



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL
str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

**referitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal–nr.cad.51313–Drăgănești-Olt, jud. Olt/OT22642
„Stație de bază pentru servicii de comunicații electronice”
oraș Drăgănești-Olt, sat Comani, jud. Olt**

Având în vedere:

- Referatul de necesitate nr. 27038 / 14.09.2023 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt ;
- Referatul de aprobare nr. 27067 / 14.09.2023 al inițiatorului de proiect;
- Anunțul de scoatere pe transparență decizională nr. 27068 / 14.09.2023 al proiectului de hotărâre;
- Raportul nr. 11225/25.01.2024 al Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 371/30.01.2024 al Comisiei Urbanism-amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al rașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 348/30.01.2024 al Comisiei Juridice, disciplină, drepturi cetățenești din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 47, 50 și art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- art.129 alin.14 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin.1 și art. 196 alin.1 lit. a din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – nr.cad.51313–Drăgănești-Olt, jud. Olt/OT22642 „Stație de bază pentru servicii de comunicații electronice” oraș Drăgănești-Olt, sat Comani, jud. Olt, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art.3. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serv. Urbanism – amenajarea teritoriului;

Nr. 9 / 31.01.2024

**Președinte de ședință,
Consilier local,
MANEA NAIDIN Laura-Loredana**

**Contrasemnează,
Secretar general U.A.T.,
JIDOVU Laurențiu-Adrian**

**Adoptată cu 17 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri dintr-un total de 17 voturi valabil exprimate
(17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt**

PLAN URBANISTIC ZONAL
nr.cad. 51313 – Draganesti Olt., jud. Olt 10T22642
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"
oras Draganesti Olt, sat Comani, jud. Olt

PIESE SCRISE

• A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunostere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Oportunitatea investitiei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in localitate
- 2.2. Accesibilitate
- 2.3. Devenirea zonei in cadrul localitatii
- 2.4. Situatia juridica
- 2.5. Date geo-morfologice
- 2.6. Analiza ocuparii terenului
- 2.7. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic
- 2.8. Echiparea edilitara
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Optiuni ale proprietarilor

3. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati
- 3.3. Concluzii analiza urbanistica

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 4.1. Modernizarea circulatiei
- 4.2. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.3. Echipare edilitara
- 4.4. Descrierea investitiei
- 4.5. Tipuri de proprietate
- 4.6. Circulatia terenurilor
- 4.7. Categoriile de costuri

5. CONCLUZII

- 5.1. Inscrisura amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
- 5.2. Prioritati de interventie
- 5.3. Aprecieri ale elabradorului

• B. ELEMENTE DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

1. Planuri de incadrare in teritoriu si in zona
2. Situatia existenta 1:200
3. Reglementari Urbanistice 1:200
4. Echipare tehnico-edilitara 1:200
5. Regimul juridic 1:200
6. Propunere orientativa 1:200

ACTE ANEXATE

- Contract de locatiune
- Extras Carte Funciara
- CI proprietari
- Certificat de urbanism (copie)





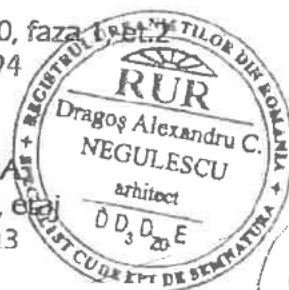
A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal » – Indicativ GM 010/2000, elaborat de MLPAT.

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumire proiect :
 - PUZ nr.cad. 51313- Draganesti Olt, jud. Olt | 0122642
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"
- Localizare teren :
 - o oras Draganesti Olt, sat Comani, jud. Olt
 - o intravilan, str. Schitului, nr.24A
- Identificare teren :
 - o nr.cad. 51313. CF 51313 UAT Draganesti Olt
 - o T24, P5
- Proprietar si locatar
 - o Parohia Comanii de Jos – Hramul Sf. Gheorghe
 - o str. Schitului,
 - o oras Draganesti Olt, sat Comani, jud. Olt
- Investitor si locatar
 - o RCS & RDS SA
 - o Bucuresti S5, str. dr. Staicovici
 - o nr.73-75, Cladirea Forum 2000, faza 1, etaj 2
 - o CUI 5888716, J40/12278/1994
- Proiectant
 - o 837 ATELIER DE ARHITECTURA
 - o Bucuresti S5, str. dr. Iatropol 9, etaj 1
 - o CUI 15442680, J40/6590/2003
 - o dr.arh. Dragos Neagulescu
 - o membru RUR
- Data elaborarii
 - o 05.2023
- Proiect nr.
 - o 1072.2/2023
- Certificat de urbanism
 - o 51/23.09.2022
 - o eliberat de Primaria Oras Draganesti Olt



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie, solicitata prin certificatul de urbanism nr. 51 din 23.09.2022, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarului de a construi o statie de baza pentru comunicatii electronice (alcatuita din pilon sustinere si echipamentele propriu-zise de comunicatie), pe terenul pentru care beneficiaza de calitatea de locator, teren aflat in intravilanul orasului Draganesti Olt in satul Comani. Necesitatea elaborarii PUZ este data de regimul tehnico-economic actual, arabil in intravilan, impropriu pentru realizarea de investitii altele decat agricole, cat si prin necesitatea incadrarii functionale.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Asigurarea si reglementarea unui acces carosabil pentru terenul ce face obiectul contractului de locatiune
- Reglementarea urbanistica privind constructiibilul avand in vedere necesitatea schimbarii categoriei de folosinta in scopul edificarii
- Stabilirea solutiilor de echipare tehnico-edilitara necesare realizarii obiectivului scontat.
- Modificarea regimului tehnico-economic al terenului reglementat in vederea edificarii

Prezentul studiu a fost extins si asupra terenurilor adiacente, aflate in zona, reglementarile pentru aceste suprafete fiind doar propuneri orientative ce pot servi ca baza documentatiilor de urbanism ulterioare.

In fapt obiectul de reglementare al prezentei documentatii constituie suprafata identificata prin coordonate stereo 70, suprafata ce face obiectul contractului de locatiune incheiat intre proprietar si investitor, parte a intregului lot aflat in proprietatea d-lui Mosteanu Grigore

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior:

- Regulamentul General de Urbanism HG 525/96
- Lucrari de cadastru Imobiliar, ridicari topografice documentatii puse la dispozitie de catre beneficiar
- Proiectul tehnic si studiul geotehnic al obiectivului elaborat de Kappa Pro Invest

1.4. Oportunitatea investitiei

Investitia scontata vine sa aduca un plus de calitate pentru serviciile de telefonie mobila si internet mobil, calitate constand in imbunatatirea receptiei GSM in zona nordica a orasului Draganesti-Olt.

In fapt investitia scontata, o statie de emisie receptie, consta in:

- o Turn metalic ancorat de sectiune triunghiulara cu H=30m (32.50m – maxim);
- o Gard metalic imprejmuire incinta suprafata triunghiulara l = 42m cu poarta dubla 3m cu deschidere in interior;
- o Echipament Minishelter 1.3tone;
- o Instalatia de alimentare cu energie electrica.
- o Suportii turnului.
- o Platforma pietruita incinta;



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII. SITUAȚIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1. Definierea și încadrarea în localitate

2.1.1 Elemente de identificare

Terenul ce urmează a fi reglementat (teren ce a generat prezentul PUZ) figurează în intravilanul orașului Drăganesti Olt și este identificat prin:

- suprafață: 225 mp
- dimensiuni și formă: trapezoidal 20m/12m x 15m
- coordonatele geografice: N: 44.185980° E: 24.491430°
- categoria de folosință: arabil
- coordonatele punctelor de contur (STEREO 70):

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1A	298592.346	459448.939	18.269
2A	298580.075	459462.474	16.363
3A	298595.580	459467.704	11.731
4A	298603.459	459459.013	14.999
Sup. mas. = 225 mp			

Terenul identificat prin punctele de mai sus, teren ce face obiectul contractului de locațiune, este parte din lotul aflat în proprietatea d-lui Mosteanu Grigore, în suprafața de 2300 mp, teren ce are următoarele vecinătăți:

- Nord, vest și sud : terenuri locuire individuală intravilan
- Est: strada Schitului

și următoarele date de identificare:

- număr cadastral 51313 și carte funciara 51313 UAT Drăganesti Olt
- adresa postală: str. Schitului nr.24A
- funciar: T24, P5
- localizare: zona cimitirului din Comani
- formă dreptunghi alungit (80x30m)
- categorie de folosință cf. cartii funciare: arabil
- regim tehnic: intravilan
- coordonatele punctelor de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	298606.769	459471.479	29.808
2	298578.525	459461.951	90.455
3	298639.278	459394.935	26.445
4	298660.249	459411.046	80.699
Sup. mas. = 2300 mp			

Terenul reglementat ocupa, în cadrul terenului studiat colțul sudic, astfel ca accesul la acesta se realizează direct din strada Schitului.



2.1.2 Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este situat central in cadrul intravilanului aferent trupului Comani, la cca 900m de extravilan.

Limita UAT Draganesti Olt este la cca 1.2km nord-vest fata de teren.

2.2. Accesibilitate

Accesul catre terenul ce urmeaza a fi reglementat se face direct din strada Schitului, strada ce asigura legatura intre str. Vadu Cumanilor si str. Banu Mihai, ambele debusand in DJ546. Strada Schitului este un drum local care in zona terenului analizat are carosabilul realizat din pamant compactat (restul strazi inspre str. Valea Cumnanilor fiind asfaltata pana la intrarea in cimitir – cca 50m fata de terenul reglementat). Profilul acesteia este de cca 8.00 m iar strada in sine nu este identificata cadastral.

Distanta fata de principalele obiective zonale:

- centru Draganesti Olt – 3.7 km
- mun. Caracal – 27km
- mun. Slatina – 31km

Distanta fata de granita este de aprox 50km.

2.3. Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii

Terenul apartine zonei de periferie a vetrei satului Comani fiind situat in vecinatatea cimitirului. La momentul elaborarii prezentei documentatii terenul nu este utilizat functional, nici terenurile adiacente. Locuirea prezenta in zona se concentreaza la capetele str. Schitului, acest tronson median caruia ii apartine si terenul analizat nefiind de factura rezidentiala.

2.4. Situatie juridica

Terenul studiat face obiectul contractului de locatiune nr.727/21.06.2022 incheiat intre Parohia Comanii de Jos – Hramul Sfantu Gheorghe (proprietar-locatar) si RDS&RCS (investitor-locatar). Lotul din care face parte acest teren este proprietatea parohiei mai sus mentionata in baza contractului de donatie nr.2735/2012 autentificat la BNP Mihai Constantinescu. Conform extrasului CF anexat, terenul este liber de sarcini.

2.5. Date geo-morfologice (din studii conexe)

Caracteristicile zonale, conform normativelor in vigoare sunt urmatoarele:

Incarcari din vant (CR1-1-4-2012, Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra construcțiilor) (IMR=50 ani)	Incarcari din zapada (CR1-1-3-2012, Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra construcțiilor) (IMR=50 ani)	Incarcari date de seism (conform P 100 /1- 2013) (IMR=100 ani)	
Presiunea de referinta q_b pe 10 min la 10m [kPa]	Incarcarea din zapada pe sol S_k [kN/m ²]	Acceleratia terenului a_g [m/s ²]	Perioada de control T_c [s]
0,7	2,0	0,20g	1,0



Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul constructiei este situat în zona plana, aparținând Câmpiei Olteniei. Local, arealul constructiei nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

În urma efectuării forajului geotehnic și a interpretării rezultatelor analizelor de laborator, s-a stabilit următoarea succesiune litologică a depozitelor existente:

- 0,00 - 0,40m = material umplutura;
- 0,40 - 2,40m = praf nisipos argilos de culoare cafenie, vine calcaroase, plasticitate medie, vârtos, compresibilitate mare ($E_{oed} = 7142 \text{ kPa}$, $e_p = 4,1 \%$), sensibil la umezire ($i_{m3} = 6,0 \%$);
- 2,40 - 3,80m = praf nisipos de culoare cafenie, vine calcaroase, plasticitate medie, consistent;
- 3,80 - 6,00m = praf nisipos argilos de culoare cafenie, vine calcaroase, plasticitate medie, vârtos.

În foraj nu s-a întâlnit nivelul apei freatice.

Conform ridicării topo terenul este plan, cu o ușoară pantă (sub 2%) pe direcție vest-est, cu altitudini situate în jurul valorii de 79m CRNMN, la nivel cu cota în ax a străzii de acces.

2.6. Analiza ocupării terenului

Atât terenul ce urmează a fi reglementat, cât și cel studiat, în totalitatea sa, sunt destinate în prezent exclusiv utilizării agricole, fiind, conform cadastru, libere de orice construcții,

POT și CUT existent fiind 0,0% și 0,0;

Terenul reglementat nu este împrejmuț.



2.7. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic, zone protejate

Din punct de vedere arhitectural, în zona imediat adiacentă celei reglementate nu există decât puține construcții, deci nu se poate vorbi de constrângeri generate de fond construit imediat. Caracterul arhitectural nu poate fi deci definit ca omogen, cu atât mai mult, cu cât, în apropiere se află și zona cimitirului Comani.

Nici din punct de vedere urbanistic, zona poate fi definită ca rezidențială pe segmentul median al străzii Schitului, deoarece este dominată de frontul cimitirului către această fapt ce influențează negativ posibilitatea continuării zone rezidențiale dinspre nord.

Terenul reglementat nu se află în aria de protecție a niciunui monument menționat în Lista Monumentelor Istorice (cele grupate în zona centrală a orașului Drăganesti Olt cca-2km) cât și la distanță apreciabilă față de siturile arheologice evidențiate în zona.

De asemenea, zona studiată este situată în afara zonelor protejate Natura 2000 (1 km față de cea mai apropiată – Valea Oltului Inferior – ROSPA0106).

Terenul nu este traversat de magistrale tehnico-edilitare.

2.8. Echiparea tehnico-edilitară

Terenul studiat beneficiază de posibilitatea unui racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică (rețeaua de alimentare cu energie electrică se oprește la cca 70m față de terenul studiat, îndreptul intrării în cimitir). În zona nu sunt alte rețele tehnico-edilitare

2.9. Probleme de mediu

Terenul reglementat se afla in zona de protectie sanitara a cimitirului din vecinatate (50m).

Punctual exista in zona probleme legate de depozitarea dezordonata a deseurilor menajere cat si de lipsa rezolvarii evacuării apelor meteorice (drumuri locale fara canalizare pluviala). Lipsa canalizării menajere si a unui sistem de evacuare a apelor pluviale in zona constituie din punct de vedere igienic un pericol . Aceasta coroborata cu starea proasta a drumurilor, face ca - in cazul ploilor- loturile deservite de acesta, sa devina greu accesibile si uneori chiar inaccesibile

2.10. Optiuni ale proprietarilor

In fata disfunctionalitatilor evidentiate cu care se confrunta zona optiunile proprietarilor si investitorilor, converg in cateva directii majore:

- Stabilirea unor reglementari urbanistice corespunzatoare functiunii dorite, si incadrarea acestora in prevederile RGU;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale.
- Stabilirea posibilitatilor de echipare tehnico-edilitara

3. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI

3.1 Analiza urbanistica

Terenul este situat in intravilan, si este sub reglementarea RGU, in functie de categoria de folosinta – arabil. Conform certificatului de urbanism 51/22, desi aflat in vecinatatea unei zone rezidentiale terenul nu este incadrat ca atare in UTR locuire individuala

Teren arabil

Utilizari admise

- Terenuri agricole destinate productiei agricole
- Terenuri destinate platformelor si spatiilor de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole
- Lucrari de utilitate publica de interes national si/sau local admise in conditiile Legii 18/1991
- Constructii industriale necesare exploatarii si prelucrării resurselor naturale identificate ale subsolului

Utilizari interzise

- Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, exceptia constructiilor care servesc activitati agricole ;
- Amplasarea constructiilor de orice fel in zone de protectie sanitara , a mediului , in zone cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice ;
- Depozitarea de substante inflamabile sau toxice, activitati productive poluante

3.2. Disfunctionalitati – prioritati

Pornind de la solicitarile beneficiarilor, in urma analizei in detaliu facuta in cadrul prezentului studiu, raportat la noua functiune, au rezultat o serie de observatii vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observatii inerente in cazul aprofundării studiului prin PUZ. Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel:



DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
A URBANISM	
A1.Categoria de folosinta a terenului cat si functiunea terenurilor adiacente nu sunt conforme cu investitia propusa	*Stabilirea de reglementari pentru realizarea de investitii , care sa defineasca caracterul zonei , prin schimbarea regimului economic
B.CIRCULATII	
B1.Lipsa accesului organizat in terenul studiat	*asigurarea unui acces organizat , prin modernizarea drumului de acces la amplasament
C. FOND CONSTRUIT. UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficienta ca teren arabil a unei suprafete aflate in intravilanului	* schimbarea categoriei de folosinta a terenului in scopul realizarii investitiei pentru eficientizarea sa economica
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	
D1. Lipsa unei infrastructuri zonale impiedica implementarea unor investitii	*proponeri si solutii pentru rezolvarea echiparii edilitare – in cazul de fata solutii pentru alimentarea cu energie electrica
E. SPATII PLANTATE. SPORT. AGREMENT	
E.1. Absenta spatiilor verzi	*fara incidenta
F. PROBLEME DE MEDIU SI PROTECTIA ZONELOR DE REZERVATIE SI TEHNOLOGICE	
F.1. Situarea terenului reglementat agricol cu nivel scazut de poluare F.2. Terenul este neimprejmuit	*reglementarea terenului in conformitate cu normele in vigoare, prin insertia de functiuni nepoluante / *imprejmuirea terenului

3.3. Concluzii analiza urbanistica

In urma analizei anterioare se poate trage concluzia ca terenul in cauza poate fi folosit mai eficient, avand in vedere amplasarea sa in intravilan. Ca o consecinta a situarii terenului partial in zona de protectie a cimitirului Comani, este improbabila posibilitatea utilizarii acestui teren pentru locuire, fiind deci necesara eficientizarea sa prin investitii de alt tip.

Astfel, conform studiilor specifice profilului de activitate al investitorului (telefonie si internet mobil), se evidentiaza faptul ca terenurile au un potential crescut din punct de vedere al acoperirii unei zone in care in momentul de fata nivelul de receptie/emisie este scazut.

In ceea ce priveste schimbarea regimului economic din arabil in curti-constructii si incadrarea functionala a terenului in zona Te, aceasta este posibila, datorita compatibilitatii noii functiuni cu zona functionala adiacenta. Prescriptiile pentru aceasta utilizare vor fi detaliate in volumul B al prezentului memoriu "Regulament local de urbanism"

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind terenul reglementat

4.1 Valorificarea cadrului natural

Terenul nu prezinta caracteristici naturale necesar a fi prezervate si nu este situat in zone de risc (alunecari de teren, inundatii etc). Dupa executia ce va fi realizata conform proiectului tehnic, terenul neutilizat de obiectivele propuse va fi adus la stadiul actual.

4.2.Propuneri de rezolvare a circulatiei

- se propune materializarea accesului in teren analizat, de minim 3.00m, pe latura estica din str. Schitului



- nu se propune acces carosabil curent in incinta (cu exceptia celui ocazional, de intretinere tehnica)

4.3.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere al incadrării in subzone functionale se reglementeaza, pentru terenul analizat (S=225mp, identificat prin coordonatele stereo ale punctelor de contur), functiunea de retele si dotari tehnico-edilitare, adica TE - zona de echipamente tehnico edilitare (statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice), functiune detaliata in volumul II parte a prezentei documentatii -Elemente de regulamentul local de urbanism,

Prin prezentul PUZ se propune de asemenea schimbarea folosintei, din TA (terenuri arabile in intravilan) in « CC » (curti-constructii in intravilan). Se realizeaza urmatorul bilant teritorial al folosintei:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
arabil intravilan	225	100	0	0
curti-constructii intravilan	0	0	225	100
total	225	100	225	100

Ceea ce, la nivelul intregului lot identificat prin numarul cadastral 51313, inseamna:

Nr.cad. 22661	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
arabil intravilan	2300	100	2075	90.21
curti-constructii intravilan	0	0	225	9.79
total	2300	100	2300	100



Caracteristicile fizice ale edificabilului sunt reglementate dupa cum urmeaza:

A. Pentru cladiri cu atribut de arie construita – POT max=60%, CUT max=1.2, reg.h. max=P+1, cat si retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale terenului de 3.50m; retragerea fata de aliniament va fi de 5.00m.

B. Pentru constructii si echipamente provizorii (posibil de dezinstalati cu fundatii prefabricate din beton armat) fara atribut de arie construita: 1.00m – retragere generala infrastructurata fata de limitele terenului catre proprietati particulare, inaltimea maxima de 50m, procentul minim de spatiu verde nativ – 20%, cat si necesitatea imprejmuirii transparente a terenului, conform exigentelor functionale. Pentru "Constructii fara atribut de arie construita", in care se incadreaza si cele aferente investitiei de baza, scontata "Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice", indicatorii urbanistici sunt fara relevanta acestia fiind nuli (POT=0.00%, CUT=0.00)

Caracteristicile de amplasare sunt detaliate in regulamentul local de urbanism parte integranta a prezentului PUZ.

4.4.Reglementari echiparea edilitara

Pentru realizarea investitiei nu este nevoie decat de racordul la reseaua de energie electrica, racord ce se va realiza in reseaua electrica aflata la cca 70m fata de amplasament.

Antena GSM in sine nu necesita realizarea unor racorduri suplimentare la alte retele de telecomunicatii, si nu necesita alimentare cu apa (si deci nici canalizare) sau

alimentare cu gaze naturale. Apele pluviale vor fi conduse direct catre spatiile verzi prin pantele propuse pentru scurgere naturala.

Nu se genereaza deseuri, cu exceptia celor posibil rezultate din lucrarile de mentenanta si intretinere, deseuri care, in acest caz vor fi evacuate de catre furnizorul de servicii prin sistemul propriu de evacuare a deseurilor. Nu este necesara deci prevederea unei platforme pentru depozitarea deseurilor selectative in vederea colectarii.

4.5 Descrierea investitiei (propunere orientativa)

Statia de emisie receptie consta in urmatoarele echipamente (extras proiect tehnic Kappa Pro Invest):

- o Turn metalic ancorat de sectiune triunghiulara $H=30,5m$ (max, cu antene - $32.75m$)
- o Gard metalic imprejmuire incinta: suprafata triunghiulara $l = 42m$, incluzand poarta pietonala de $3.00m$;
- o Echipament Minishelter 1.3tone;
- o Instalatia de alimentare cu energie electrica.
- o Suportii turnului.

Descrierea principalelor componente

a. Turnul metalic ancorat are inaltimea $H=30.5m$ si este alcatuit din 6 tronsoane cu sectiune triunghiulara, cu latura constanta pe inaltime, $0.60m$. Structura va fi executata din tevi rotunde, flanse si gusee si suruburi in imbinari. Ancorarea turnului se realizeaza prin intermediul a 2 etaje de cabluri de ancorare: etajul 1 (superior) la $h=25m$ - 3 cabluri, etajul 2 (median) la $h=15m$ - 3 cabluri si etajul 3 (inferior) la $h=5m$ - ancoraj rigid, diagonala din teava. Cablurile si ancorajele rigide sunt dispuse in plan pe 3 directii la 120° , razele de ancorare fiind egale intre ele si avand valoarea $r=6.4m$. Turnul metalic rezema la partea inferioara pe o fundatie prefabricata din beton armat in timp ce cablurile de ancorare sunt fixate (prin intermediul unor suportii metalici) in 3 fundatii prefabricate din beton armat. Pe turnului metalic urmeaza a se amplasa antene si echipamente suprafata expusa la vant, distribuita pe tronsonul de varf al turnului. Structura principala de rezistenta a turnului (montanti, diagonale, distantieri) este completata de alte elemente auxiliare, utilitare precum:

- suportii pentru fixarea cablurilor si feederilor antenelor se prind de montantii turnului;
- 5 suportii de antene RF situati pe montantii pilonului;
- pat cabluri $225mm$ pe suportii, langa scara pilonului pana la echipamente;
- sistem de balizaj nocturn (cu sistem de lampi redundante 1+1 cu transmitere alarma si un intrerupator crepuscular);
- pentru balizajul diurn se va face vopsirea in benzi alternative rosii si albe, pe toata inaltimea pilonului, conform normelor si standardelor in vigoare in Romania;
- paratrasnet Franklin este format dintr-un varf de otel sau cupru cromat ce se va instala in varful pilonului, vertical, in prelungirea piciorului pilonului aflat cel mai departe de localul tehnic si va asigura protectia antenelor sub un unghi de 60 gr;

Protectia tuturor pieselor si subansamblelor metalice din alcatuirea turnului se va face prin stratul zincare la cald conform STAS 7221-90, cu un strat de acoperire de zinc avand grosimea de minim 80 p.m. Montarea turnului, a suportilor de antene si a accesoriilor se va face cu ajutorul unor automacarale adecvate tonajului si gabariturii



tronsoanelor si subansamblurilor metalice, precum si inaltimii de montaj a acestora. Se va monta sistem cabloc pe o fata a turnului, urcarea pe turn se realizeaza pe orizontalele turnului. Toate constructiile metalice sunt zincate pentru a fi protejate impotriva coroziunii. Nu se admit bavuri sau colturi ascutite care ar putea cauza accidente in timpul manipularii si montarii acestora. Toate piesele si subansamblele, cu exceptia organelor de asamblare STAS si a pieselor protejate prin vopsire vor fi zincate termic in baie..

b. Antenele radio vor fi montate pe 2 suport, din teava galvanizata, diametru 60x3mm de lungime 3m. Antenele MW vor fi montata pe cate un suport de fata din teava galvanizata, diametru 114x4mm/lm. Modulele vor fi instalate pe 2 suport, din teava galvanizata, diametru 60x3mm/lm lungime; se vor instala 4 Module pentru RF. Suportii vor fi legati la centura de egalizare potential superioara a pilonului.

c. Platforme Dupa finalizarea lucrarilor de fundare suprafata nebetonata, dar imprejmuita, a site-ului se va acoperi cu un strat de pietris sort 16-31mm in zona imprejmuita. Restul terenului va fi ocupat de vegetatie nativa

d. Imprejmuirea Panourile gardului vor fi din plasa sudata si cu sarma ghimpata in partea superioara. Panourile vor fi sustinute prin stalpi metalici majoritatea pozitionati la 2m unul de celalat prinsi pe platforma betonata. Toata confectia metalica aferenta va fi zincata termic si vopsita electrostatic in culoarea verde. Lungimea imprejmuirii va fi de 41,4ml incluzand poarta de acces

Categoria de importanta a constructiei este "C" (constructii de importanta normala), iar clasa de importanta este II, conform CR-0/2012 (si implicit conform P100-1/2013, CR1-1-3/2012 si CR1-1-4/2012).

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6 se realizeaza urmatorul bilant teritorial al utilizarii terenului:

Teren studiat	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
Teren liber (spatiu verde nativ)	225	100	165	73.33
Platforma betonata	0		17	7.56
Platforma pietris	0	0	43	19.11
total	225	100	225	100



Caracteristicile prezentate mai sus sunt orientative – ele vor putea suferi modificari in cadrul fazelor ulterioare de proiectare dar numai in limitele reglementate de prezenta documentatie

4.6 Obiective de utilitate publica .Tipuri de proprietate

Investitia propusa nu necesita efectuarea unor lucrari de utilitate publica, obiectivul putand functiona si in contextul prezent. Modernizarea tronsonului median al strazii Schitului se constituie doar intr-o propunere orientativa ca baza pentru documentatii urbanistice ulterioare.

Conform documentelor puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiar, corelate cu documentarea in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

- *Proprietate publica – domeniu public*
 - Domeniu public de interes local, reprezentat de drumurile locale din zona (strada Schitului)
- *Proprietate privata*
 - Teren proprietate privata a autoritatilor locale (cimitirul Comani)

- o Teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice – reprezentat prin terenurile aflate la sud si nord de amplasament inclusiv lotul analizat, din care terenul studiat este grevat de drept de locatiune in favoarea RCS&RDS

4.7. Circulatia terenurilor

Regimul juridic: Prin propunerile facute terenul isi mentine forma de proprietate: domeniu privat al cultelor ce face obiectul unui contract de locatiune.

Regimul tehnic: Prin propunerile facute terenul isi mentine regimul tehnic-intravilan.

Regimul economic: Suprafata $S = 225\text{mp}$, identificata prin coordonatele stereo de contur ale perimetrului, isi schimba categoria de folosinta din arabil in curti constructii "CC" in vederea edificarii pe acest teren a statiei de baza pentru servicii de comunicatii electronice.

4.8. Categoriile de costuri

Statia de baza pentru comunicatii electronice va fi o investitie privata, astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A. Categoriile de costuri – investitor privat

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (o minima terasare sistematizare verticala asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea racordurilor la reseaua electrica zonala

La aceste costuri legate strict de investitia in sine se adauga:

- costuri de administrare-mentenanta in functionare
- costuri aferente specializarii personalului calificat de intretinere periodica

B. Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente minime asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru eventualele zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona, in baza infrastructurii create, pentru fructificarea potentialului agricol zonal

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, insa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comune



5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG si consecintele realizarii obiectivelor propuse

Conform certificatului de urbanism terenul se afla sub reglementarea RGU. Prezenta documentatia se inscrie in prevederile acestuia privind dotarile tehnico-edilitare, detaliind aceste zone din intravilan, in legatura cu contextul functional existent.

Urmare analizei facute prin acest PUZ, rezulta posibilitatea amplasarii unei statii de emisie-receptie telefonie si date mobile, pe terenul cu drept de locatiune, tinand cont de faptul ca amplasamentul este bine plasat din punct de vedere tehnic, nu influenteaza negativ aspectul urbanistic al zonei si totodata ofera posibilitatea utilizarii sale economice eficiente.

5.2.Masuri

Acest PUZ, o data aprobat reprezinta un act de autoritate al administratiei publice ,pe baza caruia , beneficiarul poate solicita eliberarea unui certificat de urbanism in scopul autorizarii construirii si ulterior eliberarea autorizatiei de construire

5.3.Punctul de vedere al elaboratorului

Realizarea unei statii fixe de emisie receptie telefonie mobila,pe proprietatea analizata mai sus se incadreaza in prevederile urbanistice stabilite prin RGU cu incidenta asupra zonelor in cauza.

Concluzionand cele expuse mai sus rezulta ca alegerea beneficiarului de a amplasa o statie de emisie receptie telefonie mobila in satul Comani - oras Draganesti Olt, este posibila si oportuna, bazat pe argumentele prezentate si tinand cont de faptul ca investitia este utila dezvoltarii sistemului de comunicatii, cu atat mai mult cu cat telefonica fixa nu este foarte dezvoltata in zona.



intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arb. Dragos Alexandru Negulescu



B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prescriptii specifice

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii.

Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza Legii 350/2001, a Legii 50/1991, (republicate), a Ordinului MTCT nr 1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare a RGU aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10 04 2000.

1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. (S=225mp), identificata prin urmatoarele coordonate stereo 70:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1A	298592.346	459448.939	18.269
2A	298580.075	459462.474	16.363
3A	298596.680	459467.704	11.731
4A	298603.459	459459.013	14.999
Sup. mas. = 225 mp			



Aceasta suprafata de teren face parte din parcela identificata cadastral cu nr.51313 UAT Draganesti Olt, in suprafata de 2300mp, T24, P5

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prevederile acestui regulament au tinut cont de Regulamentul General de Urbanism.

in cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca aceste adaptari sa aiba avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL- Bucuresti, proiectantul prezentului PUZ

3. SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DERAGARI DE LA REGULAMENT

Nu se admit derogari de la regulament

4. PRESCRIPTII GENERALE PRIVIND SUBZONA ANALIZATA (conform RGU)

4.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenului este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Autoritatile administratiei publice locale, vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru constructiile care pot

produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

Se interzice in zona activitatilor economice, neeconomice sau de orice alta natura sa fie amplasate activitati generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Zona studiata prin P.U.Z., nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa puna in pericol siguranta constructiilor.

Constructiile propuse in zona, vor respecta de asemenea, toate prevederile legale privind siguranta in exploatare si P.S.I.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa si canalizare sau a conductelor de gaze, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura.

4.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Regimul de aliniere este limita conventional stabilita prin regulamentele locale de urbanism si prin fixarea unor distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmui, etc) Alinierea fatadelor propuse se va face la o distanta care va stabili retragerea minima . Autorizarea constructiilor din interiorul parcelei este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul PUZ.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face, functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PS1 si sanitare.

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanta minima in constructii. Distanta constructiilor fata de limitele laterale si posterioare sunt cele prezentate in planşa 3 – Reglementari urbanistice



4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Amplasarea constructiilor necesare ale investitiei propuse, precum si circulatia in si din incinta, se va realiza cu respectarea documentatiei necesare.

Se impune posibilitatea de acces in caz de interventie a mijloacelor de stingere a incendiilor.

De asemenea, trebuie sa asigure accese pietonale

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor pe drumurile publice este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila potrivit importantei si destinatiei constructiilor.

4.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare, realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

5. PRESCRIPTII SPECIFICE PRIVIND SUBZONA ANALIZATA

TE- ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE,

TE4- SUBZONA ECHIPAMENTE TELECOMUNICATII

ca parte a zonei functionale rezidentiale

CAP.I - generalitati

Art.1 - Subzonele functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a orasului fac parte din:

- TE.e - zona pentru dotari tehnico-edilitare existente;
- TE.p - zona pentru dotari tehnico-edilitare propuse.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :

Constructii, retele si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art.3 - Functiunile complementare - nu sunt.

CAP.II - utilizare functionala

Utilizarile permise in zona TE sunt:

- institutii coordonatoare in domeniu ;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (gospodarie de apa, statie de reglare gaze, statii de baza pentru servicii de comunicatii electronice, etc.)

Utilizari permise cu conditii;

- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate ;
Se va tine seama de prevederile RGU, art.11.
- Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei TE trebuie sa tina seama de conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor.

Utilizari interzise ;

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural ;
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare .



CAP. III Conditii de amplasare si conformare

Se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu.

La autorizarea retelelor tehnico-edilitare se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte (ex : sediul posta - constructie administrativa, face parte din zona pentru institutii publice si servicii - IS).

Conditionari specifice :

I. DESTINATIA TERENULUI

Art.1. – Tipul admis de ocupare/utilizare a terenului

- *Constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii si echiparii edilitare: statii de transformare, statii de pompare, statii de epurare, gospodarii de apa si alte dotari tehnico edilitare cum ar fi constructii si amenajari aferente dotarilor de telecomunicatii*

Art.2. – Conditionari

- *Nu este cazul*

Art.3. – Regim de construire

- *Izolot conform normelor tehnologice specifice*

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4. – Accese

- *Toate constructiile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil de min. 3,00m latime*

Art.5. – Caracteristicile parcelei

- *Suprafata minima este de 100 mp*

Art.6. – Edificabil in cadrul parcelei

- *pentru constructii cu atribut de arie construita- retrageri fata de limita de proprietate: 3.50m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, si 5.00m fata de aliniament*
- *pentru constructii fara atribut de arie construita - cazul de fata - retragerea fata de toate limitele este de 1.00m*
- *pentru toate tipurile de constructii este interzisa edificarea pe suprafata drumului de servitute definit prin coordonate stereo*

Art.10. – Regimul de inaltime si inaltimea cladirilor

- *pentru constructii cu atribut de arie construita - max P+1*
- *pentru constructiile fara atribut de arie construita conform prescriptiilor tehnologice, dar nu mai mult de 50m*

Art.11. – Aspectul exterior

- *Se va urmari in cazul noilor constructii, daca este posibil, armonizarea cu vecinatatile si cu caracterul general al zonei prin evitarea sublinierii suplimentare a lizibilitatii volumetrice dinspre drumurile publice*

Art7-9 si 12-14 - fara obiect pentru subzona reglementata:



III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.15,16 – POT si CUT

- pentru constructii cu atribut de arie construita: POT MAX=60%, CUT MAX=1.2 pentru regim de inaltime maxim P+I+M
- pentru constructii fara atribut de arie construita - cazul de fata - reglementarea indicatorilor urbanistici este fara obiect, indicatorii urbanistici fiind nuli

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arth. Dragoș Alexandru Nenulescu



CONTRACT DE LOCATIUNE

Nr. 707 încheiat azi, 21.06.2022

între:

PAROHIA COMANII DE JOS-HRAMUL SFANTU GHEORGHE, cu sediul în oraș Drăganesti-Olt, sat Comani, jud.Olt, cont bancar RO75RNCB0202134268410001 deschis la BCR SLATINA unitate bisericeasca de sine statatoare în baza art.8. alin.1 și 2 din Legea Nr.489/2006, privind libertatea religioasa și regimul general al cultelor, coroborat cu Art.41 alin.1 din Statutul Bisericii Ortodoxe Române, aprobat prin HG. Nr.53/16 ianuarie 2008, ca unitate bisericeasca de sine statatoare, cu personalitate juridica proprie, atribut fiscal 3334126, reprezentată prin Oprea Ion - Preot Paroh, în calitate de **LOCATOR**

și

RCS & RDS S.A. persoana juridica romană, cu sediul în Bucuresti, str. Dr. Staicovici nr. 75, Forum 2000 Building, Faza I, Etaj 2, Sector 5, avand numarul de ordine în registrul comertului J40/12278/1994, cod unic de înregistrare 5888716, atribut fiscal RO, reprezentata de Serghei Bulgac cu functia de PRESEDINTE CA, în calitate de **LOCATAR**,

Prezentul contract de locatiune este supus dispozițiilor Codului Civil Român și are ca obiect transmiterea folosintei spațiului în care Locatarul este autorizat, în baza licenței acordată de Statul Român, să-și desfășoare activitatea prin instalarea, exploatarea și întreținerea de echipamente de telecomunicații (inclusiv echipamente de radiocomunicații pentru telefonie mobilă), în condițiile arătate mai jos:

I. Preambul

1.1. Locatarul are dreptul neafectat de modalități de a transmite prin locatiune folosinta terenului situat în intravilanul oraș Drăganesti-Olt, sat Comani, str. Schitului, nr.24A, tarla 24, parcela 5, jud.Olt înregistrat în Cartea Funciară nr.51313 Drăganesti-Olt, număr cadastral 51313 și garanteaza ca acesta este fara sarcini, fara servituti și fara restrictii în ceea ce privește transmiterea dreptului de folosinta.

1.2. Terenul ce formeaza obiectul prezentului contract este delimitat dupa cum urmeaza :

- N ;
- S ;
- V ;
- E ;

1.3. Partile își exprima acordul cu privire la încheierea contractului de locatiune, în baza caruia Locatarul va avea dreptul sa instaleze pe, deasupra, în sau sub terenul detinut de Locator antene, piloni și echipamente de comunicatii electronice, inclusiv suporturi și alte facilitati necesare pentru sustinerea acestora, retea de cabluri, precum și sa modifice, opereze, înlocuiască și sa mentina în incinta terenului ce formeaza obiectul prezentului contract echipamentele electronice și accesorii potrivit clauzelor prezentului contract, în schimbul prețului locatiunii.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă transmiterea dreptului de locatiune, respectiv transmiterea dreptului de locatiune exclusiva de către Locator și dobândirea de către RCS & RDS S.A. a dreptului de locatiune exclusiva asupra terenului cu o suprafața de 225 mp situat în intravilanul oraș Drăganesti-Olt, sat Comani, str. Schitului, nr.24A, tarla 24, parcela 5, jud.Olt (denumit în continuare "Imobilul"). Locatarul a dobândit dreptul de a transmite folosinta imobilului prin locatiune în baza CONTRACTULUI DE DONATIE AUTENTICAT DE BIROU NOTARIAL PUBLIC MIHAI CONSTANTINESCU, CU NR.2735 DIN 26 NOIEMBRIE 2012, ce constituie Anexa 1, parte integranta a prezentului contract.

Locatarul declara pe proprie raspundere, cunoscând dispozițiile art.326 Cod penal privind falsul în declarații, ca Imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract este proprietatea sa deplina și exclusiva, ca acesta nu a fost scos din circuitul civil, nu este trecut în proprietate publica, nu a fost înstrăinat unei alte persoane, nu este închiriat, nu a fost promis spre vânzare, închiriere sau în alt scop, nu formeaza obiectul nici unui litigiu adevădat sau în instanțele de judecată, nu formeaza obiectul vreunei proceduri de expropriere pentru cauza de utilitate publică, nu este sechestrat și nu este grevat de sarcini sau servituti, astfel cum rezulta și din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.51313 din 18.05.2022 eliberat de OCPI OLT, și se angajeaza sa respecte drepturile Locatarului dobândite prin prezentul contract

Art.2. Locatarul declara în mod expres și irevocabil ca este de acord:

- a) ca Imobilul sa fie utilizat de către Locatar pentru montarea antenelor și a echipamentelor de comunicatii electronice (spațiul tehnic electric) conform schiței anexate – Anexa 2, parte integranta a prezentului contract;
- b) sa acorde Locatarului dreptul a instala și asigura accesul rețelelor de cabluri necesare pentru realizarea montajului de instalația de energie electrică, a racordului la rețeaua de comunicatii electronice utilizata cu orice titlu de către Locatar, precum și accesul cablurilor de la spațiul tehnic la antenele și la echipamentele accesorii;
- c) sa acorde dreptul de acces neingradit al reprezentanților, înputerniciților, personalului tehnic și de întreținere al

Contract de locatiune nr. /



Locatarului la amplasamentul ce formeaza obiectul prezentului contract, inclusiv cu echipamentele, utilajele si autovehiculele necesare.

Art.3. Potrivit acordului expres de vointa al partilor, Imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract va fi folosit de Locatar in vederea instalarii de echipamente radio si aparatura electronica necesare desfășurării activităților de furnizor public de rețele si servicii de comunicatii electronice.

Art.4. Imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract va fi utilizat in scop tehnic si nu va putea fi utilizate in scopuri precum birou, magazine de mărfuri, prestări servicii.

III. Caracteristici tehnice ale echipamentelor Locatarului, Autorizatii

Art.5. Potrivit conventiei partilor, Imobilul care formeaza obiectul prezentului contract va fi folosit de catre Locatar pentru instalarea oricarui sau tuturor echipamentelor care urmeaza, in functie de necesitățile Locatarului:

a) spatiul tehnic (conform descrierii tehnice anexate) care cuprinde, fara a se limita la: stații radio, un sistem de ventilatie-încalzire, un distribuitor/un terminal de linie, un sistem de iluminare, un sistem de protecție împotriva incendiilor, precum si intregul material tehnic complementar necesar bunei funcționări a echipamentelor si instalațiilor;

b) unul sau mai multi piloni necesari montării suporturilor de antene (ale căror planuri de construcție si sau situație sunt anexate prezentului contract);

c) rețelele de cabluri necesare pentru buna funcționare a echipamentelor si instalațiilor, inclusiv cablurile care asigură conectarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică si împământare, legăturile la orice rețea de comunicatii electronice, precum si rețeaua de cabluri care asigură conexiunea între spatiul tehnic si antena.

Echipamentele instalate de Locatar vor respecta normele si reglementările in vigoare pentru acest domeniu de activitate.

Locatarul isi exprima acordul expres, iar Locatarul va asigura, in functie de necesitățile sale, pentru echipamentele instalate pe si in Imobil un paratraznet având legătură la pământ, daca o astfel de instalație nu există sau daca aceasta nu corespunde din punct de vedere tehnic.

Locatarul isi rezervă dreptul de a instala orice sistem de securitate pe care îl consideră necesar in vederea protecției echipamentelor si instalațiilor sale, fiind singurul proprietar al acestora.

Toate echipamentele, instalațiile si materialele instalate de Locatar rămân in proprietatea acestuia. Locatarul isi rezervă dreptul de a așeza pe echipamente, materiale si instalații, inscripții care vor certifica dreptul său de proprietate asupra acestora.

Fiecare parte se obliga să nu perturbe funcționarea echipamentelor si instalațiilor, iar daca s-au produs astfel de perturbări, sa ia măsurile necesare pentru remedierea situației in cel mai scurt timp posibil.

Art.6. Autorizațiile necesare instalării si desfășurării activităților specifice vor fi obtinute de Locatar. Locatarul autorizeaza RCS&RDS sa solicite toate licențele, acordurile, autorizațiile care pot fi necesare pentru instalarea, întreținerea, mentinerea, repararea si dezinstalarea echipamentelor, cablurilor si accesoriilor, precum si pentru orice modificari aduse acestora in conformitate cu necesitățile Locatarului, iar, la solicitarea acestuia din urma, Locatarul va remite documentele necesare in forma solicitata, colabrand si acordand Locatarului tot sprijinul necesar pentru obținerea autorizațiilor.

IV. Durata contractului

Art.7. Prezentul contract se încheie pentru o durată de 15 (cincisprezece) ani (perioada initiala) si intră in vigoare la data semnării sale de către parti.

Art.8. Prezentul contract se va prelungi in mod tacit, pentru perioada succesive de cate 5 ani (perioade extinse), daca niciuna din partile contractante nu notifica cealalta parte cu privire la încetarea la termen a contractului, primirea scrisoare recomandata cu confirmare de primire, primita cu cel puțin șase luni înainte de data de expirare a perioadei inițiale extinse.

Art.9. Daca, din orice cauza, utilizarea oricarui echipament tehnic devine imposibila, oneroasă sau mai puțin performantă decât a fost estimat, dacă se modifică rețeaua Locatarului sau dacă intervin probleme tehnice care afectează performanțele echipamentelor Locatarului, acesta are dreptul, in orice moment, să deaune unilateral prezentul contract prin-o notificare predata pe baza semnăturii de primire sau sub forma unei scrisori transmise cu confirmare de primire, încetarea contractului urmând a intra in vigoare in termen de 1 luna de la data trimiterii notificării. Locatarul nu va putea fi obligat la plata nici unei dezdăunări către Locatarul in cazul încetării contractului in condițiile prezentului articol.

Art.10. Neobținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității Locatarului da dreptul Locatarului sa denunte unilateral prezentul contract, notificând Locatarul, in condițiile legii. In cazul neobținerii autorizațiilor si avizelor necesare desfășurării activității sale, Locatarul va achita pretul locațiunii calculat pentru perioada cuprinsă între data preluării Imobilului pe baza de proces-verbal de predare-primire si data instintării Locatarului cu privire la imposibilitatea desfășurării activităților preconizate, urmand ca Locatarul sa suporte costul lucrărilor de reamenajare a Imobilului ce formeaza obiectul prezentului contract, restituindu-l Locatarului asa cum l-a primit, mai puțin uzura normala, fără a datora alte despăgubiri.

Art.11. Locatarul va efectua, pe propria cheltuiala, toate demersurile necesare pentru înscrierea in cartea funciunilor drepturilor dobândite in baza prezentului contract, precum si pentru asigurarea opozabilității si publicității.

Contract de locațiune nr. /



corespunzatoare.

V. Pretul locatiunii. Termenul si modalitati de plata a acestuia

Art.12. Părțile au negociat și agreeat în mod ferm un pret lunar al locatiunii de 90 (nouzeci) EURO.

Acest pret va fi majorat cu 10% la fiecare perioada de 5 ani.

Art.13. Plata pretului locatiunii se va face în termen de 30 zile de la primirea facturii fiscale emise de catre Locatar, în RON la cursul de schimb valutar Euro/RON al B.N.R. valabil la data emiterii facturii.

Emiterea facturii nu poate avea loc înainte de începerea lunii a carei chirie se factureaza.

Obligatia de plata a pretului locatiunii de catre Locatar se naste la data preluării Imobilului pe baza procesului verbal de predare-primire semnat de catre Parti.

Daca Locatarul nu obține autorizările necesare, se vor aplica dispozițiile art. 10 de mai sus.

Art.14 Plata pretului locatiunii se va face în contul bancar nr. RO75RNCB0202134268410001 al Locatarului deschis la BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.

VI. Predarea-primirea, amenajarea, modificarea si restituirea Imobilului

Art.15. Predarea-primirea imobilului se va face în baza unui proces-verbal semnat de reprezentanții ambelor părți, în care se va descrie starea și dotarea fiecarui imobil.

Art.16. Imobilul și instalațiile existente vor putea face obiectul modificărilor tehnice pe care Locatarul le consideră necesare, cu respectarea destinației convenite de părți.

Art.17. La expirarea perioadei de locațiune, inițiale sau extinse, după caz, dacă nu intervine prelungirea tacită a contractului sau în cazul aplicării dispozițiilor art.9 sau 10 de mai sus, Locatarul va elibera Imobilul, ridicând instalațiile care îi aparțin, lăsând Imobilul în starea inițială, cu excepția uzurii normale. Locatarul va putea negocia cu Locatarul păstrarea amenajărilor și modificărilor restituindu-i acestuia din urma contravaloarea îmbunătățirilor aduse Imobilului.

Art.18. Restituirea Imobilului se va face în baza unui proces verbal redactat și semnat de reprezentanții părților.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art.19. Obligațiile Locatarului

a) să folosească Imobilul potrivit destinației convenite de parti, având obligatia sa îl mentina în stare de întreținere corespunzatoare și sa efectueze lucrările de reparații curente ale acestuia;

b) să asigure, pe propria cheltuiala, întreținerea echipamentelor și instalațiilor tehnice amplasate în și sau pe Imobil;

c) să se abțină de la orice activitate care ar putea tulbura liniștea și securitatea imobilului;

d) să achite pretul locatiunii la termenele stabilite în contract, în baza facturii emise de Locatar conform prezentului contract;

Art.20. Obligațiile Locatarului:

a) Sa emite și sa predea Locatarului, în condițiile prevazute în prezentul contract, factura în baza careia sa face plata pretului locatiunii;

b) Sa raspunda pentru viciile Imobilului, care împiedica locatarul în liniștita și utila folosinta a acestuia potrivit destinației imobilului și potrivit scopului Locatarului pentru care s-a încheiat prezentul contract de locațiune.

c) Sa plateasca impozitele și taxele care sunt în sarcina Locatarului, precum și cele aferente locatiunii Imobilului, potrivit dispozițiilor legale aplicabile.

d) Locatarul se obliga sa-l sprijine pe Locatar prin furnizarea actelor, documentatiilor sau prin depunerea unor cereri sau prin alte actiuni pentru obtinerea autorizatiilor, avizelor și tuturor aprobarilor necesare desfasurarii activitatilor realizate în Imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract, potrivit obiectului de activitate al Locatarului și clauzelor prezentului contract.

e) Locatarul se obliga ca în cazul înstrainării, pe orice cale, a Imobilului care formeaza obiectul prezentului contract sau a întregului Imobil din care face parte Imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract, sa includa în actul respectiv obligativitatea dobânditorului de a respecta prevederile prezentului contract de locațiune. În caz contrar Locatarul urmand sa raspunda conform legii pentru orice prejudiciu produs Locatarului;

f) Sa se abțină de la orice, actiune, act sau fapt care ar putea sa-l tulbure sau stănjenească în orice mod pe Locatar în exercitarea liniștita și utila a dreptului de folosinta asupra Imobilului ce formeaza obiectul prezentului contract;

g) Sa garanteze pe Locatar de folosinta liniștita și utila a Imobilului ce formeaza obiectul prezentului contract pentru întreaga durata a prezentului contractul, precum și împotriva pierderii (totale sau parțiale) a folosinței acestui imobil, indiferent dacă o astfel de tulburare este datorata faptei Locatarului sau a unor terți. În cazul aparitiei unei tulburări sau pierderi a folosinței Imobilului, Locatarul se obligă să-l despăgubească pe Locatar pentru prejudiciile suferite în urma tulburării sau pierderii folosinței, urmand sa puna la dispozitia Locatarului un imobil asemănător celui care formeaza obiectul prezentului contract pentru desfasurarea în conditii similare a activitatilor specifice desfasurate în Imobil și sa suporte eventuala diferenta de pret al locatiunii, costurile implicate de mutarea echipamentelor, precum și orice alte costuri implicate de întreruperea furnizării serviciilor catre clientii Locatarului sau generate de alte situatii care ar produce acestuia vreun prejudiciu material sau moral.

Contract de locațiune nr. /



În cazul pierderii parțiale a folosinței Imobilului ce formează obiectul prezentului contract, Locatarul va avea posibilitatea de a opta fie pentru reducerea pretului locațiunii, proporțional cu pierderea folosinței suferite și plata daunelor interese de către Locator, fie pentru rezilierea contractului și plata daunelor interese de către Locator pentru prejudiciul suferit.

În oricare din cele două cazuri descrise mai sus, răspunderea Locatarului va fi angajată din momentul intervenției unui astfel de caz, chiar mai înainte de pronunțarea oricărei hotărâri judecătorești în acest sens.

- b) Să avertizeze Locatarul cu cel puțin 3(trei) luni înainte în situația realizării unor reparații planificate care în baza legii sau a prezentului contract sunt în sarcina Locatarului sau imediat în orice situație neprevăzută care ar putea avea ca efect afectarea funcționării echipamentelor și instalațiilor tehnice ale Locatarului. În orice situații de acest fel, Locatarul va preciza termenul de derulare a lucrărilor care ar putea afecta funcționarea echipamentelor și instalațiilor Locatarului și va propune acestuia din urmă o alternativă eficientă care să permită funcționarea corespunzătoare a echipamentelor și instalațiilor.
- i) Să permită Locatarului eventuala reconfigurare, înlocuire a echipamentelor și instalațiilor proprii care nu afectează suprafața închiriată fără costuri suplimentare sau extindere, din rațiuni de ordin tehnic, a suprafețelor ce formează obiectul prezentului contract.

VIII. Accesul la Imobil și funcționarea echipamentelor

Art.21. Accesul și circulația, în perimetrul Imobilului ce formează obiectul prezentului contract, a personalului, a prepușilor Locatarului, a subcontractanților acestuia sau a oricăror altor persoane sunt permise numai cu autorizarea prealabilă din partea Locatarului.

Art.22. Locatarul garantează accesul Locatarului și a prepușilor acestuia, în regim non-stop, respectiv 24 de ore din 24, 7 zile din 7, pentru orice intervenție necesară în vederea întreținerii, reparații și menținerii în stare corespunzătoare de funcționare a echipamentelor și instalațiilor amplasate în Imobilul ce formează obiectul prezentului contract.

Art.23. Locatarul va asigura accesul în orice moment și ori de câte ori este nevoie atât personalului menționat mai sus, cât și materialelor, aparaturii, sculelor, utilajelor și instalațiilor, precum și a tot ce este necesar pentru executarea lucrărilor de instalare, modificare, operare, întreținere, reparație și deinstalare a echipamentelor, instalațiilor și accesoriilor acestora, inclusiv accesul autovehiculelor folosite de persoanele menționate mai sus în perimetrul Imobilului ce formează obiectul prezentului contract.

Art.24. Pe durata existenței prezentului contract, Locatarul se obligă să nu amplaseze echipamente, materiale în suprafața închiriată sau pe căile de acces la suprafața închiriată și să nu permită realizarea de instalații tehnice susceptibile să afecteze în orice fel transmisia și recepția echipamentelor și instalațiilor Locatarului fără un acord prealabil obținut din partea Locatarului.

Art.25. Locatarul poate solicita racordarea separată la rețeaua de distribuție a energiei electrice, precum și la alte rețele de utilități. Dacă Locatarul nu poate obține racordarea separată la rețeaua de alimentare cu energie electrică sau dacă aceasta racordare este prea oneroasă pentru Locatar, Locatarul va permite alimentarea instalațiilor Locatarului de la o sursă disponibilă, cu condiția instalării unui contor care să înregistreze separat consumul de energie. Costul energiei consumate precum și al branșării și debranșării la de la utilități va fi suportat de Locatar.

IX. Forța majoră

Art.26. Prin caz de forță majoră se înțelege orice eveniment imprevizibil și insurmontabil care intervine ulterior încheierii prezentului contract. Sunt considerate asemenea cazuri evenimentele consacrate de legea civilă română, de doctrină și practica judecătorească. Incidenta oricărui caz de forță majoră înlătură răspunderea părții contractante, aflate în imposibilitate să-și îndeplinească, din această cauză, obligațiile asumate, dacă invocă și dovedește, în condițiile legii civile, cazul de forță majoră.

Art.27. Dacă forța majoră împiedică părțile contractante sau numai una dintre acestea să-și execute obligațiile contractuale pentru o perioadă mai mare de 30(treizeci) de zile, partea afectată poate invoca încetarea de plin drept a prezentului contract, fără intervenția instanței judecătorești și fără vreo altă formalitate, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

X. Încetarea contractului

Art.28. Contractul poate înceta în orice moment prin acordul de voință al părților, în termenul de valabilitate, în condițiile legii.

Art.29. Prezentul contract încetează de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești și fără vreo altă formalitate, în condițiile art.9 sau art.10 din contract.

Art.30. Încetarea contractului nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja născute între părți.

XI. NOTIFICĂRI

Art.31. Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adresată cu încredințare celeilalte părți, în scris, prin fax, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și

Contract de locațiune nr...../.....



confirmării comunicării.

Art.32. Adresele părților pentru primirea corespondenței sunt următoarele:

Locatarul: PAROHIA COMANII DE JOS-HRAMUL SFANTU GHEORGHE
Adresa: oras Draganesti-Olt, sat Comani, jud.Olt,
Telefon: 0745177571
In atenta: Preot Paroh Oprea Ion

Locatarul: RCS & RDS, S.A.

Adresa: București, sector 5, str. Dr. Staicovici nr.75, Forum 2000 Building, Faza I, et.2
Telefon Fax: 031 4004 440; 031 4004 441

In atenta: Dep. Juridic

Art.33. Fiecare parte se obliga să comunice, în scris, în termen de cel mult 5(cinci) zile celeilalte părți orice modificare intervenită în adresa indicata mai sus sau comunicata ulterior.

XII. Litigii

Art.34. Părțile vor incerca sa rezolve pe cale amiabila orice eventuale neintelegeri dintre acestea cu privire la incheierea, executarea, interpretarea sau incetarea prezentului contract.

Art.35. In caz de nerezolvare pe cale amiabila, litigiile vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti de drept comun.

XIII. Dispoziții finale

Art.36. Locatarul este exonerat de orice raspundere privind posibilele accidente sau daune cauzate de echipamentele si instalatiile sale, care nu sunt provocate din culpa dovedita a Locatarului.

Art.37. Orice modificare sau completare a prezentului contract este valabila numai daca rezulta din acordul partilor cuprins in actele aditionale semnate de ambele parti.

Art.38. Prevederile prezentului contract se completeaza cu dispozitiile legale din materia locatunii prevazute de Codul civil sau de legi speciale.

Art.39. Părțile recunosc și agreează în mod expres faptul că fiecare clauză și prevedere din prezentul contract a fost negociată și agreeată de părți și astfel acest contract nu conține clauze standard, așa cum acestea sunt definite în articolul 1202 din Codul Civil al României. Totodată Locatarul declara în mod expres ca a luat cunoștința și este de acord cu prevederile din prezentul contract privind denunțarea unilaterală a contractului (art.9 și 10).

face parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

Anexa 1 - dovada dreptului de transmitere prin locațiune a folosinței Imobilului

Anexa 2 - planul spațiului tehnic

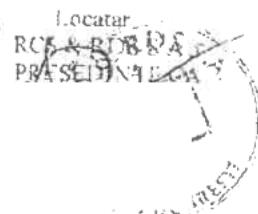
Anexa 3 - planul de construcție și sau situație a suporturilor de antene

Prezentul contract a fost încheiat în 4 (patru) exemplare originale, din care doua exemplare pentru Locatar și un exemplar pentru Locator și unul la Centrul Eparhial.

Locator PAROHIA COMANII DE JOS-HRAMUL
SFANTU GHEORGHE

Prin Preot Paroh

Oprea Ion



Departament Juridic
Nicoleta Predana

Departament JG SA
Cruceru Ilie-Iulian



Primăria orașului Drăgănești Olt
Nr. 28683 din 23.09.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5 din 23.09.2022

In scopul: construire stație de bază pentru servicii de comunicații electronice

Ca urmare a Cererii adresate de R.C.S.& R.D.S. S.A. cu domiciliul/sediul în județul , municipiul/orașul/comuna București , sat cod postal , str. Dr. Staicovici nr. 75 reprezentant al . telefon/fax ., e-mail , înregistrată la nr. 28683 din 20.09.2022 pentru imobilul - teren și/sau construcții - , situat în județul Olt, orașul Drăgănești Olt, satul Comani , cod postal 235401, str. Schitului nr. T 24 P 5, bl sc., et., ap., sau identificat prin PLANUL DE SITUATIE;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. /....., faza PUG/PUZ/PUD. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Drăgănești Olt nr.

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC: terenul este situat în intravilan, aparține parohiei Comanii de Jos și este dat în locațiune prin contractul nr. 727/21.06.2022 S.C. R.C.S & R.D.S. S.A.
2. REGIMUL ECONOMIC: arabil, suprafața 225 m.p.

3. REGIMUL TEHNIC: circulația pe strada Schitului

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/intrucat

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere construire stație de bază pentru servicii de comunicații electronice

Certificatul de urbanism nu tine 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 Protecția Mediului Olt, str. Ion Morosanu nr. 3 Municipiul Slatina

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 și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu 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 decida, 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 emițere a acordului de mediu se desfășoară după emițerea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.



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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[da] alimentare cu apa [da] gaze naturale Alte avize/acorduri:
[] canalizare [] telefonizare []
[da] alimentare cu energie electrica [] salubritate []
[] alimentare cu energie termica [] transport urban []

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu [] protectia civila [da] sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: protectia mediului da



[] [] []

d.4) studii de specialitate: studiu geotehnic da, verificator proiecte da, ordinul arhitecților da, P.U.Z. da.

[] [] []

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea 12 luni de la data emiterii.

Primar

Secretar ,

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Jr. Laurențiu Jidovu



Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa

Achitat taxa de: 5 lei, conform Chitantei nr.115170/20.09.2022

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar ,

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Jr. Laurențiu Jidovu

Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa



Data prelungirii valabilitatii: Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr.

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL JUDEȚEAN OLT

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RCS & RDS SA, cu domiciliul/sediul²⁾ în municipiul/orașul/comuna București, satul, sectorul, cod poștal, str. Dr. Staicovici, nr. 75, bl. . . . , sc. . . . , et. . . . , ap. . . . , telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr.13414 din 15.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.29 din 21.12.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾

"STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICAȚII ELECTRONICE "

generat de imobilul⁴⁾

NR. CADASTRAL 51313, INTRAVILAN DRĂGĂNEȘTI OLT, JUDEȚUL OLT

Inițiator: S.C. RCS & RDS SA

Proiectant: 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arhitect Dragoș Negulescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren intravilan, categoria de folosință – arabil. Suprafața totală a terenului studiat care a generat P.U.Z. este 225 mp conform cărții funciare nr. 51313, UAT Draganesti Olt , T24, P5. Suprafața de 225 mp este propusă pentru realizare "STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICAȚII ELECTRONICE"

Vecinătățile și delimitările zonei sunt:

- Nord, vest și sud : terenuri locuire individuală intravilan
- Est: strada Schitului

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: -
- H max = -;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- retragerea față de limitele laterale -;
- retragerea față de limitele posterioare -;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

CAP. I - generalități

Art.1 - Subzonele functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a orasului fac parte din:

- TE e - zona pentru dotari tehnico-edilitare existente;
- TE.p - zona pentru dotari tehnico-edilitare propuse.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :



Constructii, retele si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art.3 - Functiunile complementare - nu sunt.

CAP.II - utilizare functionala

Utilizarile permise in zona TE sunt:

- institutii coordonatoare in domeniu ;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (gospodarire de apa, statie de reglare gaze, statii de baza pentru servicii de comunicatii electronice, etc.)

Utilizari permise cu conditii;

- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate ;

Se va tine seama de prevederile **RGU, art.11.**

- Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **TE** trebuie sa tina seama de **conditiile de protectie** a retelelor tehnicoedilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor.

Utilizari interzise ;

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural ;
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare .

CAP. III Conditii de amplasare si conformare

Se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu.

La autorizarea retelelor tehnico-edilitare se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte (ex : sediul posta - constructie administrativa, face parte din zona pentru institutii publice si servicii - IS).

Conditionari specifice :

I. DESTINATIA TERENULUI

Art.1. – Tipul admis de ocupare/utilizare a terenului

- Constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii si echiparii edilitare: statii de transformare, statii de pompare, statii de epurare, gospodarii de apa si alte dotari tehnico edilitare cum ar fi **constructii si amenajari aferente dotarilor de telecomunicatii**

Art.2. – Conditionari

- Nu este cazul

Art.3. – Regim de construire

- Izolat conform normelor tehnologice specifice

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4. – Accese

- Toate constructiile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil de min. 3,00m latime

Art.5. – Caracteristicile parcelei

- Suprafata minima este de 100 mp

Art.6. – Edificabil in cadrul parcelei

- pentru constructii cu atribut de arie construita - retrageri fata de limita de proprietate:, 3.50m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, si 5.00m fata de aliniament

- pentru constructii fara atribut de arie construita - cazul de fata - retragerea fata de toate limitele este de 1.00m

- pentru toate tipurile de constructii este interzisa edificarea pe suprafata drumului de servitute definit prin coordonate stereo

Art.10. – Regimul de inaltime si inaltimea cladirilor

- pentru constructii cu atribut de arie construita - max P+1+M



• pentru constructiile fara atribut de arie construita conform prescriptiilor tehnologice, dar nu mai mult de 50m

Art.11. – Aspectul exterior

• Se va urmări în cazul noilor constructii, dacă este posibil, armonizarea cu vecinatatile și cu caracterul general al zonei prin evitarea sublinierii suplimentare a lizibilitatii volumetrice dinspre drumurile publice

Art7-9 și 12-14 - fara obiect pentru subzona reglementata

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.15,16 – POT și CUT

• pentru constructii cu atribut de arie construita: POT MAX=40%, CUT MAX=1 pentru regim de inaltime maxim P+1+M

• pentru constructii fără atribuții de arie construită - cazul de față – reglementarea indicatorilor urbanistici este fara obiect, indicatorii urbanistici fiind nuli

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.12.2023 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- să se respecte condițiile impuse prin avizele obținute;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 51 din 23.09.2022, prelungit până la data de 23.09.2024, emis de Primăria orașului Drăgănești Olt.



ARHITECT ȘEF,

Cristina Creola GHIDĂNAC





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51313 Draganesti-Olt

Nr. cerere	110251
Ziua	13
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119987395



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Comani, Str. Schitului, Nr. 24A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51313	2.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72088 / 26/11/2012		
Act Notarial nr. 2735, din 26/11/2012 emis de BNP CONSTANTINESCU MIHAI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) PAROHIA COMANII DE JOS, CU HRAMUL SF.GHEORGHE, CIF:13334126		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

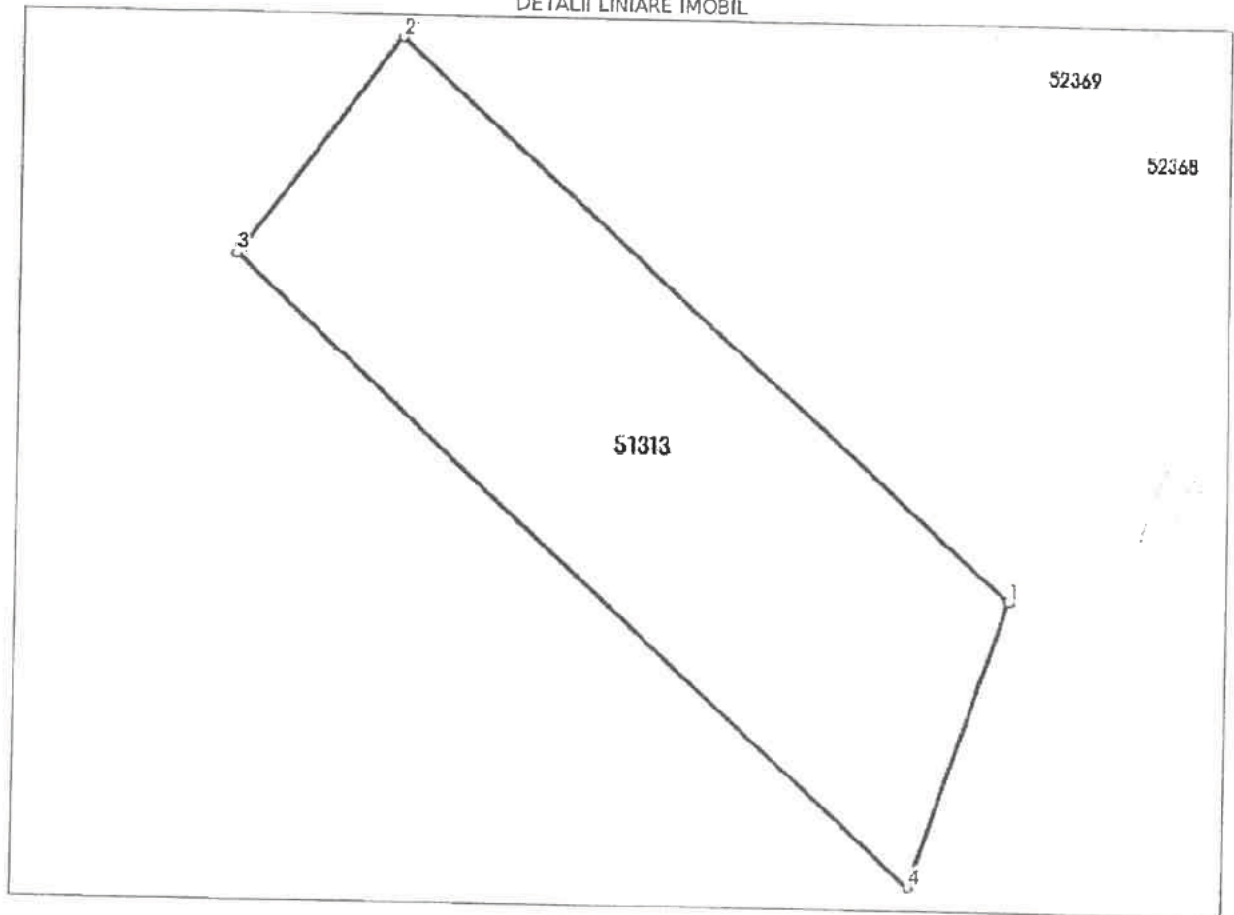


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51313	2.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vitan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.300	24	5	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	80.699
2	3	26.445
3	4	90.455
4	1	29.808

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/10/2022, 15:31



STUDIUL DE OPORTUNITATE NR. CAD. 51313 - Dragănești-Olt | 0722642

STATIE DE BAZA PENTRU SERVICII DE COMUNICATII ELECTRONICE

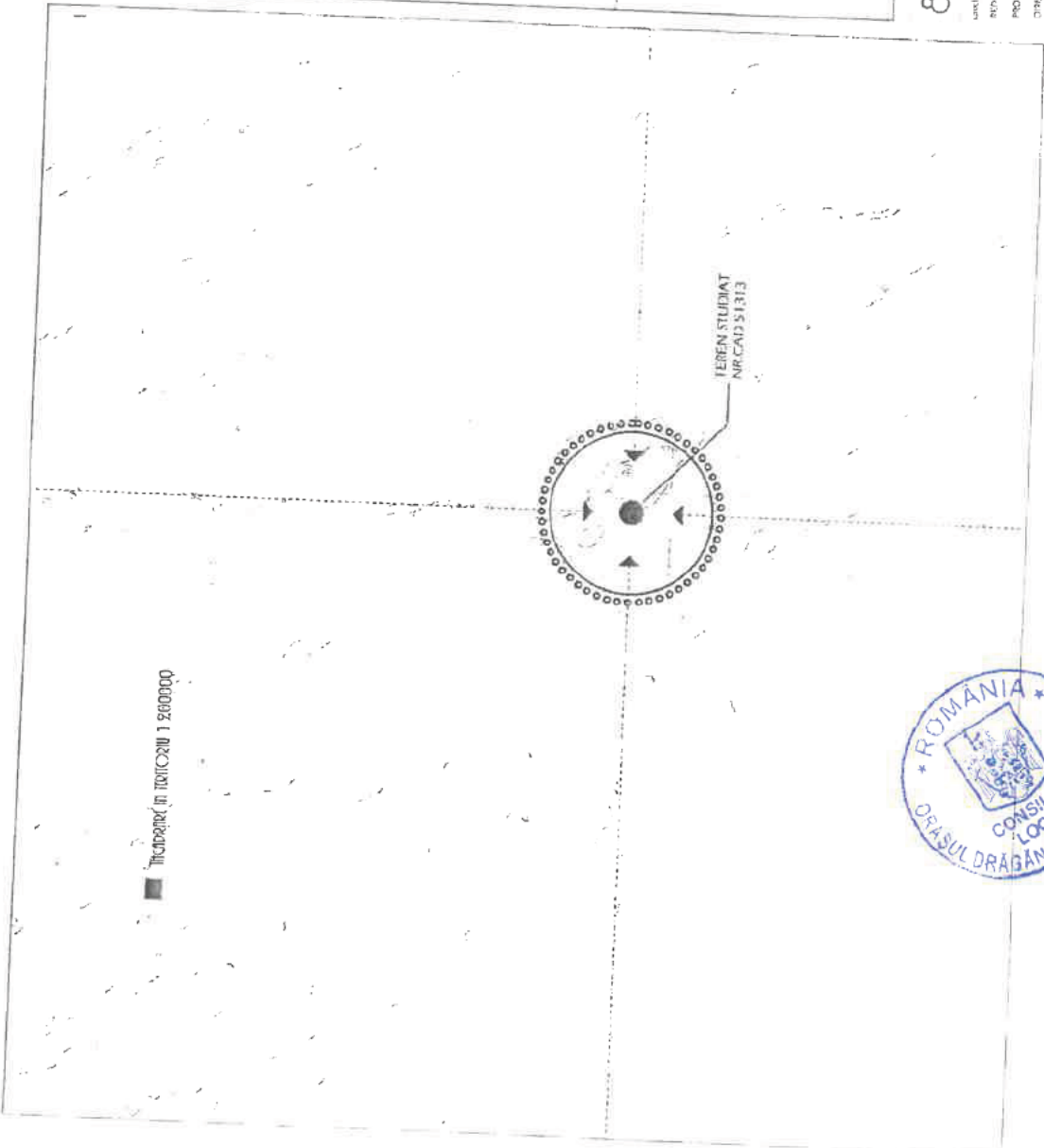
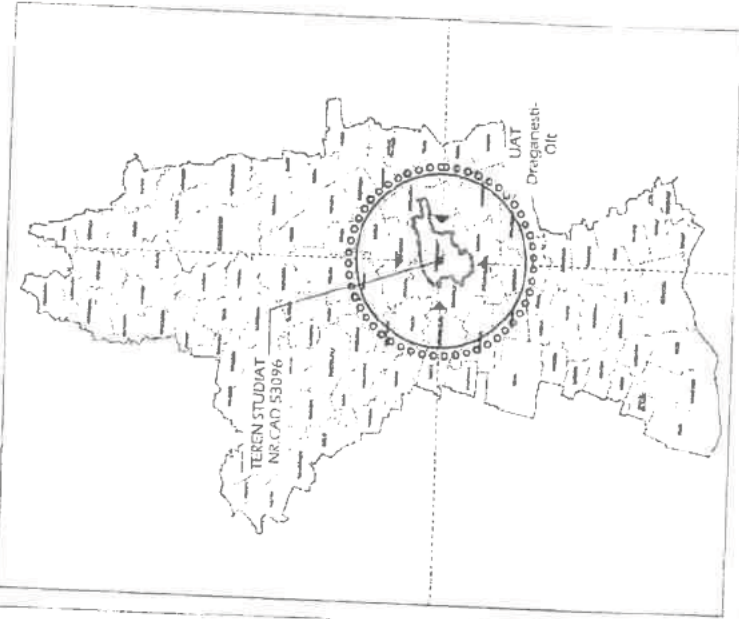
1. INCADRARE IN TERITORIUL

1

110RD

LOCALIZARE: Intrav Dragănești-Olt, sat Comani, str. Șchiului nr.24A
IDENTIFICARE: CF 51313, nr.cad. 51313, T24, P5
PROPRIETAR (LOCATOR): Parohia Comani de Jos - Hramul Sf. Gheorghe
INVESTITOR (LOCATAR): RCS & RDS SA
SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT/STUDIAT: 225 mp / 2300 mp

INCADRARE IN IMI 30D OLT



837 ATELIER DE ARHITECTURA

UNIVERSITATE	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C	PROIECTANT	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C
PROIECTANT	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C	DIRECTOR	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C
PROIECTANT	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C	DIRECTOR	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C
PROIECTANT	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C	DIRECTOR	ART. 24 AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C AL 2 LIT. C

1072.2/23

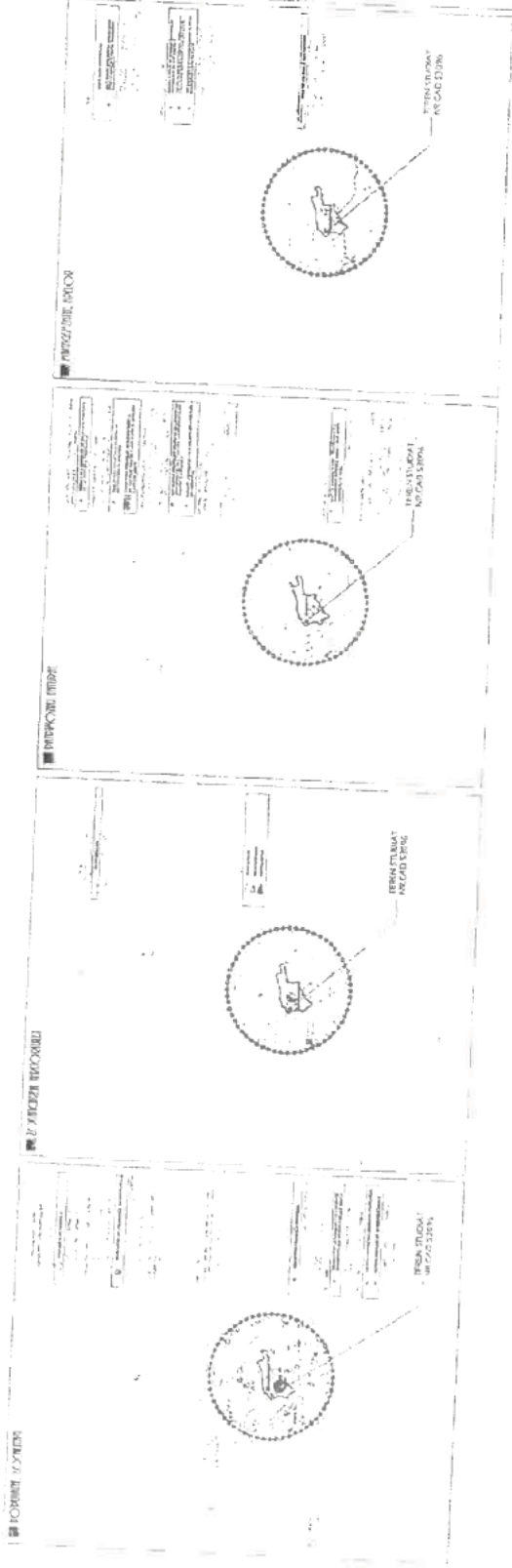
SCOP

1

2. ELEMENTE ZONALE PARI

LOCALITATE BIRAZ, DISPOSITIVUL DE IDENTIFICARE S1313, NR. CAD. S113/204 P.
 STABILIMENTUL LOCALITATEI: PAROLA COMUNA DE JOS - COMUNA X. GHERGHECI
 CUPRINSUL: 1. S.C. BIRAZ SA
 CUPRINSUL: 1. S.C. BIRAZ SA

NUMERUL DE INREGISTRARE: 275 mp / 2309 PIV
 NR. CAD. S113/204 P.



837 ORASUL X. DRAGANESTI

CONSILIUL LOCAL
 DRAGANESTI-OLT
 JUDETUL OLT

ROMANIA



STUDIU DE OPORTUNITATE NR. CAD. 51313 - Dragănești-Olt | 0122642

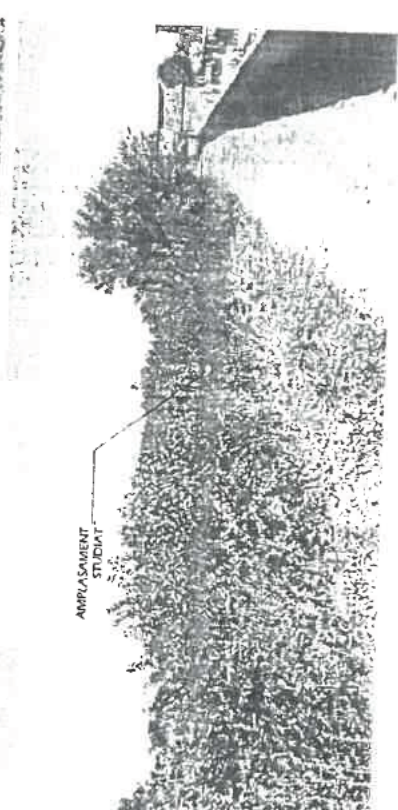
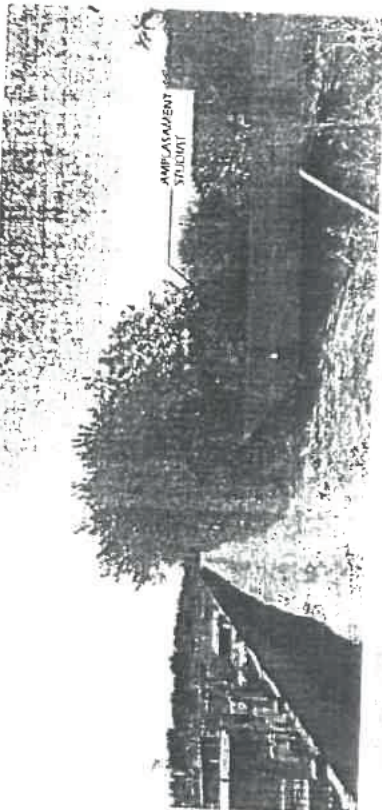
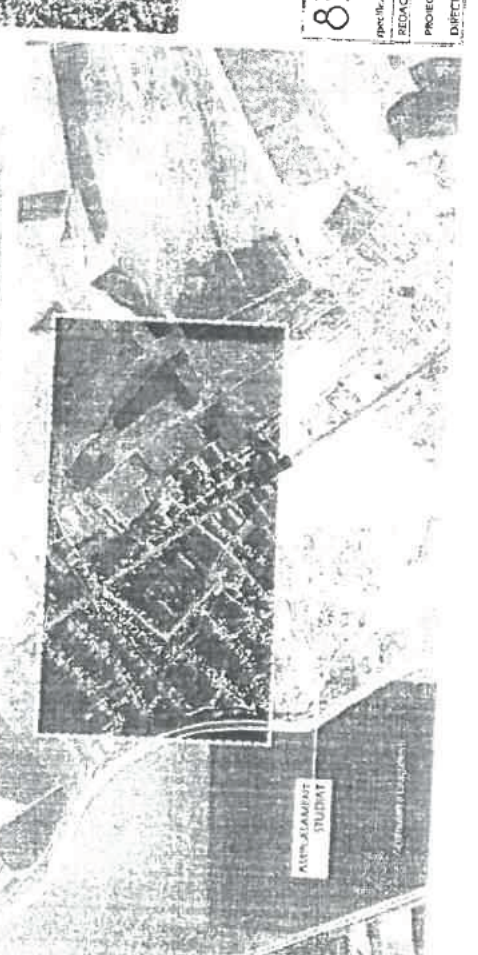
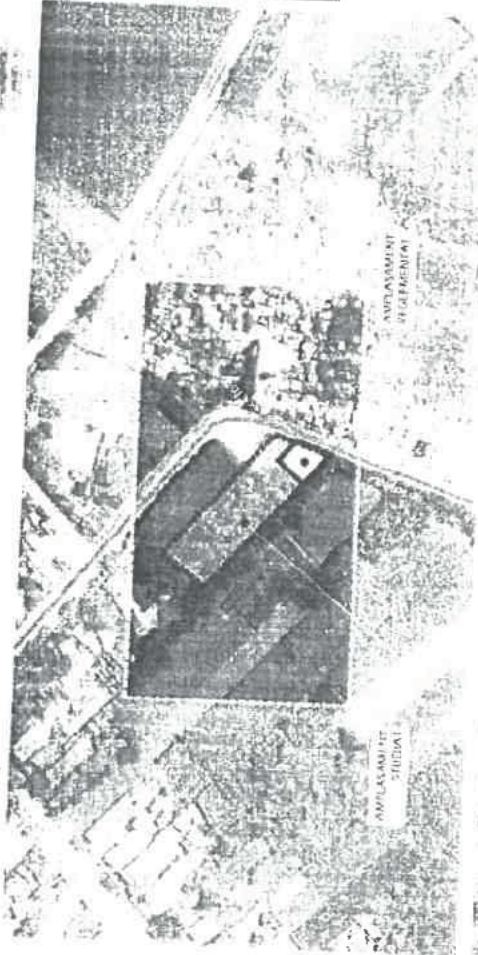
STATIE DE BAZA PENTRU SERVICII DE COMUNICATII ELECTRONICE

4. IDENTIFICARE FOTO SATELIT

4

NOTA

LOCALIZARE: Intrav. Dragănești-Olt, sat Comani, str. Șchitului nr. 24A
 IDENTIFICARE: CF 51313, nr. cad. 51313, T24, p5
 PROPRIETAR (LOCATOR): Parohia Comani de Jos - Hramul Sf. Gheorghe
 INVESTITOR (LOCATAR): RCS & RDS SA
 SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT/STUDIAT: 225 mp / 2300 mp



837 ATELIER DE ARHITECTURA

PROIECTANT	NUME	PROIECTANT	DATA
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
DIRECTOR	DIRECTOR	DIRECTOR	DIRECTOR

PROIECT NR.	1072.2/23
REVISOR	RCS & RDS SA
DATA	05.23
IDENTIFICARE FOTO SATELIT	4

