaua rutieră națională majoră, inclusiv coridorul european E70 Alexandria – Craiova.

Circulația rutieră pe DJ 544 se desfășoară în condiții normale, fără congestii, traficul fiind specific zonelor rurale, dominat de vehicule ușoare, utilitare agricole și un flux redus de

transporturi grele. Accesibilitatea amplasamentului este astfel foarte bună, iar integrarea investiției în rețeaua de circulație nu generează disfuncționalități semnificative.

Pentru obiectivul propus – cort de evenimente, anexe și spații de parcare – au fost avute în vedere următoarele:

- realizarea unui acces carosabil principal din DJ 544, dimensionat la min. 6,00 m lățime, corespunzător atât pentru traficul vizitatorilor, cât și pentru accesul autospecialelor ISU și vehiculelor de întreținere;
- amenajarea unei circulații interioare separate pentru pietoni, care să asigure siguranța utilizatorilor și să delimiteze fluxurile pietonale de cele auto;
- organizarea spațiilor de parcare exclusiv în incinta terenului (conform normativ NP 051/2012), cu locuri dimensionate pentru autoturisme și minimum un loc rezervat persoanelor cu dizabilități;
- posibilitatea de manevră și întoarcere pentru vehicule de intervenție, autogunoiere și utilaje, prin configurarea platformei interioare.

Studiul de circulație aferent documentației PUZ a analizat situația existentă și impactul traficului generat de noua investiție. Din concluziile acestuia rezultă că traficul suplimentar este moderat și poate fi absorbit de rețeaua rutieră existentă, fără a afecta fluența circulației pe DJ 544.

3. Parametri socio-economici

Context demografic

Comuna Urzica face parte din categoria localităților rurale de dimensiune mică din județul Olt, cu o populație de aproximativ 2.500–2.800 locuitori (conform recensământului și datelor statistice recente). Dinamica demografică a comunei este marcată de scădere ușoară a populației în ultimele decenii, pe fondul migrației externe și a îmbătrânirii populației, fenomen caracteristic mediului rural din sudul României.

Structura pe vârste evidențiază un procent ridicat al populației adulte și vârstnice, însă există și o pondere semnificativă de tineri și familii active, care susțin necesitatea unor dotări sociale și de recreere.

Context economic

Economia localității are un caracter predominant agricol, terenurile extravilane fiind utilizate pentru culturi cerealiere și plante tehnice. Sectorul secundar (industrie, procesare) este slab reprezentat, iar sectorul terțiar (servicii, comerț, activități de alimentație publică) este în dezvoltare incipientă.

În acest context, lipsa unor spații dedicate evenimentelor culturale, sociale și private reprezintă o deficiență importantă pentru viața comunității. Evenimentele locale se organizează, în general, în spații improvizate sau în localitățile urbane din proximitate (Caracal, Corabia), ceea ce generează costuri suplimentare și reduce atractivitatea comunei pentru tinerii care doresc să își desfășoare activitățile în localitate.

Impactul investiției propuse

Realizarea cortului de evenimente și a anexelor va avea efecte pozitive asupra parametrilor socio-economici locali:

- crearea unei dotări publice moderne, necesare comunității și compatibile cu tendințele de dezvoltare locală;

• dezvoltarea sectorului terțiar prin stimularea serviciilor de alimentație publică, comerț local și activități conexe;

• oportunități de locuri de muncă în faza de execuție și ulterior în faza de operare (personal administrativ, logistic, catering, întreținere);

• creșterea atractivității comunei pentru locuitori și pentru populația din localitățile vecine, prin crearea unui pol socio-cultural;

• generarea de venituri suplimentare la bugetul local prin taxe și impozite

III. ANALIZA CRITICA A CIRCULAȚIEI EXISTENTE

1. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic

Circulația rutieră din zona amplasamentului este influențată în principal de caracterul rural al comunei Urzica și de funcțiunile dominante agricole.

Zone generatoare de trafic:

• **gospodăriile și locuințele individuale** din intravilanul comunei, care generează un flux zilnic redus de autoturisme;

• **exploatațiile agricole și fermele** din extravilan, care determină circulația utilajelor agricole și a vehiculelor de transport marfă, în special sezonier (perioade de semănat și recoltare);

• **traficul local de tranzit** pe DJ 544, constituit din autoturisme, microbuze și vehicule de transport de mici dimensiuni, care asigură conexiunile între comunele din zonă.

Zone polarizatoare de trafic:

• **centrul administrativ al comunei Urzica** (primărie, școală, dispensar, magazine de proximitate), care concentrează deplasările zilnice ale locuitorilor;

• **municipiul Caracal** (situat la cca. 25 km), principala destinație pentru servicii administrative, educaționale, comerciale și medicale de nivel superior, atrăgând fluxuri regulate de trafic;

• **DN 54 și DN 64** care, prin intermediul DJ 544, funcționează ca axe majore de polarizare regională, conectând comuna la Slatina și la coridorul european E70 Alexandria–Craiova.

În concluzie, circulația existentă în zona amplasamentului este moderată, specifică localităților rurale, fără congestii sau blocaje. Principalele generatoare de trafic sunt activitățile agricole și gospodăriile locale, iar principalii poli de atracție se află în afara comunei (Caracal, Slatina), ceea ce indică un **flux predominant de tranzit și deplasări locale de mică intensitate**.

Caracteristicile tramei stradale existente

Trama stradală a comunei Urzica are un caracter predominant rural, fiind alcătuită dintr-o rețea de străzi de categoria IV și V, cu profiluri reduse (6–10 m), majoritatea nemodernizate sau pietruite. Acestea asigură accesul la gospodării și terenurile agricole, dar nu dispun în totalitate de elemente geometrice moderne (aliniamente clare, trotuare amenajate, sistem de colectare a apelor pluviale).

Circulația principală la nivelul comunei se desfășoară pe drumul județean DJ 544, arteră modernizată care constituie axa rutieră majoră de acces și tranzit prin zonă. DJ 544 are un profil corespunzător drumurilor județene (carosabil asfaltat, 6–7 m lățime, acostamente de 1–1,5 m), permițând desfășurarea traficului în condiții bune de siguranță. Acesta asigură conectivitatea directă cu localitățile învecinate (Vișina, Deveselu, Gârcov, Grojdibodu) și, prin intermediul municipiului Caracal, legătura cu DN 54, DN 64 și coridorul european E70 Alexandria–Craiova.

Străzile secundare din intravilan au o utilizare preponderent locală, fiind caracterizate de trafic redus și de circulația mixtă a autovehiculelor și pietonilor, în lipsa unor trotuare distincte. Intensitatea traficului este scăzută, specifică mediului rural, iar încărcarea rețelei stradale nu generează probleme majore de fluență sau siguranță.

2. Amenajările pentru circulația pietonilor și a bicicliștilor

În prezent, în zona amplasamentului nu există amenajări dedicate pentru circulația pietonală sau pentru bicicliști. Trama stradală locală are un caracter rural, iar drumurile secundare nu dispun de trotuare, piste sau marcaje specifice, circulația pietonilor desfășurându-se pe acostamentele drumurilor sau direct pe carosabil. DJ 544, deși modernizat, nu este prevăzut cu piste pentru biciclete sau trotuare continue, ci doar cu acostamente care pot fi utilizate ocazional pentru deplasarea pietonală.

Această situație reprezintă o disfuncționalitate în ceea ce privește siguranța circulației pietonilor și bicicliștilor, în special în contextul unei investiții de tip public (cort de evenimente), care va genera fluxuri suplimentare de persoane în zonă.

Prin prezentul PUZ se propun următoarele măsuri de îmbunătățire a accesibilității nemotorizate:

- realizarea de trotuare și alei pietonale în interiorul incintei, care să asigure conexiunea dintre accesul principal, parcări și clădirile propuse;
- delimitarea circulației pietonale de cea auto, pentru a evita conflictele de trafic și a spori siguranța participanților;
- posibilitatea amenajării unor spații de parcare pentru biciclete la intrarea în incintă, ca soluție alternativă de mobilitate pentru locuitorii comunei și pentru vizitatorii din proximitate;
- plantarea de aliniamente vegetale și realizarea de iluminat public în zonele pietonale, pentru creșterea confortului și siguranței utilizatorilor.

3. Caracteristicile traficului existent

Traficul existent în zona amplasamentului este redus și specific mediului rural, fără a înregistra congestii sau blocaje. Principalele caracteristici identificate sunt:

- Structura traficului: dominată de autoturisme și vehicule utilitare ușoare, completată de circulația utilajelor agricole și, ocazional, de microbuze de transport persoane. Prezența vehiculelor grele este sporadică și legată de activități agricole sau transporturi de materiale.
- Intensitatea traficului: fluxurile sunt moderate, corespunzătoare unui drum județean secundar. În lipsa unor obiective majore generatoare de trafic în imediata vecinătate, încărcarea DJ 544 rămâne scăzută, permițând desfășurarea circulației în condiții normale.
- Sezonalitatea: traficul prezintă variații sezoniere, cu valori mai ridicate în perioadele de lucrări agricole (semanat, recoltare) și în timpul verii, când circulația pietonală și de biciclete crește ușor datorită condițiilor favorabile.
- Caracterul tranzitului: DJ 544 funcționează ca axă de legătură între localitățile rurale din zonă și municipiul Caracal, având rol de colector regional, însă fără a înregistra intensități mari comparativ cu drumurile naționale din apropiere (DN 54 și DN 64).

• Siguranța circulației: în zonă nu sunt semnalate puncte negre sau intersecții periculoase, traficul desfășurându-se fluent, cu respectarea normelor de viteză specifice drumurilor județene.

Disfuncționalități

Analiza circulației și a infrastructurii din zona studiată a evidențiat următoarele disfuncționalități:

• **lipsa modernizării rețelei stradale secundare** din intravilanul comunei, care prezintă profile reduse, nemodernizate, fără trotuare și fără sisteme de colectare a apelor pluviale;

• **absența amenajărilor pentru circulația pietonală și pentru bicicliști**, ceea ce reduce gradul de siguranță și accesibilitate pentru utilizatorii nemotorizati;

• **trafic sezonier agricol**, care poate genera dificultăți temporare pe DJ 544 (utilaje de mare gabarit, vehicule de transport produse agricole);

• **lipsa unor spații publice de parcare** în proximitatea amplasamentului, ceea ce impune asigurarea integrală a parcajelor necesare în incinta terenului;

• **lipsa infrastructurii de transport public** cu stații amenajate în apropierea terenului, ceea ce limitează opțiunile de mobilitate pentru persoanele care nu utilizează autoturismul personal;

• **lipsa rețelei de gaze naturale**, ceea ce îngreunează diversificarea soluțiilor de alimentare energetică și obligă la utilizarea de surse alternative (energie electrică, combustibili solizi)

IV. PROGNOZA CIRCULAȚIEI

1. Traficul generat de obiectiv

Investiția propusă – cort de evenimente cu anexe, spații de parcare și împrejmuire – va genera un trafic suplimentar, determinat de:

• participanții la evenimente (autoturisme personale, microbuze);

• personalul de deservire (autoturisme și utilitare mici);

• vehicule pentru aprovizionare și servicii logistice (depozite, catering, băuturi, echipamente);

• vehicule de intervenție (autospeciale ISU, ambulanță, colectare deșeuri).

Capacitatea cortului de evenimente și specificul activităților (nunți, botezuri, aniversări, evenimente culturale, conferințe) presupun o încărcare neuniformă a traficului, concentrată în special în zilele de weekend și seara.

Conform normativelor NP 051/2012 și evaluărilor similare pentru obiective de acest tip, se estimează că:

• fiecare eveniment va genera 50–100 autoturisme (în funcție de numărul de participanți, durata evenimentului și modul de organizare);

• parcările propuse în interiorul incintei vor putea prelua integral acest volum, fără a afecta circulația pe DJ 544;

• traficul generat este punctual și sezonier, cu valori de vârf la începutul și la finalul evenimentelor, dar nu suficient de intens pentru a produce blocaje în rețeaua rutieră existentă.

Analiza arată că drumul județean DJ 544 are capacitatea de a absorbi traficul suplimentar generat de obiectiv, iar prin realizarea unui acces dimensionat corespunzător (min. 6 m lățime, cu zonă de decelerare) și a unei parcări suficiente în incintă, impactul asupra circulației generale va fi nesemnificativ.

2. Accesul catre obiectiv

Accesul către amplasamentul studiat se realizează direct din drumul județean DJ 544, arteră modernizată care asigură legătura cu localitățile limitrofe (Gârcov, Grojdibodu, Vișina, Deveselu) și conexiunea cu municipiul Caracal. Din Caracal, prin intermediul DN 54 și DN 64, se realizează legătura cu municipiul Slatina și cu rețeaua rutieră națională majoră, inclusiv coridorul european E70 Alexandria–Craiova.

Pentru obiectivul propus – cort de evenimente și anexe – se prevede amenajarea unui acces carosabil principal din DJ 544, dimensionat la minimum 6,00 m lățime, astfel încât să permită pătrunderea simultană a vehiculelor de mic tonaj și accesul autospecialelor de intervenție (ISU, ambulanță). În zona accesului se va asigura o zonă de decelerare și racordare la carosabilul existent, conform normativelor privind siguranța circulației pe drumurile publice.

Fluxurile de circulație se vor organiza astfel încât să nu afecteze traficul general de pe DJ 544:

- traficul auto al participanților la evenimente va fi direcționat către parcarea amenajată în incintă, fără a permite staționarea pe domeniul public;
- circulația pietonală va fi separată de fluxurile auto prin alei dedicate, asigurând siguranța utilizatorilor;
- accesul pentru aprovizionare și servicii logistice (vehicule utilitare, colectare deșeuri, catering) se va realiza prin același acces principal, pe platforme dimensionate corespunzător;
- se vor prevedea spații de manevră și întoarcere pentru vehiculele de intervenție și de întreținere în interiorul incintei.

Prin aceste măsuri, accesul la obiectiv se realizează în condiții de siguranță și fluență, fără a genera disfuncționalități asupra circulației generale din zonă.

3. Prognoza

Traficul rutier în Romania pe ansamblul rețelei rutiere a crescut de la o valoare MZA de 3077, în 1990 la 5441 în 2010. Imediat după 1990, când au fost anulate restricțiile referitoare la utilizarea drumurilor pentru transportul de mărfuri pe distanțe mai mari de 50km și de combustibilul și autoturismele au devenit mai accesibile, s-a produs o creștere rapidă a traficului.

Între 1995 și 2000 s-a înregistrat o stagnare a traficului rutier mediu. Această stagnare s-a înregistrat datorită creșterii monitorizării, în ciuda scăderii PIB – ului. În perioada următoare, din 2000 până în 2005 s-a produs însă o creștere importantă, bazată pe creșterea mare a PIB.

Traficul rutier de pe drumurile naționale și autostrăzi a înregistrat o creștere medie de 1.89% pe an între 1990 și 2000 și de 3.91% pe an din 2000 până în 2010. Conform datelor primite de la CESTRIN se estimează că traficul rutier va crește cu o rată similară, ajungând la o medie pe rețea de 8030 vehicule fizice (MZA) IN 2020.

Prognoza traficului s-a estimat folosind metoda coeficienților de evoluție a traficului din "Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și al capacității de circulație" Indicativ AND 584-2002.

Anul	Bibiclete și motociclete	Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer	Autobuze	Tractoare, vehicule speciale	Remorci la autotractoare sau autocamioane	Vehicule cu tracțiune animală
2015	1.0	1	1	1	1	1	1	1
2020	1.3	1.3	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	0.8
2025	1.3	1.7	1.3	1.2	1.2	1.3	1.4	0.7
2030	1.5	2	1.5	1.4	1.4	1.5	1.7	0.6
2035	1.6	2.3	1.7	1.5	1.5	1.7	1.8	0.5

Coeficienți de evoluție a traficului pe grupe de vehicule

Fig. 6.

Se observa o creștere a numărului de vehicule, însă având în vedere poziția și funcțiunea investiției, aceasta nu afectează traficul existent.

În prezent, traficul existent este redus, caracteristic zonelor rurale, cu valori scăzute ale intensității zilnice medii și fără congestii.

Pe termen scurt și mediu (următorii 5 ani), se estimează o creștere moderată a traficului, determinată de:

- intensificarea activităților agricole sezoniere, care generează creșteri punctuale ale circulației utilajelor și transporturilor;
- mobilitatea zilnică între comuna Urzica și municipiul Caracal, ca centru polarizator principal;
- apariția unor investiții private de dimensiuni reduse în zonă, fără impact major asupra rețelei rutiere.

Obiectivul propus – cort de evenimente cu anexe – va genera un trafic suplimentar punctual și sezonier, concentrat în special în weekend și seara, la începutul și la finalul evenimentelor. Estimările arată că acesta poate fi absorbit integral de rețeaua rutieră existentă, în condițiile amenajării unui acces corespunzător și a unor parcări suficiente în incintă.

Pe termen lung (10 ani), prognoza indică faptul că DJ 544 și rețeaua conexă vor continua să preia fluxurile de trafic la nivel local și regional fără probleme majore, întrucât nivelul general al mobilității în mediul rural rămâne scăzut comparativ cu zonele urbane. Creșterea traficului se va menține în limite normale, iar prin implementarea propunerilor PUZ (acces dimensionat, circulații interioare, parcaje organizate), impactul generat de investiție va fi nesemnificativ asupra tramei stradale.

În concluzie, prognoza de trafic confirmă că obiectivul propus se integrează armonios în contextul rutier local și regional, fără a necesita măsuri suplimentare de lărgire sau modernizare a rețelei rutiere existente, în afara amenajărilor specifice accesului și platformelor interioare.

V. CONCLUZII

Analiza efectuată asupra amplasamentului și a contextului teritorial relevă faptul că terenul studiat, situat în extravilanul comunei Urzica și având acces direct la drumul județean DJ 544, dispune de condiții favorabile pentru realizarea obiectivului propus – cort de evenimente cu anexe, spații de parcare și împrejmuire, astfel:

- terenul este liber de construcții și se află într-o zonă agricolă cu fond construit redus, ceea ce permite conversia către o funcțiune de interes public fără conflicte majore cu utilizările existente;
- rețelele edilitare publice de apă, canalizare și energie electrică se află în proximitate, existând posibilitatea racordării, în timp ce pentru gaze naturale se pot adopta soluții alternative (combustibili solizi, pompe de căldură);
- accesibilitatea rutieră este foarte bună datorită poziționării la DJ 544 și a conexiunii rapide cu municipiul Caracal și rețeaua rutieră națională;
- traficul existent este redus și poate absorbi în condiții normale fluxurile suplimentare generate de investiție, fără a produce disfuncționalități asupra circulației generale;
- prin amenajările propuse (acces dimensionat, parcări în incintă, circulații pietonale, spații verzi), obiectivul se va integra funcțional și estetic în cadrul teritoriului.

Din punct de vedere socio-economic, investiția contribuie la diversificarea funcțiunilor comunei Urzica, prin crearea unui spațiu modern destinat evenimentelor culturale, sociale și private, cu impact pozitiv asupra calității vieții comunității și asupra atractivității locale. De asemenea, obiectivul va genera oportunități economice și locuri de muncă și va sprijini dezvoltarea sectorului de servicii.

În concluzie, realizarea investiției propuse prin PUZ este justificată, oportună și sustenabilă, constituind o valoare adăugată pentru comunitatea locală și pentru teritoriul de influență, fără a afecta negativ mediul înconjurător sau rețeaua de circulație existentă.

Se vor respecta prevederile următoarelor reglementări și normative tehnice:

1. Regimul drumurilor și circulației

- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice (Codul Rutier), republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2022 pentru aprobarea OUG 130/2021 – privind infrastructura de transport rutier și siguranța circulației;
- Ordinul AND nr. 600/2010 – Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Normativ AND 605/2016 – Normativ privind proiectarea acceselor la drumurile publice;
- STAS 10144/1-90 – Elemente geometrice ale drumurilor;
- SR 1848/1-7 – Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră.

2. Restricții și lucrări în zona drumului public

- Ordin comun MT/MI nr. 411/1112/2000, publicat în M.O. nr. 397/24.08.2000 – Norme metodologice privind condițiile de închidere a circulației și instituirea restricțiilor pentru lucrări în zona drumului public;
- Instrucțiuni AND 2022 privind siguranța circulației în zona lucrărilor de drum (actualizare a prevederilor anterioare).

3. Normative pentru parcaje și mobilitate urbană

• NP 051/2012 – Normativ privind parcările de autoturisme aferente clădirilor și spațiilor urbane;

• Ghid AND 540/2019 – recomandări privind amenajarea spațiilor de parcare și siguranța acceselor auto;

• Legea nr. 34/2023 privind infrastructura pentru biciclete și mobilitate urbană durabilă (introduce cerințe pentru piste și facilități pentru biciclete).

4. Siguranță rutieră și sănătate în muncă (pentru execuție lucrări)

• Legea nr. 319/2006 – securitatea și sănătatea în muncă;

• HG nr. 971/2006 – privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau sănătate la locul de muncă;

• Instrucțiunile tehnice AND 2020 – pentru lucrări de întreținere și semnalizarea șantierelor rutiere.

Intocmit,

Ar[redacted]

Studiu de fundamentare echipare edilitara aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

Data: 2025

CUPRINS:

PIESE DESENATE

1. **DENUMIREA OBIECTIVULUI**

    1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
    1.2. Obiectul lucrării
    1.3. Surse de documentare

2. **ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE**

    2.1. Încadrarea în teritoriul si localitate
    2.2. Circulatii, accese auto si pietonale

3. **ANALIZA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA SI PROPUNERI SOLUTII DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ**

    3.1. Rețea de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare, apă pluvială și menajeră
    3.2. Rețea de distribuție gaze naturale
    3.3. Rețea de distribuție a energiei electrice
    3.4. Retea de comunicatii
    3.5. Altele

4. **PRIORITATI SI DISFUNCTIONALITATI**

    4.1. Descriere prioritati si disfunctionalitati
    4.2. Modalitati de ameliorare a disfunctionalitatilor

5. **CONCLUZII**

1. DENUMIREA OBIECTIVULUI

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

In COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1,JUDETUL OLT

BENEFICIAR: **COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
SAT STEFAN CEL MARE,COMUNA STEFAN CEL MARE,STR.BERZEI,NR.2,JUD.OLT

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI: **ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII: **2025**

1.2. OBIECTUL

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea situației existente, a disfuncționalităților constatate pe teren si pre coordonarea rețelelor edilitare aferente propuse prin *PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI* ***"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"*** in COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1, JUDETUL OLT.

Prezenta documentatie analizeaza situatia existenta si stabileste oportunitati. Totodata, se propun solutii de integrare a investitiei propuse prin PUZ avand in vedere oportunitatile si disfuncționalitățile situatiei existente. Definitivarea necesarului si respectiv cerintei de apa, volumele si caracteristicile apei uzate rezultate, necesarul de gaze naturale, energie electrica - corespunzatoare capacitatii efective ale dotarilor si activitatilor desfasurate se va studia in etapa documentatie de autorizare de construire DTAC si vor fi prezentate in cadrul proiectului tehnic PT.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1. *PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI **"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"*** in COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1, JUDETUL OLT.
2. Certificat de urbanism si avizul de oportunitate aferent PUZ;
3. Situatie pe teren constatata prin ridicare topografica si avizata OCPI.

2. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Încadrare în teritoriu și în localitate

Prezenta documentație servește la stabilirea posibilitatii integrarii investitiei propuse din punct de vedere a echiparii edilitare. Se face o analiza a situatiei existente in ce priveste reteaua edilitara existenta si se propun solutii de racordare. Solutiile sunt prezentate succint, se vor face detalii de racordare si proiecte tehnice in faza de DTAC. In faza PUZ se stabilesc oportunitati si se gasesc solutii pentru disfunctionalitatile indentificate prin analiza situatiei existente. Solutiile propuse au la baza avize favorabile care se vor mentiona in continutul studiului, avize eliberate de autoritatile compentente aferente retelelor, cerute prin Aviz de Oportunitate emis de Consiliul Judetean Olt nr. 11/ 22.10.2024:

- **alimentare cu apa si canalizare** - Serviciul public pentru alimentare cu apa si canaizare Urzica – exista posibilitate de racordare la reteaua locala de alimentare cu apa si canalizare a comunei Urzica.
- **gaze naturale:** - nu exista, nu este cazul.
- **alimentare cu energie electrica** - exista in zona, Distributie Energie Oltenia, prntru realizarea obiectivului, in etapa de autorizare de construire se va obtine avizul de apmplasament si avizul tehnic de racordare.
- **Comunicatii** - Comunicare Primaria Urzica, nu exista retele telefonie fixa ori mobila in zona investitiei.

Terenul analizat se află în extravilanul comunei Urzica, județul Olt, și face parte din zona cu funcțiuni agricole, conform prevederilor actualului Plan Urbanistic General (PUG) al comunei. Categoria de folosință a terenului este arabil, iar amplasamentul se caracterizează printr-un peisaj agrar specific zonelor de margine ale localităților din sudul județului.

Suprafața totală a terenului care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este de 5.000 mp, aparținând domeniului privat. În prezent, parcela studiată nu cuprinde construcții supraterane și nu beneficiază de rețele edilitare conectate. Întreaga suprafață este liberă de

sarcini funcționale și se află într-o zonă de câmpie cu acces direct la drumul județean DJ 544, ceea ce asigură conectivitatea cu centrul comunei Urzica și localitățile învecinate.

Elaborarea PUZ-ului este necesară pentru dobândirea reglementărilor urbanistice specifice investiției propuse – cort de evenimente, anexe funcționale, spații de parcare, utilități și împrejmuire teren – și pentru integrarea acestora într-o incintă nouă, cu regim mic de înălțime, în corelare cu necesitățile de dezvoltare ale localității. Investiția se înscrie în categoria funcțiunilor complementare de interes public și privat, vizând activități culturale și de alimentație publică.

Delimitări și vecinătăți

- Nord – teren arabil, proprietate privată, fără construcții;
- Sud – drum județean DJ 544, asigurând accesibilitatea directă;
- Est – teren arabil, proprietate privată, extravilan, fără construcții;
- Vest – teren arabil, proprietate privată, extravilan, fără construcții; cea mai apropiată construcție supraterană fiind situată la aprox. 190 m.

Amplasamentul nu se află în zone de protecție față de monumente istorice, arii naturale protejate sau zone cu risc natural semnificativ (inundații, alunecări de teren). Relieful este plan, specific câmpiei române, iar accesibilitatea la infrastructura rutieră reprezintă principalul avantaj pentru implementarea obiectivului de investiție.

2.2. Circulații, accese auto și pietonale

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. În imediata vecinătate a amplasamentului nu există intersecții cu potențial conflictual și nici incompatibilități între tipurile de circulație (rutieră, pietonală, agricolă).

Accesibilitatea amplasamentului este asigurată din drumul județean DJ 544, care face legătura între comuna Urzica și localitățile învecinate. Drumul prezintă un profil corespunzător pentru traficul actual și permite integrarea unui acces secundar către terenul studiat, fără a afecta capacitatea de circulație sau siguranța rutieră.

Pentru investiția propusă se vor asigura:

- acces carosabil pentru vizitatori și participanți la evenimente, dimensionat conform normativelor în vigoare;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere, realizat pe trasee carosabile cu gabarit corespunzător;
- acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor și intervenție ISU, asigurat atât la incintă, cât și perimetral construcției principale, conform prevederilor P118/1999;
- circulații pietonale separate de zonele de parcare și carosabil, pentru siguranța utilizatorilor;
- spații de parcare pentru autovehicule exclusiv în interiorul incintei, dimensionate conform normativelor (NP 051/2012 – min. 1 loc de parcare/10 mp sală evenimente + 1 loc pentru persoane cu dizabilități).

Suprafața destinată parcării autovehiculelor se va amenaja exclusiv în interiorul amplasamentului, printr-o platformă carosabilă tratată corespunzător. Acest lucru asigură evitarea ocupării domeniului public și păstrează fluența circulației pe DJ 544.

Accesul pentru autospecialele ISU, autogunoiere și alte utilaje de intervenție se realizează direct din drumul județean DJ 544, printr-un acces carosabil dimensionat la minim 6,00 m lățime, corespunzător pentru manevrele de întoarcere și acces.

Accesele și circulațiile carosabile propuse nu vor fi obstrucționate de mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență, pentru a asigura atât utilizarea normală a incintei, cât și intervenția în caz de urgență.

Se apreciază că traficul generat de obiectiv este redus și se încadrează în limitele normale admise pentru această activitate, nefiind de natură să producă disfuncționalități în rețeaua rutieră existentă și neafectând mediul ambiant sau obiectivele amplasate pe traseele din zonă.

3. ANALIZA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA SI PROPUNERI SOLUTII DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ

3.1. Rețea de alimentare cu apă potabilă și rețea de canalizare apă pluvială și menajeră

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului propus se va realiza prin racord la rețeaua publică de distribuție a comunei Urzica, gestionată de Serviciul Public pentru Alimentare cu Apă și Canalizare Urzica, care asigură furnizarea apei potabile pentru gospodăriile și obiectivele existente în intravilanul localității. În urma verificării în teren și a consultării operatorului local, există posibilitatea tehnică de racordare la conducta de distribuție din proximitatea amplasamentului, dimensionată pentru a prelua debitul necesar funcționării obiectivului.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare a comunei Urzica, cu respectarea normativelor tehnice și a avizelor de specialitate. Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile și zonele pietonale vor fi dirijate printr-un sistem propriu de rigole și guri de scurgere către rețeaua publică de canalizare pluvială, daca se va stabili prin natura investiei in cadrul DTAC nevoia pentru separator de hidrocarburi pentru reținerea substanțelor poluante provenite din trafic se va opta pentru acest lucru, dupa caz.

Dimensionarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare aferente obiectivului se va face conform normativelor tehnice în vigoare (STAS 1343/1–91, STAS 1478/90, NP 133/2013), asigurându-se debitele necesare atât pentru consumul zilnic, cât și pentru rezerva de incendiu, conform P118/1999.

3.2. Rețea de distribuție gaz

În prezent, în comuna Urzica nu există rețea de distribuție a gazelor naturale, motiv pentru care racordarea investiției propuse la un astfel de sistem nu este posibilă. Lipsa infrastructurii de gaze naturale impune identificarea unor soluții alternative pentru acoperirea necesarului energetic al obiectivului.

În acest context, necesarul de energie pentru funcționarea cortului de evenimente și a anexelor va fi asigurat astfel:

- energie electrică, utilizată pentru iluminat, climatizare, echipamente de sonorizare și instalații specifice activităților de alimentație publică;

- sistem de încălzire/răcire bazat pe pompe de căldură, aer condiționat sau centrale termice pe combustibil solid (lemne, brichete, peleți) sau lichid (motorină, GPL), în funcție de dimensionarea necesarului termic;

Soluțiile propuse sunt adaptate condițiilor locale, respectă reglementările tehnice și de mediu în vigoare și vor fi detaliate în fazele ulterioare ale proiectului tehnic. Până la dezvoltarea unei rețele de distribuție gaze în localitate, alimentarea obiectivului prin surse alternative rămâne cea mai fezabilă și sustenabilă soluție.

3.3. Rețea de distribuție a energiei electrice

Conform aviz distribuție energie Distribuție Energie Oltenia aferent terenul studiat prin PUZ, in zona vizata de obiectivul propus **exista** retele de electricitate la care se poate face racordarea.

Distribuție Energie Oltenia avizeaza favorabil documentatia de PUZ si RLU aferent. Astfel, pentru intgegrarea solutiei se propun urmatoarele etape:

a) Obtinere aviz amplasament
b) Obtinere aviz tehnic de racordare la RED a viitorului consumator.

In etapa de autorizare de construire DTAC si proiect tehnic PT se va elebora studiul de solutie.

Racordarea la RED se va face în conformitate cu Ordinul 56 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei din 2013 "Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acesteia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuiesc parcurse pentru eliberarea avizului tehnic de racordare.

Beneficiarul va urmări respectarea condițiilor de coexistenta fata de instalațiile OD in conformitate cu Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020 – ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 236/2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacității energetice) și Ordinul ANRE 25/2016, cu toate actualizările ulterioare (privind Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea).

3.4. Rețea de comunicatii

Conform comunicarilor cu Primaria Comunei, compania nu detine cabluri in zona.

4. PRIORITATI SI DISFUNCTIONALITATI

Priorități
Investiția propusă prin prezentul PUZ urmărește:

- integrarea unui obiectiv cu funcțiune de interes public și privat (cort de evenimente, anexe și spații de alimentație publică) în cadrul teritoriului comunei Urzica;
- diversificarea funcțiunilor economice și sociale, prin crearea unui spațiu destinat evenimentelor culturale și private, care lipsește în prezent din localitate;
- asigurarea unei incinte moderne, dotate cu utilități și echipamente edilitare conforme, adaptată standardelor actuale de siguranță și confort;
- îmbunătățirea infrastructurii edilitare prin realizarea de branșamente la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică), crearea de spații de parcare și organizarea circulațiilor interioare;
- valorificarea terenului agricol neconstruit prin conversia funcțională către o utilizare compatibilă și benefică comunității locale.

Disfuncționalități
În prezent, terenul studiat prezintă o serie de disfuncționalități și limitări care justifică necesitatea elaborării PUZ-ului:

- terenul se află în extravilan, cu funcțiune agricolă, nefiind reglementat pentru activități de tip servicii sau evenimente;
- lipsa construcțiilor existente și a dotărilor edilitare impune investiții inițiale semnificative în infrastructura de utilități;

- în comuna Urzica nu există rețea de gaze naturale, ceea ce limitează opțiunile pentru încălzire și prepararea alimentelor, fiind necesare soluții alternative (energie electrică, combustibili solizi);
- terenul, fiind într-o zonă agricolă deschisă, nu beneficiază de elemente naturale de protecție (vegetală, perdele forestiere), ceea ce impune soluții suplimentare de amenajare peisageră și protecție împotriva vântului/prafului.

5. CONCLUZII

Analiza terenului și a contextului edilitar a evidențiat faptul că principala disfuncționalitate este lipsa de reglementări urbanistice și de infrastructură tehnico-edilitară în extravilanul comunei Urzica. Totodată, lipsa dotărilor publice destinate evenimentelor culturale și private constituie un gol funcțional la nivelul localității, cu impact asupra calității vieții comunității și oportunităților de dezvoltare economică locală.

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește transformarea unui teren agricol într-o incintă reglementată, cu funcțiuni complementare activităților de alimentație publică și organizare de evenimente, în deplină concordanță cu strategiile de dezvoltare ale localității.

Astfel, prioritățile identificate – crearea unui spațiu adecvat pentru evenimente, asigurarea utilităților, organizarea circulațiilor și parcărilor – vin ca răspuns direct la disfuncționalitățile constatate, contribuind la:

- diversificarea funcțiunilor urbanistice ale comunei;
- creșterea atractivității economice și sociale a zonei;
- îmbunătățirea infrastructurii edilitare prin racorduri noi și amenajări specifice;
- integrarea peisageră și funcțională a unei zone actualmente libere de construcții.

În concluzie, investiția propusă prin prezentul PUZ nu doar că elimină disfuncționalitățile actuale ale amplasamentului, dar generează și o valoare adăugată pentru comunitatea locală, reprezentând un pas important în direcția unei dezvoltări echilibrate și sustenabile a comunei Urzica.

Intocmit,

[redacted]

rel-Lazar

ırius

lrei (Silvestru)

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 196 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1,JUDETUL OLT

BENEFICIAR: **COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
SAT STEFAN CEL MARE,COMUNA STEFAN CEL MARE,STR.BERZEI,NR.2,JUD.OLT

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII: **2024/2025**

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1,JUDETUL OLT

Amplasament: **COMUNA URZICA,SOLA 15/1,PARCELA 2/1,JUD.OLT**

Beneficiarul investitiei: **COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
SAT STEFAN CEL MARE,COMUNA STEFAN CEL MARE,STR.BERZEI,NR.2,JUD.OLT

Proiectant general: *S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.*
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter, Municipiul Slatina, Jud. Olt

Data elaborarii: *2024/2025*

Faza: *P.U.Z.*

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT, PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

"CORT EVENIMENTE, ANEXE si IMPREJMUIRE TEREN"

NR. CADASTRAL 50732, EXTRAVILANUL COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT

In COMUNA URZICA, SOLA 15/1,PARCELA 2/1,JUDETUL OLT

BENEFICIAR: **COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
SAT STEFAN CEL MARE,COMUNA STEFAN CEL MARE,STR.BERZEI,NR.2,JUD.OLT

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI: **ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII: **MARTIE 2024/25**

FAZA: **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de comuna. Lucrarile propuse privesc amenajarea de noi investitii – ***CORT DE EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN.***

"Se dorește introducerea unei suprafețe de teren de 5.000,00 mp în intravilanul Comunei Urzica, localizat la borna – km 16, pentru realizarea unui spațiu pentru evenimente, alimentație publică și servicii, precum și a funcțiunilor adiacente alimentației publice pe terenurile studiate, având regim mic de înălțime. Se vor asigura, în faza de autorizație de construire, proiecte pe specialități (arhitectură, rezistență, instalații, rețelele tehnico-edilitare din zonă)."

Se doreste dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse pentru asigurarea unei bune functionalitati a zonei. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei. Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director şi de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafaţă mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat – terenuri intravilane.

Planul urbanistic zonal stabileşte condiţiile de amplasare şi funcţiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condiţiile de densitate acceptate, condiţiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulaţie şi de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcţiuni similare.

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 documentaţie vine să stabilească condiţiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcţii pe amplasamentul avut în vedere:

- teren extravilan, categoria de folosinta – teren arabil.
- Suprafata totala a terenului studiat care a generat P.U.Z. este de 5.000,00 mp;

Terenul studiat apartine extravilanului comunei Urzica, si face parte din zona cu functiuni agricole, conform analizei efectuate pe teren. Zona este constituita din diferite functiuni agricole, dispuse si caracteristice zonei adiacente Comunei Urzica.

Regulamentul urmareste reconversia functionala, respectiv schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din teren arabil in teren curti constructii.

In aria studiata se propun functiuni precum: alimentatie publica, servicii, parcaje, platforme betonate, etc.

Se propune schimbarea specificului functional al zonei analizate, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

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

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 sl normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

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

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

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 50732 – 5.000,00 mp – teren extravilan, categorie de folosinta arabil;

Pe parcela studiata nu exista constructii supraterana. Toata suprafata studiata apartine extravilanului comunei Urzica si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – *CORT DE EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE*

Pe terenul studiat se propune realizarea unui cort de evenimente, anexe, parcari, utilitati si imprejmuire teren, intr-o incinta noua, precum si a functiunilor

adiacente alimentatiei publice, avand regim mic de inaltime si restudierea reglementarilor specifice zonei.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat nu exista investitii cu caracter mixt - servicii si institutii publice (predominante), locuinte, spatii verzi, circulatii si parcaje.

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 – *CORT DE EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE* care să răspundă vecinătaţilor existente în zona şi în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentaţie 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 documenatii de urbanism (PUZ) se afla in extravilanul comunei Urzica, in partea estica a comunei, sola 15/1,parcela 2/1.

Comuna este localizata in zona sudica a judetului Olt, apropiat de centrul judetului, respectiv orasul Slatina,

- Cai de acces: drumul judetean DJ 544

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona nu prezinta fronturi stradale sau constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

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

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

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei mixte – institutii si servicii si locuire din comuna Urzica;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si serviciilor in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Urzica.

- 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 orasului 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 potenţial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esenţiale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Urzica si are o suprafata totala de 5.000,00 mp,teren arabil,conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului comunei Urzica..

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

la NORD - proprietate particulara, extravilan, arabil, fara constructii;
la SUD - drum judetean (DJ 544);
la EST - proprietate particulara; extravilan, arabil, fara constructii;
la VEST - proprietate particulara; extravilan, arabil, fara constructii; cea mai apropiata constructie supraterana este la o distanta de aproximatic 190m.

Suprafata totala a ariei studiate prin P.U.Z. este de aproximativ 40.000,00 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. are o suprafata de 5.000,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea lui **SPIRIDON ION**, conform Act de partaj voluntar autentificat sub nr.4148 din 17.10.2022 emis de BIN Tinta Gheorghe, Corabia,jud.Olt,cu actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2042 din 15.06.2024 emis de BIN Tinta Gheorghe, Corabia,jud.Olt si certificatul de atestare fiscala nr.2213 din 13.06.2023 emis de Primaria Urzica,jud Olt. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 50732 (teren extravilan, categorie de folosinta – arabil).

Terenul mai sus mentionat are **drept real de superficie**, pe perioada existentei constructiei,dar nu mai mult de 20 ani de la data autentificarii actului, in favoarea **S.C.COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**, cu Act Notarial nr.Contract de superficie aut.nr.2050,din 15.06.2023 emis de Tinta Gheorghe.

Se propune schimbarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona. Pentru suprafata totala de teren studiata - se intocmenste studiul P.U.Z. in vederea dobandirii dreptului de construibilitate pentru investitia „Cort evenimente,anexe si imprejmuire".

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU COMUNA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona cu functiuni - arabil, conform studiilor de teren efectuate.

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:

-introducerea terenului in intravilanul localitatii:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata,
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: cort de evenimente, anexe, imprejmuire teren, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu arterele de circulate, cum este drumul judetean DJ 544.
- 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. Urzica.
- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului urban.

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

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

2.3. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada adiacente terenului – drumul judetean DJ 544 pe latura de sud a terenului. Accesul la teren se face direct din strazile mentionate mai sus, fara a afecta circulatia pe alte artere de circulatie.

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 şi nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona A-terenuri destinate agriculturii;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.4.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Functiunile propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Deţinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potenţial;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere judetene şi comunale care vor asigura accesul la investitia propusa si la celelalte functiuni conexe acesteia;
- Utilităţile necesare organizării de şantier sunt accesibile.

2.4.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zonele periferice comunei, prezente in vecinatate a terenului studiat peste 200m, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 50,00% (conform analizei de teren efectuate).

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren fara constructii, neexploatat – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – **CORT DE EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**;

- teren extravilan ce nu prezinta constructii si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafata totala de 5.000,00 mp. Suprafata de 5.000,00 mp este propusa studiului PUZ in vederea introducerii in intravilanul localitatii si organizarii unui cort de evenimente, anexe, imprejmuire teren si amenajarii incintei pentru o buna functionare a investitiei propuse si pentru armonizarea cu vecinatatile existente ce apartin zonei invecinate comunei Urzica.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de construibilitate a unei subzone functionale noi IS 2a = ZONA INSTITUTII SI SERVICII – SUBZONA SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT.

Funcțiune dominantă: subzona servicii, alimentatie publica si comert, cort de evenimente

Funcțiunile complementare: servicii, comercializare produse proprii, spatii de depozitare, spatii tehnico-administrative, constructii anexe.

Se propune reconversia functionala din A(zone agricole) in IS, respectiv crearea subzonei IS 2a (zona de institutii publice, alimentatie publica si servicii si comert), stabilirea indicatorilor urbanistici in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate. Terenul studiat nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Amplasamentul situat în extravilanul comunei Urzica nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin P.U.G..

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

2.5. ECHIPARE EDILITARA

Amplasamentul viitoarei investitii este pozitionata in imediata proximitate spatiala cu echipare edilitară: alimentare cu apa, canalizare, energie electruica la care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reteaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului sud, DJ 544, ce face obiectul de studiu P.U.Z.;

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racordarea la retelele publice existente in vecinatatea terenului studiat, sud, DJ 544.
- Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona laterala,adiacenta comunei Urzica, cu functiuni destinate agriculturii. Este in imediata apropriere a comunei Urzica,in apropriere de zona de interes general, mixata cu locuinte in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. In zona studiata nu exista fond construit..

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Organizarea unui cort de evenimente si dezvoltarea serviciilor si a investitiilor de interes public, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cat și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat / studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul comunei Urzica si este in prezent teren agricol arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri extravilane. Beneficiarul doreste reconversia functionala din A(zona agricola) in IS, respectiv crearea subzonei IS 2a (zona de institutii publice si servicii, comert si alimentatie publica). Din motivele expuse mai sus este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

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 plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

2.7.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI

Din punct de vedere social, existenţa si dezvoltarea functiunilor de interes public si a serviciilor va conduce la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă ale locuitorilor din aceste zone şi din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

Localnicii vor fi angajati pentru lucrări nespecializate de construcţie 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;

2.7.2 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITOR

- Extinderile retelelor edilitare – dupa caz, in functie de propunerile administratiei publice de specialitate
- Amenajarea incintei
- Amenajarea spatiului verde
- Toate lucrarile din incinta privata – bransamente, racorduri la utilitati.

2.7.3. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE AUTORITATEA PUBLICA

- Nu este cazul.

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 functiunilor de interes public si a serviciilor si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Urzica se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a orasului, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend 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 de interes public 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 caracteristicele 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.

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

- Nu este cazul.

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. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei,

castan, catalpa) care sa delimiteze zonele nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone cu spatiu comercial, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente drumul judetean DJ 544, dar si crearea unor cai noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se afla sau se vor amplasa pe aceasta.

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

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

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi cu functiuni de locuire, mixate cu diverse functiuni publice si de interes general. Functiunea propusa (spatiu comercial si spatii si amenajari conexe) se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea. Noua investitie este incadrata in zona A (zone agricole) si se propune reconversia functionala in IS, respectiv crearea subzonei IS 2a (zona de institutii publice si servicii si comert), conform propunerilor P.U.Z.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinaţia construcţiei si funcţiunea dominantă a zonei centrale in care se incadreaza – functiuni de institutii publice si servicii, stabilita prin prezenta documentaţie de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul central al terenului si de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activităţile ce se pot desfăşura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare şi de protecţie la incendiu şi nu vor constitui disconfort pentru vecinătăţi.

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

- se va propune organizarea in incintele existente pe teren a activitatii principale de spatiului comercial, precum si spatii administrative necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 5.000,00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuarii analizei în sit;

- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Urzica - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a orasului.

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

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

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

- Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;
- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform P.U.G. comuna Urzica;
- 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 P.U.G. comuna Urzica;
- ***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 5.000,00 mp si apartine extravilanului comunei Urzica – categoria „teren arabil", conform cartii funciare nr. 50732.

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

- **P.O.T. maxim admis – 50,00 %**
- **C.U.T. maxim admis – 1,5**

BILANT TERITORIAL:

S teren = 5.000,00 mp

Sc existent = 00,00 mp

Sd existent = 00,00 mp

P.O.T. existent = 0,00 % (POT maxim A – 50 %)

C.U.T. existent = 0.007 (CUT maxim A – 1,5)

Sc propus = 960,00 mp

Sd propus = 960,00 mp

P.O.T. propus = 19,20 % (POT maxim IS2a– 50%)

C.U.T. propus = 0,19 (CUT maxim IS2a – 1,5)

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltimi de maxim S+P+1+M.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI – F

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

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

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

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Functiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilităţii terenului lotul studiat va fi parţial 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 evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza

sistematizarii verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

3.7. Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori si vor fi inconjurate de un gard viu;

4. 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.

4.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

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

4.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului comunei Urzica, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei a-zona agricola. Se propune reconversia functionala din zona A (zone agricole) in IS, respectiv crearea subzonei IS 2a (zona de institutii publice si servicii si comert), pastrarea specificului functional al zonei IS, stabilirea indicatorilor urbanistici in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei, in scopul mentinerii diversitatii.

5. CONCLUZII

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

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiţie, ci o faza premergătoare realizării investiţiei.

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intenţiilor deja conturate în propunerile conţinute în Planul Urbanistic General, zona studiata trebuie sa aiba un profil mixt care sa asigure o buna functionalitate a zonei centrale ale orasului .

Prezenta documentaţie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localităţii.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricţii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcţiilor din zona studiata.

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

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

Apreciem ca investitia propusa este in acord deplin cu programele si strategia de dezvoltare a comunei Urzica, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita sprijinirii investitiilor private.

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

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;

- demersurile necesare obtinerii concesionarii terenului aferent domeniului public de interes local;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

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

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. Restricţiile în dezvoltarea teritorială vor ţine seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum şi a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgenţă stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc). **Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona IS - 2a 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 implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta sau medie tensiune, statii peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

Comisie elaborare documente,



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea fazei **P.U.Z.**, investitorul va demara procedurile necesare realizării obiectivului propus. Într-o primă etapă vor fi elaborate proiectele de studiu de fezabilitate, proiectul tehnic – faza D.T.A.C. și detaliile de execuție, toate acestea în strictă conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.Z. aprobat și în baza normativelor tehnice în vigoare.

Lucrările de construcții și instalații vor fi executate numai în baza autorizației de construire, de către un antreprenor autorizat. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi supuse procedurii de recepție conform legislației. În etapa de execuție, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi toate documentele necesare privind calitatea lucrărilor.

Pentru punerea în funcțiune, investitorul va obține toate autorizațiile și avizele specifice. Toate costurile legate de implementarea investiției vor fi suportate de investitor.

• Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al comunei Urzica a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru lucrările necesare investiției:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent pentru realizarea investiției „CONSTRUIRE CORT DE EVENIMENTE, ANEXE, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", în extravilanul comunei Urzica, cu acces din drumul județean DJ 544.

• Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. Construcții noi:

• cort de evenimente (sală multifuncțională temporară, cu anexe funcționale – bucătărie, spații de depozitare, grupuri sanitare);
• împrejmuire teren;
• platforme carosabile și parcaje;
• construcții și instalații tehnico-edilitare;
• amenajare spații verzi, amplasare mobilier urban și iluminat exterior.

II. Modernizare și racorduri la drumurile publice pentru asigurarea accesului carosabil din DJ 544.

III. Circulații pietonale (alee de acces pentru participanți, conexiuni între parcare și incintă).

IV. Racorduri la rețele tehnico-edilitare și realizarea rețelelor interioare (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, soluții alternative pentru încălzire).

• Etapele procedurale

Obținerea Autorizației de construire pentru „CONSTRUIRE CORT DE EVENIMENTE, ANEXE, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN";

b. Începerea lucrărilor conform autorizației emise;

c. Finalizarea lucrărilor conform documentației tehnice aprobate;

d. Recepția la terminarea lucrărilor și întabularea obiectivului în Cartea Funciară.



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN"

Terenul care a generat prezenta documentatie se afla in extravilanul comunei Urzica, jud. Olt, pot fi identificate prin nr.cf.: **50732**

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN"

- BENEFICIARI : **COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- NR. PROIECT : **196/2024**
- DATA ELABORARII : **2024/2025**

Cuprins

Partea I – Dispozitii generale 3

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 3

Capitolul 2. **Baza legala a elaborarii** 3-4

Capitolul 3. **Domeniul de aplicare** 5

Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor 5

Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit 5

Capitolul 5. **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public** 5

Capitolul 6. **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii** 5-6

Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si accese pietonale 6-7

Capitolul 8. **Reguli cu privire la echiparea edilitara** 7

Capitolul 9. **Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii** 7-8

Capitolul 10. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri** 8-9

Partea III – Zonificarea functionala 9

Capitolul 11. **Unitati si subunitati functionale** 9

Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale 9

Generalitati. **Caracterul zonei** 9

IS – 2a - Zona institutii si servicii – subzona servicii, alimentatie publica si comert. 10

Sectiunea I – Utilizarea functionala. 10

Articolul 1. – Utilizari admise 10

Articolul 2. – Utilizari admise cu conditionari 10

Articolul 3. – Utilizari interzise 10

Sectiunea II – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor 11

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafere, forme, dimensiuni) 11

Articolul 5. – Amplasarea cladirilor fata de aliniament 11

Articolul 6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor 11

Articolul 7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela 11

Articolul 8. – Circulatii si accese 12

Articolul 9. – Stationarea autovehiculelor 12

Articolul 10. – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor 12

Articolul 11. – Aspectul exterior al cladirilor 12

Articolul 12. – Conditii de echipare edilitara 12

Articolul 13. – Spatii libere si spatii plantate 12

Articolul 14. – Imprejmuiri 13

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului 13

Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) 13

Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) 13

Reglementari pentru zona studiată (vecinătățile) 13

Obiective SEVESO 13

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Partea I – Dispozitii generale

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu propusa in documentatia **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN"** in extravilanul comunei Urzica, jud. Olt.

1.1. Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in R.L.U., sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ si pentru zona reglementata prin PUZ.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local. Dupa aprobare, P.U.Z./ R.L.U. aferent devine baza legala care reglementeaza modul de construire din zona ce face obiectul P.U.Z.

1.4. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.5. R.L.U. se aplica pentru zona studiata prin PUZ cu o suprafata totala de **5.000,00 mp**, conf. Avizului de oportunitate nr. 11/ 22.10.2024 emis de Consiliul Judetean Olt.

Terenul ce a generat PUZ are o suprafata de **5.000,00 mp.**

Zona studiata – reglementata prin P.U.Z. este cuprinsa in extravilanul comunei Urzica, jud Olt. Terenul care a generat prezenta documentatie poate fi identificat prin nr.cf.: **50732.** Pentru integrarea investitiei se va analiza terenul care a generat PUZ cat si vecinatatea acestuia, pentru stabilirea caracterului zonei, posibilitatea si modul de integrare a investitiei propuse. Accesul pe teren se va face direct din Drumul Judetean DJ 544 pe latura sudica cu o deschidere la strada de 45,97m.

Capitolul 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării prezentului **Regulamentul Local de Urbanism** stau, în principal:

Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. NR 525/ 1996 republicat si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. NR. 176/N/16.08.2000.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificarile 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 modificarile ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial 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 modificarile ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificarile ulterioare

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

Legea nr. 265/2006, cu modificarile şi completările ulterioare.

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

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele 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 naţional - Secţiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional-Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional -Secţiunea V – Zone de risc natural

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

Legea 307/2006 privind apararеaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

Alte legi si reglementări specifice.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau/ studiaza si se propune solutia in baza a toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General si RLU aferent, ale comunei Urzica, si alte comune din judetul Olt.

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor din terenul ce a generat PUZ-ul de fata cu o suprafață de 5.000,00 mp. Terenul care a generat PUZ, se afla in extravilanul UAT Urzica si prin aceasta documentatie se propune trecerea acestuia in intravilanul comunei Urzica.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat in plansa Reglementari urbanistice - zonificare propusa

Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentatiei **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN"** in extravilanul comunei Urzica, jud. Olt, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările si completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective si desfăsurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intr sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase.

4.4. Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zona reglementat, se va realiza având în vedere normele si legislatia in vigoare

4.5. Se propune reciclarea deseurilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicat privind calitatea in constructii.

5.2. Aspectul exterior al constructiilor. Se va respecta caracterul general al zonei. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile.

Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fată de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categorile de constructii se recomandă orientarea, astfel incât să se asigure însorirea spatiilor pentru locuit, servicii si comerciale, publice, complexelor si bazelor sportive.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcatie intre terenul apartinând domeniului public si cel privat.

6.5. Regim de aliniere - linia constructiilor care urmăreste fronturile construite ale clădirilor.

6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situatii: pe aliniament sau retrase de la aliniament.

6.7. Autorizarea executării constructiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile inscrise in plansa - "Reglementări urbanistice - zonificare propusa".

6.8. Se respectă cerintele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările si completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate functiunilor protejate si cu privire la asigurarea conditiilor de insorire;

6.9. Se respectă conditiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public - cu stabilirea distantelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat al orasului Piatra Olt.

6.10. Se respectă criterile de stabilire a distantelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al orasului Piatra Olt. Criterile de stabilire a amplasării față de limitele laterale si posterioare sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire Conditiile de cod civil Conditile de insorire
- Reglementările de protectie la incendiu
- Circulatia carosabilă si parcarea in interiorul incintei
- Necesitatea separatiilor functionale.

Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si accese pietonale

7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigurat accesul carosabil la drumuri/circulatii publice, in mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;

7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitate la incendiu si protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor si utilizărilor funcționale;

7.3. Autorizare este permis dacă se asigură accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele pietonale vor permite circulatia personelor cu handicap/dizabilitäti locomotorii.

7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate constructile si amenajrile de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzător functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

7.5. Executarea străzilor si a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

7.6. Racordarea circulatiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabariul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora in asa fel incât să permită intoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile si pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban si trebuie să fie pastrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate si semnalizate astfel incât să fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din incintă, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

7.9. Crearea de noi accese sau orice alte interventii asupra drumului public se fac cu acordul si autorizatia eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările si completările ulterioare, precum si a Regulamentului general de urbanism;

7.10. Se va respecta interdictia de construire pe zona rezervata lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu exceptia lucrărilor privind drumurile si infrastructura edilitara de interes public).

Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

8.1.2. De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, în următoarele condiţii:

a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cu avizul Agenţiei de Protecţie a Mediului şi Agenţiei Naţionale Apele Române;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

c) se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele. În acest caz autorizaţia de construire poate fi emisă în condiţiile legii, numai după finalizarea şi recepţionarea de către administraţia locală/furnizorii de utilităţi a lucrărilor de extindere/realizare a reţelelor edilitare respective.

8.1.3. După realizarea reţelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcţii fără racordare la reţelele menţionate.

8.1.4. Soluţiile individuale pot utiliza instalaţii de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

8.1.3. Realizarea de reţele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale şi cu respectarea parametrilor stabiliţi prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de reţele edilitare noi/extinderea reţelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Reţelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

8.1.4. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Oraşului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

Capitolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau demembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică intregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrari.

Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Suprafata spatilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igienă si protectia mediului. Se va tine seama de mărime si functiunea dominant a zonei, in care este amplasat constructia.

10.2. In conditile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmitoarelor categorii de imprejmuiri, numai in conditile în care destinatia constructiilor o impune:

10.3. Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)
Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepţie, utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire emisă de consiliul judeţean sau de către primar, conform legii.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Pentru toate construcţiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spaţiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietăţii.

10.4. Spaţii verzi şi plantate (Art. 34 din R.G.U.)
Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul oraşului se vor identifica arborii valoroşi şi vor fi protejaţi corespunzător. Se recomandă ca la amenajarea spaţiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantaţii de aliniament la o distanţă minimă de 1,50 m faţă de poziţia reţelelor edilitare.

10.5. Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)
În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
a) împrejmuiri opace, de protecţie;
b) împrejmuiri transparente.
În ambele situaţii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente şi vor avea înălţimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălţimea maximă de 0,60 m şi o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcţii, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, şi vor avea înălţimea maximă de 2,20 m.
Porţile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafeţelor circulaţiilor publice carosabile şi/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale

împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uşi rabatabile către circulaţiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanţă care să asigure confortul şi siguranţa traficului auto şi pietonal.

Partea III – Zonificarea functionala

Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale

Parcela care a generat prezenta documentatie se află în extravilanul localităţii, se propune a fi introdusa in intravilan. Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafaţă de **5.000,00 mp.** Terenul este fara sarcini si fara constructii supraterane. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea lui **SPIRIDON ION**, conform Act de partaj voluntar autentificat sub nr.4148 din 17.10.2022 emis de BIN Tinta Gheorghe,Corabia, jud.Olt, cu actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2042 din 15.06.2024 emis de BIN Tinta Gheorghe,Corabia, jud.Olt si certificatul de atestare fiscala nr. 2213 din 13.06.2023 emis de Primaria Urzica, jud Olt. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 50732 (teren extravilan, categorie de folosinta –arabil). Terenul mai sus mentionat are **drept real de superficie**,pe perioada existentei constructiei,dar nu mai mult de 20 ani de la data autentificarii actului, in favoarea **S.C.COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**,cu Act Notarial nr.Contract de superficie aut.nr.2050,din 15.06.2023 emis de Tinta Gheorghe.

la NORD - proprietate particulara, extravilan, arabil, fara constructii;
la SUD - drum judetean (DJ 544);
la EST - proprietate particulara; extravilan, arabil, fara constructii;
la VEST - proprietate particulara; extravilan, arabil, fara constructii; cea mai apropiata constructie supraterana este la o distanta de aproximatic 190m.

Principala artera de circulatie ce strabate zona este drumul judetean DJ 544, din care se realizeaza accesul catre investitia propusa.

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusa:
Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: nr.cf.: 50732 – s – 5.000,00mp.
- **IS – 2a - Zona institutii si servicii – subzona servicii, alimentatie publica si comert.**

- **Pentru zona studiată (vecinătăţile)**
- Reglementarile rămân conform PUG si RLU aferent comunei Urzica.

Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Se vor respecta prevederile prezentate in Partea I – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate in cele ce urmeaza.

Generalitati. Caracterul zonei

Zona ce face obiectul documentatie de urbanism - PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 5 DIN 15.07.2024. Terenul care a generat prezenta documentatie se afla in extravilanul comunei Urzica, jud. Olt, poate fi identificat prin nr.cf.: 50732. Pentru integrarea investitiei se va analiza terenul care a generat PUZ, cat si vecinatatea lui pentru stabilirea caracterului zonei, posibilitatea si modul de integrare a investitiei propuse.

Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafaţă de 5.000,00 mp, teren arabil, fara sarcini si fara constructii supraterane. Parcela care a generat prezenta documentatie se află în extravilanul localităţii, se propune a fi introdusa in intravilan. Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafaţă de **5.000,00 mp.** Terenul este fara sarcini si fara constructii supraterane. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea lui **SPIRIDON ION**, conform Act de partaj voluntar autentificat sub nr.4148 din 17.10.2022 emis de BIN Tinta Gheorghe,Corabia, jud.Olt, cu actul de

dezmembrare autentificat sub nr. 2042 din 15.06.2024 emis de BIN Tinta Gheorghe,Corabia, jud.Olt si certificatul de atestare fiscala nr. 2213 din 13.06.2023 emis de Primaria Urzica, jud Olt. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 50732 (teren extravilan, categorie de folosinta –arabil). Terenul mai sus mentionat are **drept real de superficie**,pe perioada existentei constructiei,dar nu mai mult de 20 ani de la data autentificarii actului, in favoarea **S.C.COSADA CALIN EVENTS S.R.L.**,cu Act Notarial nr.Contract de superficie aut.nr.2050,din 15.06.2023 emis de Tinta Gheorghe.

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Urzica, in partea de est. Vecinătățile sunt reprezentate de zone extravilane, arabile si drumul judetean DJ 544.

Categoriile funcționale ale dezvoltării si eventuale servituți:

A. Pentru terenul care a generat P.U.Z. nr.cf.: 50732 – s - 5.000,00mp

- **IS – 2a - Zona institutii si servicii – subzona servicii, alimentatie publica si comert.**

Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim S+P+1+M niveluri situate in general de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire discontinuu (izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de S+P+1+M etaje.

Functiunea propusa este **„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CORT EVENIMENTE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN". Se propun functiuni precum:** cort de evenimente, anexe, imprejmuire teren.

Sectiunea I – Utilizarea functionala

Articolul 1. – Utilizari admise

- cort de evenimente, anexe, imprejmuire teren;
- spatii comerciale si de servicii cu activitate medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- activitati manufacturiere compatibile cu zona centrala si zona de locuit
- parcaje;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate;

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor, astfel incat sa nu produca murdarie si sa asigure distantele de protectie fata de vecinatati:

- Activitati de mica industrie

Art.3 - Utilizări interzise

- activitati generatoare de disconfort ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafere, forme, dimensiuni)

- de regula terenul minim este de 300 mp, cu un front la strada de minim 12.00 metri;
- Micile spatii comerciale si de servicii se pot amplasa si pe parcele cu dimensiunile minimale de pana la 50mp si front la strada de pana la 8 metri

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- retragerea minima admisibila este de 1m, fara o retragere maxima reglementata.
- prin exceptie, constructiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

Art. 6 - Amplasarea Construcțiilor Față de Limitele Laterale și Posterioare ale Parcelei

Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

- Fara banda de construibilitate limitata, se va respecta legislatia in vigoare privind iluminarea si ventilarea, din punct de vedere a rezistentei se va realiza corespunzator, cu rosturi de dilatare daca este cazul.
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fara acordul vecinilor:
- Retragerea fata de una dintre limitele laterale va fi minim ½ inaltimea la cornisa/streasina dar nu mai putin de 3,0 m, daca normele PSI sau de insorire nu impun mai mult.
- Fata de cealalta limita (de regula punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m daca fatada nu are ferestre cu vedere si 2,0 m daca fatada are ferestre cu vedere, cu conditia ca distanta fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie de minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. Distanta minima admisa fata de cladirea de pe parcela adiacenta se poate reduce prin studiu de insorire pana la ½ din inaltimea la cornisa/streasina.

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00 metri;

Art. 8 - Accese și Circulații

- parcela este construibila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

Art. 9 - Parcarea/Gararea Autovehiculelor

Se vor respecta specificatiile capitolului II – Parcari ale RLU aferent PUG comuna Urzica.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

- Inaltimea maxima admisa S+P+1+M etaje
- inaltimea maxima admisibila la streasina 10,00 m, inaltimea minima la streasina 3,00 m;
- Inaltimea la coama : H max 15 m, H min 5 m
- Se pot realiza subsoluri pe toata suprafata construita, sau partial din aceasta, precum si mansardarea cladirilor;

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II al RLU aferent PUG comuna Urzica.

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori si vor fi inconjurate de un gard viu;

Art. 14 – Împrejmuiri

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri, al RLU aferent PUG comuna Urzica.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) va fi de 50%.

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) va fi de 1.5

Pentru zona studiată (vecinătățile)

Reglementarile răman conform PUG si RLU aferent comunei Urzica

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. Restricţiile în dezvoltarea teritorială vor ţine seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum şi a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgenţă stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc). **Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona IS - 2a 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 implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta sau medie tensiune, statii peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

Intocmit

[redacted] ilvestru)

BORDEROU

NR	NUME PLANSA
P.01	BORDEROU
U.02	INCADRARE IN JUDET
U.03	INCADRARE IN TERITORIU PE SUPORT PUG
U.04	LOCALIZARE COMUNA URZICA
U.05	INCADRARE IN ZONA
U.06	RIDICARE TOPOGRAFICA
U.07	SITUATIE EXISTENTA - REGIM JURIDIC
U.08	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE PROPUSA
U.09	REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA
U.10	CIRCULATIE EXISTENTA SI PROPUSA
U.11	MOBILARE URBANISTICA PROPUSA

[redacted]

[redacted]

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.I
J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302
str. G-ral Aurel Aldea nr. 25
tel.: 0744-770831; e-mail: arhistilc
SLATINA, jud. OLT

iciar:
S.C.COSADA CALIN EVENTS S.R.L.
SAT STEFAN CEL MARE,COM.STEFAN CEL MARE,STR.BERZEI,NR.2,JUD.OLT

Proiect nr.:
196/2024

oiect
AN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT,PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDERA REALIZARII INVESTITIEI"CORT DE EVENIMENTE,ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN"
COM.URZICA,JUD.OLT,sola 15/1,parcela 2/1,JUD.OLT

Faza:
P.U.Z.

Specificatie	Nume	Semnatura
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUF	
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUF	

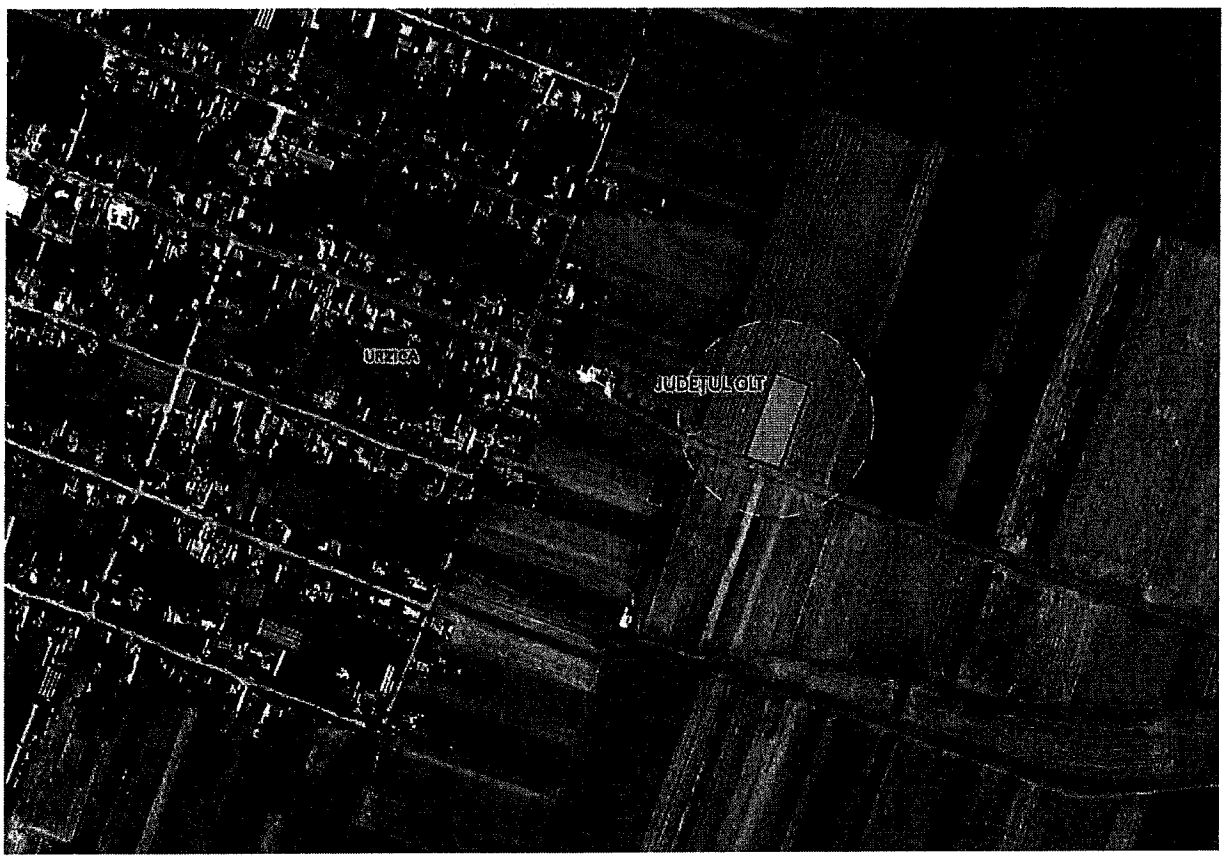
[redacted]

ta:

Titlu plansa
BORDEROU

Plansa nr.:

LOCALIZARE - COMUNA URZICA





[redacted]

ARHI STIL concept	S.C. ARHI STIL CO J 28 / 67 / 2011 C.U.I. str. G-ral Aurel Aldea n tel.: 0744-770831; e-m SLATINA, jud. OLT	[redacted]	Beneficiar: S.C.COSADA CALI SAT STEFAN CEL MARI MARE,STR.BERZE	[redacted]	Proiect nr.: 196/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI R.L.U. AFERENT,PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDERA REALIZARII INVESTITIEI"CORT DE EVENIMENTE,ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN" COM.URZICA,JUD.OLT,sola 15/1,parcela 2/1,JUD.OLT	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. IONESCU	[redacted]	ata: 025	Titlu plansa LOCALIZARE COMUNA URZICA	Plansa nr.: U.04
PROIECTAT	ARH. IONESCU				