

**Orașul Drăgănești - Olt, județul Olt
Compartimentul Urbanism**

Nr. 21910 / 12.08.2025

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A
PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA:**

PLAN URBANISTIC ZONAL : „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”,

Acest document este elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea “Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Drăgănești - Olt, aprobat prin HCL nr. 38/ 26.05.2011.

Primăria Drăgănești - Olt, județul Olt va informa publicul cu privire la propunerile PUZ, prin următoarele modalități:

- va pune la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusive materialele explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic, precum și documentele care au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.

- va identifica și notifica proprietarii vecini care pot fi direct afectați de propunerile PUZ.

-va afișa anunțurile la avizierul primăriei și pe site-ul <https://draganesti-olt.ro/>

I DATE GENERALE

• **Obiectiv**

Plan Urbanistic zonal

„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”

- **Amplasament:** Str. Nicolae Titulescu, nr. 71
- **Initiator:** LIDL ROMÂNIA SCS
- **Proiectant:** SC INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., șef proiect-arhitect stg. arh. drd. urb. GOGEAN Elena Tel....
- **Competente de aprobare:** Consiliul Local al orașului Drăgănești Olt, jud. Olt
- **Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului:**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Drăgănești – Olt: **CÎRSTEA Marian – Radu**, Tel: 0249 465 815 – int. 108

A) Identificarea partilor interesate-persoane fizice sau juridice, institutii publice:

Nord – Samoilă Elena

Vest – POPESCU DANIEL, ȘERBAN ION, BUDAN Ionela

Sud – drum public – strada Nicolae Titulescu (DJ546) CF 53140

Est – Zaharia Marinel, Nițu Florentina – Carmina, Cazangiu Florea, Bîntă Ion

B) Modalitatea prin care vor fi anuntati cei interesati si cei potential afectati:

- publicare pe pagina de internet a autoritatii publice www.draganesti-olt.ro .
- anunturi afisate la sediul Primariei oraşului Drăgăneşti – Olt, jud. Olt
- afisare pe panouri amplasate in zona de studiu de catre beneficiar, panouri conforme cu modelele prevazute in anexa la Ordinul nr. 2701/2010
- notificari catre proprietarii direct afectati
- dezbateri publice asupra temei propuse

C) Modalitatea prin care li se va oferi celor afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul:

- adrese scrise depuse la registratura autoritatii locale înainte de supunerea spre avizare autoritatilor competente, prin care se pot transmite observatii, sesizari, rezerve cu privire la propunerea anuntata
- comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice, sau pe adresa de email
- dezbateri publice

D) CALENDARUL PROPUŞ DE INITIATOR PENTRU INDEPLINIREA OBLIGATIILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

- **Implicarea publicului in etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare PUZ se va face prin:**
 - Afisare anunt de intentie privind elaborarea PUZ care se face public prin :
 - publicare pe pagina de internet a autoritatii publice www.draganesti-olt.ro .
 - afisare la sediul Primariei oraşului Drăgăneşti – Olt, jud. Olt
 - b) se vor amplasa panouri pe parcela studiata conform model anexa 1 la Ordinul nr. 2701/2010 de catre initiator PUZ
 - c) identificarea si notificarea proprietarilor vecini ale caror proprietati pot fi direct afectate de propunerile PUZ
 - d) aceasta etapa se va desfasura in perioada 12.08.2025 – 26.08.2025, după obţinere CU, in care persoanele interesate pot formula sugestii, observatii si opinii cu privire la intentia de elaborare a PUZ-ului.
 - e) comunicarea Rezultatului informarii si consultarii publicului in etapa I -Etapa pregătitoare-Anunţarea intenţiei de elaborare PUZ: 28.08.2025

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare a P.U.Z., se va realiza prin:

- Afisare anunt privind elaborarea propunerilor PUZ care se va face prin :
- Publicare pe pagina de internet a autoritatii publice
 - Afisare la sediul primariei
 - Se vor amplasa de catre initiator PUZ, panouri pe parcela studiata, conform model anexa 2 la Ordinul nr. 2701/2010
 - Identificarea si notificarea proprietarilor vecini ale căror proprietati pot fi direct afectate de propunerile PUZ
 - Se pune la dispozitia publicului interesat spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusive materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor:
 - certificatul de urbanism nr. 29/ 11.08.2025 și referatul nr. 12678/ 18.02.2026 emis de Primarul oraşului Drăgăneşti - Olt
 - analiza studiului de oportunitate.
 - g) aceasta etapă se va desfasura in 15 zile de la data afisarii anuntului persoanele interesate pot formula sugestii, observatii, opinii si pot participa la **dezbateri publice** ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, urmand ca in termen de 2 zile de la incheierea etapei

PROPUNERE: Prin PUZ beneficiarul dorești să construiască *un imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale* imobilul studiat este în intravilanul orașului Drăgănești – Olt, județul Olt. Vecinătăți; N: prop. private; S: str. Nicolae Titulescu (DJ 546, C.F. nr. 53140); - E: prop. private (prop. private C.F: 62791, C.F. nr. 50651); - V: prop. private (C.F. nr. 62570, C.F. nr. 62681) Bilanț teritorial existent/propus:(construcții, trotuare, zonă verde, parcări, regim de înălțime, POT, CUT. Accesul se va realiza din str. Nicolae Titulescu.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII asupra documentelor expuse/ disponibile la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt, județul Olt, în perioada 19.05.2026-03.06.2026, între orele: 08⁰⁰-13⁰⁰

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA- consultarea documentației și formularea sugestiilor (în scris) în perioada 19.05.2026-03.06.2026 la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt, zilnic între orele 08⁰⁰-13⁰⁰ și pe site-ul primăriei www.draganesti-olt.ro.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE în limita locurilor disponibile (max.15 persoane) la prezentarea și dezbateră propunerilor documentației de urbanism faza PUZ+RLU, astfel: dezbateră publică la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt în data de 03.06.2026 ora 12⁰⁰.

Observațiile sunt necesare în vederea finalizării elaborării PUZ.

În cazul în care, până la data menționată, nu vom primi punctul dumneavoastră de vedere, în conformitate cu prevederile legale, vom consemna că nu aveți propuneri și observații asupra planului urbanistic zonal supus consultării.

Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului în scris, în termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ-ului și publicat pe pagina de Internet a Primăriei orașului Drăgănești – Olt, județul Olt.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este: Ing. CÎRSTEA Marian – Radu, adresa Nicolae Titulescu, telefon 0249465815 – int. 108, e-mail primaria@draganesti-olt.ro

Primar,
Ing. TUDORICĂ Marian – Viorel

Secretar general,
Jr. JIDOVU Laurențiu

Administrator Public,
POPESCU Daniel

Consilier Administrație Publică locală,
JIANU Marius

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,
Ing. CÎRSTEA Marian - Radu

Primăria oraşului Drăgăneşti Olt
Nr. 24027 din 11.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 24 din 11.08.2025

In scopul: Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcţiunea de magazin retail , realizarea de parcaje la sol , spaţii verzi plantate, alei carosabile şi pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branşare utilităţi, amplasare post TRAF0, accese auto şi pietonale, organizare şantier, operaţiuni notariale

Ca urmare a Cererii adresate de Gogean Elena cu domiciliul/sediul in judetul Ilfov , municipiul/oraşul/comuna/sat Chiajna cod postal , str. Industriilor nr. 19 reprezentant al LIDL ROMÂNIA, telefon/fax ., e-mail , inregistrata la nr. 24027 din 28.07.2025 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Olt,orasul Drăgăneşti Olt, satul cod postal 235400, str. Nicolae Titulescu nr. 71, bl sc., et., ap., sau identificat prin PLANUL DE SITUATIE;

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. faza PUG/PUZ/PUD, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Draganesti Olt nr.

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC: teren şi construcţii în intravilan, aparţin lui Panciu Ştefan şi Panciu Georgiana Carmen conform cărţii funciare 62705

2. REGIMUL ECONOMIC: curţi construcţii, suprafaţa teren 6360 m.p.

3. REGIMUL TEHNIC: circulaţia pe strada Nicolae Titulescu

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

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere : Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcţiunea de magazin retail , realizarea de parcaje la sol , spaţii verzi plantate, alei carosabile şi pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branşare utilităţi, amplasare post TRAF0, accese auto şi pietonale, organizare şantier şi operaţiuni notariale

|Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare |

| si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii. |

-----|

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului : Agentia Pentru Protectia Mediului Olt, str. Ion Morosanu nr. 3 Municipiul Slatina

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului

obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

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

In 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; **da**
- 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); **da**
- 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:
[**da**] canalizare [**da**] telefonizare []
[**da**] alimentare cu energie electrica [] salubritate []
[] alimentare cu energie termica [] transport urban []

d.2) avize si acorduri privind:

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

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: agentia pentru protectia mediului **da**, serviciul de telecomunicatii speciale **da**

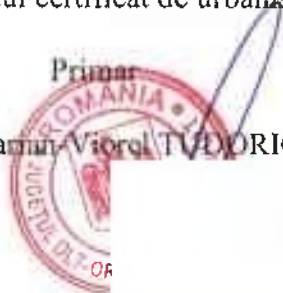
Aviz/Acord

d.4) studii de specialitate: vericator de proiecte **da**, ordinul arhitecților **da**, studii conform legii 372/2005 - Nzeb **da**, S.R.E.**da** , studiu geotehnic **da**, registrul urbanistilor **da**, Aviz Comisia tehnică Consiliul Judetean Olt **da**

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copic)

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

Primar
Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ



Secretar ,

Jr. Laurențiu Jidovu

Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa

Achitat taxa de: 84 / lei, conform Chitantei nr. /01.08.2025

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

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

Secretar ,

Jr. Laurențiu Jidovu

Arhitect-sef,

Ing. Ionel Preoteasa

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



ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

str. Nicolae Titulescu nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

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



Nr. înreg.: 12678/ 18.02.2026

Aprobat,
PRIMAR
Ing. TUDORICĂ Marian



Secretar General,
Jr. JIDOVU Laurențiu

Arhitect - șef,
Ing. PREOTEASA Ionel

REFERAT

privind îndreptarea erorilor materiale din Certificatul de Urbanism nr. 29 / 11.08.2025

În data de 11.08.2025, Primăria orașului Drăgănești-Olt a emis Certificatul de Urbanism nr. 29 pentru „**Intocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale**”, ulterior eliberării acestuia s-a constatat existența unor erori materiale, respectiv:

- ⇒ În cuprinsul certificatului lipsește **punctul 4 – „Regimul de actualizare / modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente**”, element obligatoriu pentru certificatele emise în scopul elaborării documentațiilor de urbanism (P.U.Z.) și anume:

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

Intrucât la nivelul orașului Drăgănești-Olt nu există un Plan Urbanistic General aprobat, în vederea materializării investiției se va iniția un Plan urbanistic zonal în baza unui aviz prealabil de oportunitate, în conformitate cu prevederile art. 31 lit. d) pct. 2 și a art. 32 alin.(1) lit. c) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Necesitatea elaborării P.U.Z. este determinată de:

- lipsa reglementărilor urbanistice aprobate pentru zona analizată;
- lipsa stabilirii indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri);
- lipsa reglementărilor privind circulațiile, echiparea edilitară și edificabilul parcelei.



ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

str. Nicolae Titulescu nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

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



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

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

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

1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
2. **necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;**
3. *posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi.*

Conform Art. 31³ - din Legea 350/2001:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.



ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

str. Nicolae Titulescu nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

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



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

Intenția elaborării Studiului de oportunitate se aduce la cunoștință populației prin mijloace media specifice-inclusiv anunț informare la Primărie și panou informativ la teren.

În cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (C.T.U.A.T.) să se susțină de către proiectant - Studiul de Oportunitate întocmit, în vederea obținerii aprobării C.T.U.A.T..

- O copie a Raportului de informare a populației se va prezenta împreună cu documentația de avizare a Studiului de Oportunitate în C.T.U.A.T..

După aprobare de către CTUAT a Studiului de Oportunitate, se transmite rezoluția către beneficiar și primărie.

II. După obținerea avizului favorabil se va putea elabora documentația pentru P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

Conform celor primite de la comisia tehnică, pot fi aduse modificări și/sau completări. În final, se susține din nou de către proiectant, documentația P.U.Z. și se aprobă de către C.T.U.A.T.

IV. După avizarea documentației P.U.Z. în cadrul ședinței C.T.U.A.T.U., documentația P.U.Z. va fi aprobată prin Hotărâre de consiliu local

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

Conform Art. 47¹ alin. (2) din L350/2001:

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

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

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



ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA



str. Nicolae Titulescu nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

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

- ⇒ La punctul 5 – **“Cererea de emitere a autorizației de construire/desființare”**, este bifată opțiunea D.T.A.C., deși certificatul de urbanism a fost emis în scopul elaborării documentației de urbanism P.U.Z., fără solicitarea autorizării executării lucrărilor de construcții la această etapă.
- ⇒ In consecință, se impune corectarea mențiunii prin eliminarea cerinței privind documentația tehnică pentru autorizare (D.T.A.C.);
- ⇒ La punctul d.3 – **“Avize/acorduri specifice”**, se impune completarea listei cu obținerea avizului Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Olt, având în vedere că amplasamentul investiției se învecinează cu monumentul istoric „Casa Bolintineanu”, monument înscris în Lista Monumentelor Istorice având cod LMI OT-II-m-B-08877, fiind necesară obținerea avizului conform legislației privind protejarea monumentelor istorice;
- ⇒ La punctul **d.4 – “Studii de specialitate”**, sunt menționate studii care nu sunt aplicabile fazei de documentație P.U.Z. și care trebuie eliminate, respectiv:
- studii conform Legii nr. 372/2005 – NZEB;
 - S.R.E.
- (acestea fiind aplicabile fazei DTAC, nu fazei PUZ).

Prezentul referat constituie ANEXĂ la Certificatul de Urbanism nr. 29 din 11.08.2025 și se va citi împreună cu acesta.

Intocmit,
COMPARTIMENT URBANISM
Ing. CIRSTEA Marian - Radu



INCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN



INCADRARE ÎN PARCELAR (ETERRA)



CALITATE	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
				BENEFICIAR: LIDL ROMÂNIA Societate în comandită	
				Proiect nr.: 29/2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Format:	Faza:
SEF PROIECT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela			210x297	PUZ
PROIECTAT/ DESENAT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.:
			IUNIE 2026	INCADRARE TERITORIU	3_1

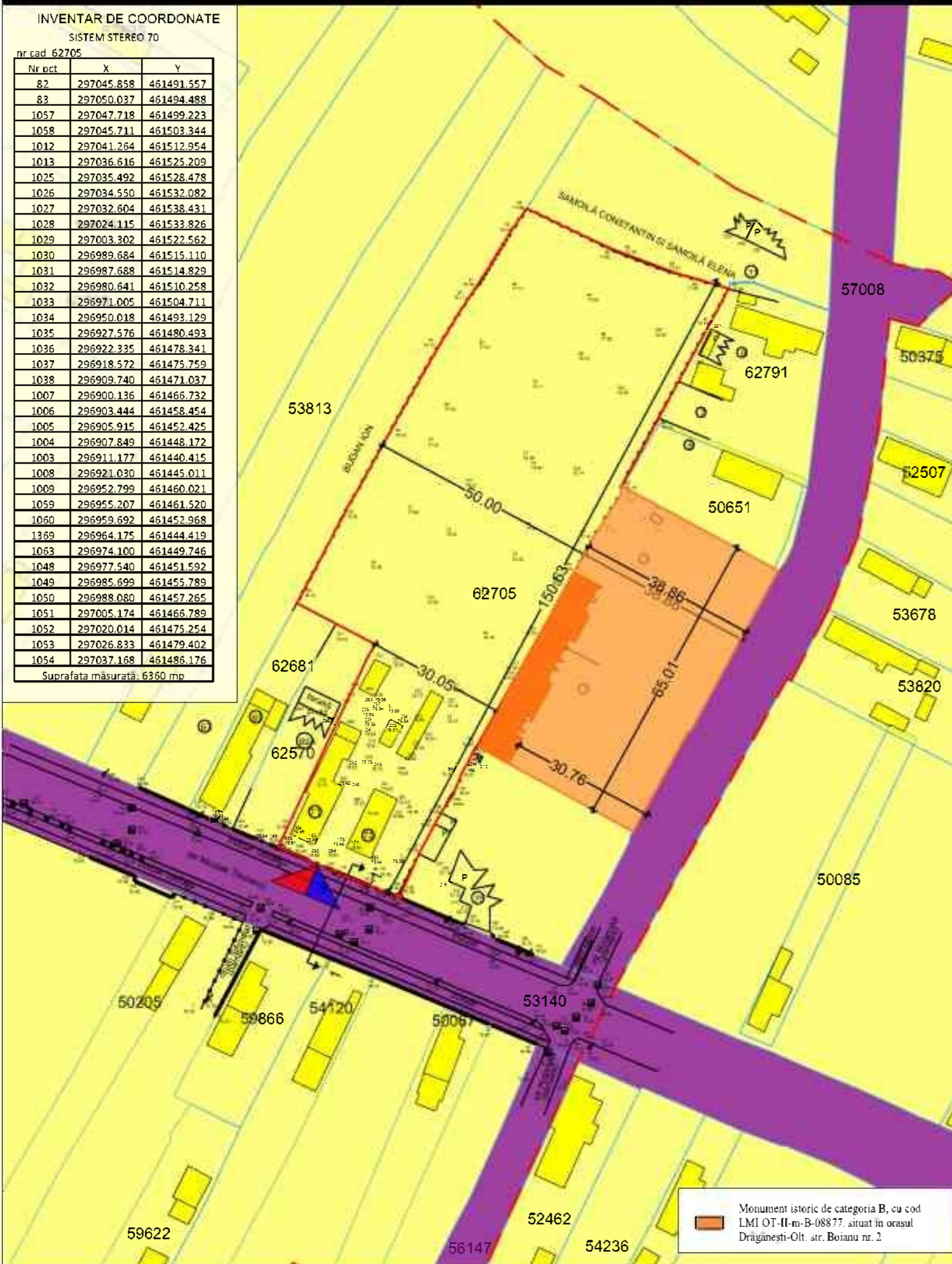
INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREO 70

nr cad 62705

Nr pct	X	Y
82	297045.858	461491.557
83	297050.037	461494.488
1057	297047.718	461499.223
1058	297045.711	461503.344
1012	297041.264	461512.954
1013	297036.616	461525.209
1025	297035.492	461528.478
1026	297034.550	461532.082
1027	297032.604	461538.431
1028	297024.115	461533.826
1029	297003.302	461522.562
1030	296989.684	461515.110
1031	296987.688	461514.829
1032	296980.641	461510.258
1033	296971.005	461504.711
1034	296950.018	461493.129
1035	296927.576	461480.493
1036	296922.335	461478.341
1037	296918.572	461475.759
1038	296909.740	461471.037
1007	296900.136	461466.732
1006	296903.444	461458.454
1005	296905.915	461452.425
1004	296907.849	461448.172
1003	296911.177	461440.415
1008	296921.030	461445.011
1009	296952.799	461460.021
1059	296955.207	461461.520
1060	296959.692	461452.968
1369	296964.175	461444.419
1063	296974.100	461449.746
1048	296977.540	461451.592
1049	296985.699	461455.789
1050	296988.080	461457.265
1051	297005.174	461466.789
1052	297020.014	461475.254
1053	297026.833	461479.402
1054	297037.168	461486.176

Suprafata masurata: 6360 mp



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonă de reglementată PUZ (IE62705)
- - - Limita zonă de studiu
- Limita imobile ANCP

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ existentă

- Zonă locuire individuală
- Zonă circulații rutiere / pietonale publice

PLAN INCADRARE ORTOFOTOPLAN / RIDICARE TOPO



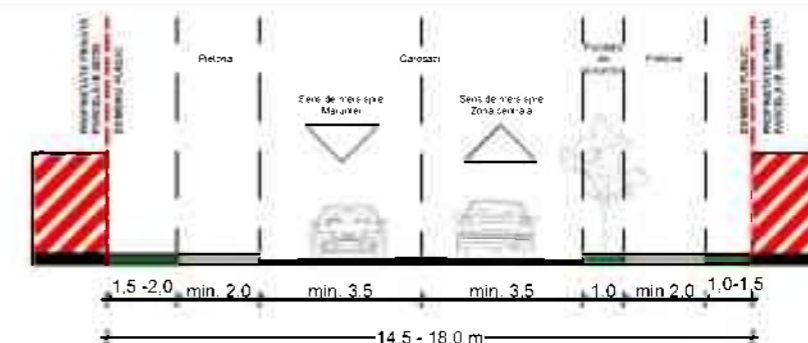
BILANT TERITORIAL

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	sp.mp	sp/ % d.	sp.mp	sp/ % d.t.
SUPRAFATĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFATĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFATĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTR ISS - SUBZONĂ COMERT SI SERVICII	0,00	0,00	6360.00	100,00
SUPRAFATĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

INDICATORI URBANISTI PROPUSI - IS 5 (SUBZONĂ COMERT SI SERVICII)

POT MAX	30,00%
CUT MAX	0,9
Rh max (H max)	P+2

1 - 1' - Profil stradal Starda Nicolae Titulescu (DJ546)



CALITATE	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

INSTAL 5f CONSTRUCT
 Timișoara, str. Munteniei, nr. 28A, Tel/Fax: 0256.242.164
 J2006000420356

BENEFICIAR: LIDL ROMANIA Societate în comandită
 Project nr.: 29/2024

ARAM Plan
 tel: +40 770 819 297
 e-mail: office@arampp.ro
 site web: www.arampp.ro

TITLU PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL SI PARCARI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURA PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITATI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE
 Adresa: jud. Olt, oras Dragănești-Olt, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 71, nr. cad. 62705

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		1:1000	420x297

PROIECTAT/ DESENAT: urb. MUNTEAN Anda-Daniela
 Data: Iunie 2025

Titlu planșă: ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA- BILANT
 Planșă nr.: 3_2

Monument istoric de categoria B, cu cod LMI OT-II-m-B-08877, situat în orasul Dragănești-Olt, str. Boianu nr. 2

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREO 70

nr cad 62705

Nr pct	X	Y
82	297045.858	461491.557
83	297050.037	461494.488
1057	297047.718	461499.223
1058	297045.711	461503.344
1012	297041.264	461512.954
1013	297036.616	461525.209
1025	297035.492	461528.478
1026	297034.550	461532.082
1027	297032.604	461538.431
1028	297024.115	461533.826
1029	297003.302	461522.562
1030	296989.684	461515.110
1031	296987.688	461514.829
1032	296980.641	461510.258
1033	296971.005	461504.711
1034	296950.018	461493.129
1035	296927.576	461480.493
1036	296922.335	461478.341
1037	296918.572	461475.759
1038	296909.740	461471.037
1007	296900.136	461466.732
1006	296903.444	461458.454
1005	296905.915	461452.425
1004	296907.849	461448.172
1003	296911.177	461440.415
1008	296921.030	461445.011
1009	296952.799	461460.021
1059	296955.207	461461.520
1060	296959.692	461452.968
1369	296964.175	461444.419
1063	296974.100	461449.746
1048	296977.540	461451.592
1049	296985.699	461455.789
1050	296988.080	461457.265
1051	297005.174	461466.789
1052	297020.014	461475.254
1053	297026.833	461479.402
1054	297037.168	461486.176

Suprafata măsurată: 6360 mp



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonă de reglementare PUZ
- Limita zonă de studiu
- Limita imob. e ANCP

REGLEMENTĂRI

- ☐ Totem propus
- ▨ Perimetru amplasare post de transformare
- ▲ Acces auto / pietonal
- ▨ Edificabil maxim de implementare a construcțiilor

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- ☐ Zonă locuire individuală
- ☐ Zonă comerț-servicii (UTR IS5)
- ☐ Zonă circulații rutiere / pietonale publice

PLAN ÎNCADRARE ORTOFOTOPLAN / RIDICARE TOPO



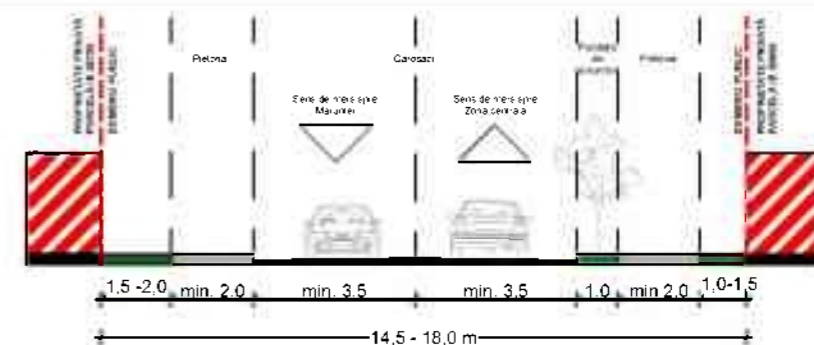
BILANȚ TERITORIAL

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	sp.mp	sp/ % d.	sp.mp	sp/ % d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTR IS5 - SUBZONĂ COMERT ȘI SERVICII	0,00	0,00	6360.00	100,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

INDICATORI URBANISTI PROPUSI - IS 5 (SUBZONĂ COMERT ȘI SERVICII)

POT MAX	30,00%
CUT MAX	0,9
Rh max (H max)	P+2

1 - 1' - Profil stradal Starda Nicolae Titulescu (DJ546)



CALITATE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

INSTAL ȘI CONSTRUCȚ SRL
 Timișoara, str. Munteniei, nr. 28A, Tel/Fax: 0256.242.164
 J2006000420356

BENEFICIAR: LIDL ROMANIA Societate în comandită

Proiect nr.: 29/2024

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Format:	Faza:
SEF PROIECT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		1:1000	420x297	PUZ
PROIECTAT/ DESENAT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		Data:	JUNIE 2025	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICA PROPUȘE ȘI UTR Planșă nr.: 3_3

Monument istoric de categoria B, cu cod LMI OT-II-m-B-08877, situat în orasul Drăgănești-Olt, str. Boianu nr. 2

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM SCERED 70 021034

Nr pct	X	Y
82	297045.858	461491.557
83	297050.037	461494.488
1057	297047.718	461499.223
1058	297045.711	461503.344
1012	297041.264	461512.954
1013	297036.616	461525.209
1025	297035.492	461528.478
1026	297034.550	461532.082
1027	297032.604	461538.431
1028	297024.115	461533.826
1029	297003.302	461522.562
1030	296989.684	461515.110
1031	296987.688	461514.829
1032	296980.641	461510.258
1033	296971.005	461504.711
1034	296950.018	461493.129
1035	296927.576	461480.493
1036	296922.335	461478.341
1037	296918.572	461475.759
1038	296909.740	461471.037
1007	296900.136	461466.732
1006	296903.444	461458.454
1005	296905.915	461452.425
1004	296907.849	461448.172
1003	296911.177	461440.415
1008	296921.030	461445.011
1009	296952.799	461460.021
1059	296955.207	461461.520
1060	296959.692	461452.968
1369	296964.175	461444.419
1063	296974.100	461449.746
1048	296977.540	461451.592
1049	296985.699	461455.789
1050	296988.080	461457.265
1051	297005.174	461466.789
1052	297020.014	461475.254
1053	297026.833	461479.402
1054	297037.168	461486.176

Suprafata măsurată: 6360 mp



LEGENDĂ

<p>LIMITE</p> <ul style="list-style-type: none"> Limită zonă de reglementat P.U.Z. (ES2705) Limită zonă de studiu Limită imobil ANCP Construcții existente <p>REGLEMENTĂRI</p> <ul style="list-style-type: none"> Acces auto / pietonal Edificii în proces de implementare a construcțiilor 	<p>REȚELE EDILITARE EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Rețea de electricitate - Linii Electrice Aeriene (LEA MT 20kV) Rețea de gaz Rețea de alimentare cu apă Rețea de canalizare Rețea rețea de gaz existent Rețea rețea de electricitate existentă (0.20kV) 	<p>REȚELE EDILITARE PROPUSE (planșamentul se va realiza conform ATR)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rețea rețea de electricitate (0.20kV) Post transformator Rețea rețea de gaz Rețea rețea de alimentare cu apă Rețea rețea de canalizare
---	--	--

PLAN ÎNCADRARE ORTOFOTOPLAN / RIDICARE TOPO



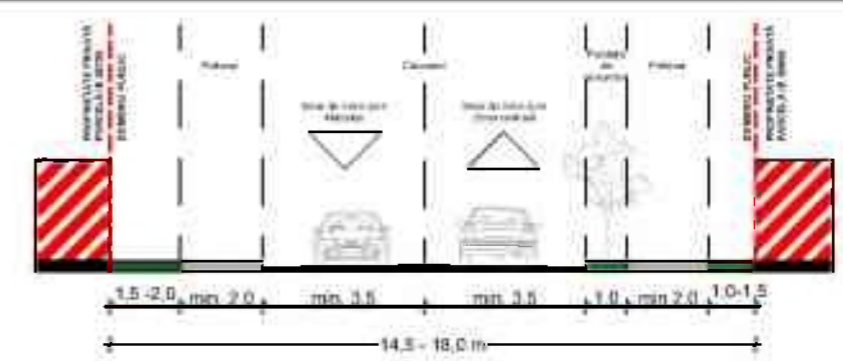
BILANȚ TERITORIAL

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	sp.mp	sp/ % d.	sp.mp	sp/ % d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTR ISS - SUBZONĂ COMERT SI SERVICII	0.00	0.00	6360.00	100.00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

INDICATORI URBANISTI PROPUSI - IS 5 (SUBZONA COMERT SI SERVICII)

POT MAX	30,00%
CUT MAX	0,9
Rh max (H max)	P+2

1 - 1' - Profilul străzii Starda Nicolae Titulescu (DJ546)



CAIUTATE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

INSTAL 5f CONSTRUCT SRL
Timișoara, str. Mureșeni, nr. 28A, Tel/Fax: 0256.242.164
0306000420356

BENEFICIAR: LIDL ROMANIA Societate în comandă

Proiect nr.: 29/2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara	Format	TITLU PROIECT	Faza
SEF PROIECT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		1:1000	420x297	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL SI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFQ, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE	PUZ
PROIECTAT/ DESENAT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela				Adresa: Juc. Cl. ura Cristinesii-DE, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 11, nr. cad. 62105	Planșă nr.: 3.4
			Data:		Titlu planșă: REGULAMENTARII TEHNICO-EDILITARE PROPUȘE	

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREO 70
scad. 62705

Nr. pct.	X	Y
82	297045.858	461491.557
83	297050.037	461494.488
1057	297047.718	461499.223
1058	297045.711	461503.344
1012	297041.264	461512.954
1013	297036.616	461525.209
1025	297035.492	461528.478
1026	297034.550	461532.082
1027	297032.604	461538.431
1028	297024.115	461533.826
1029	297003.302	461522.562
1030	296989.684	461515.110
1031	296987.688	461514.829
1032	296980.641	461510.258
1033	296971.005	461504.711
1034	296950.018	461493.129
1035	296927.576	461480.493
1036	296922.335	461478.341
1037	296918.572	461475.759
1038	296909.740	461471.037
1007	296900.136	461466.732
1006	296903.444	461458.454
1005	296905.915	461452.425
1004	296907.849	461448.172
1003	296911.177	461440.415
1008	296921.030	461445.011
1009	296952.799	461460.021
1059	296955.207	461461.520
1060	296959.692	461452.968
1369	296964.175	461444.419
1063	296974.100	461449.746
1048	296977.540	461451.592
1049	296985.699	461455.789
1050	296988.080	461457.265
1051	297005.174	461466.789
1052	297020.014	461475.254
1053	297026.833	461479.402
1054	297037.168	461486.176

Suprafata masurata: 6360 mp



LEGENDĂ

LIMITE	TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	REGLEMENTĂRI
Limită zonă de reglementată PUZ (IE62705)	Terenuri de interes local aflate în domeniul public	Acces auto / pietonal
Limită zonă de studiu	Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice	Eolificabil maxim de implementare a construcțiilor
Limită mobilă ANCP		
Construcții existente		

PLAN INCADRARE ORTOFOTOPLAN / RIDICARE TOPO



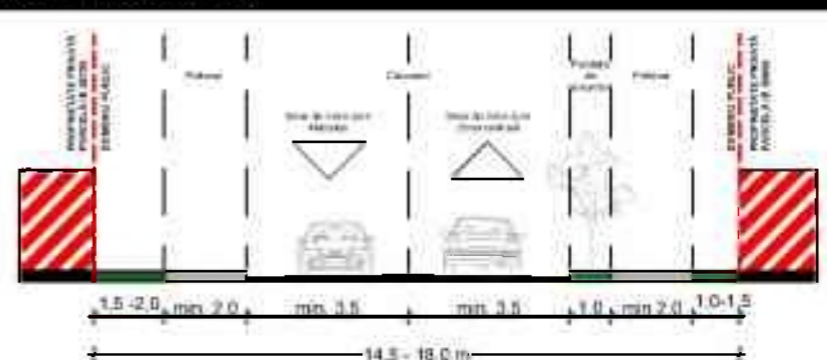
BILANȚ TERITORIAL

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	sp. mp	sp/ % d.	sp. mp	sp/ % d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTR ISS - SUBZONĂ COMERT SI SERVICII	0.00	0.00	6360.00	100.00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

INDICATORI URBANISTI PROPUSI - IS 5 (SUBZONĂ COMERT ȘI SERVICII)

POT MAX	30,00%
CUT MAX	0,9
Rh max (H max)	P+2

1 - 1' - Profilul străzii Starda Nicolae Titulescu (DJ546)



CAUTATE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

INSTAL 5f CONSTRUCT SRL
 Timișoara, str. Murtenei, nr. 28A, Tel/Fax: 0256.242.164
 0306000420356

BENEFICIAR:
LIDL ROMANIA Societate în comandă
 Proiect nr.: 29/2024

ARAM Plan
 Tel: +40 770 819 297
 e-mail: office@aramplan.ro
 site web: www.aramplan.ro

TITLU PROIECT:
 INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL SI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara	Format
SEF PROIECT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		1:1000	420x297
PROIECTAT/ DESENAT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela			

Adresa:
 Juc. Cl. ur. Cristofor Columb, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 11, nr. cad. 62705
 Titlu planșă:
 PROPRIETATE TERENURILOR, OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA INTRAVILAN
 Planșă nr.: 3.3
 Data: JUNIE 2025

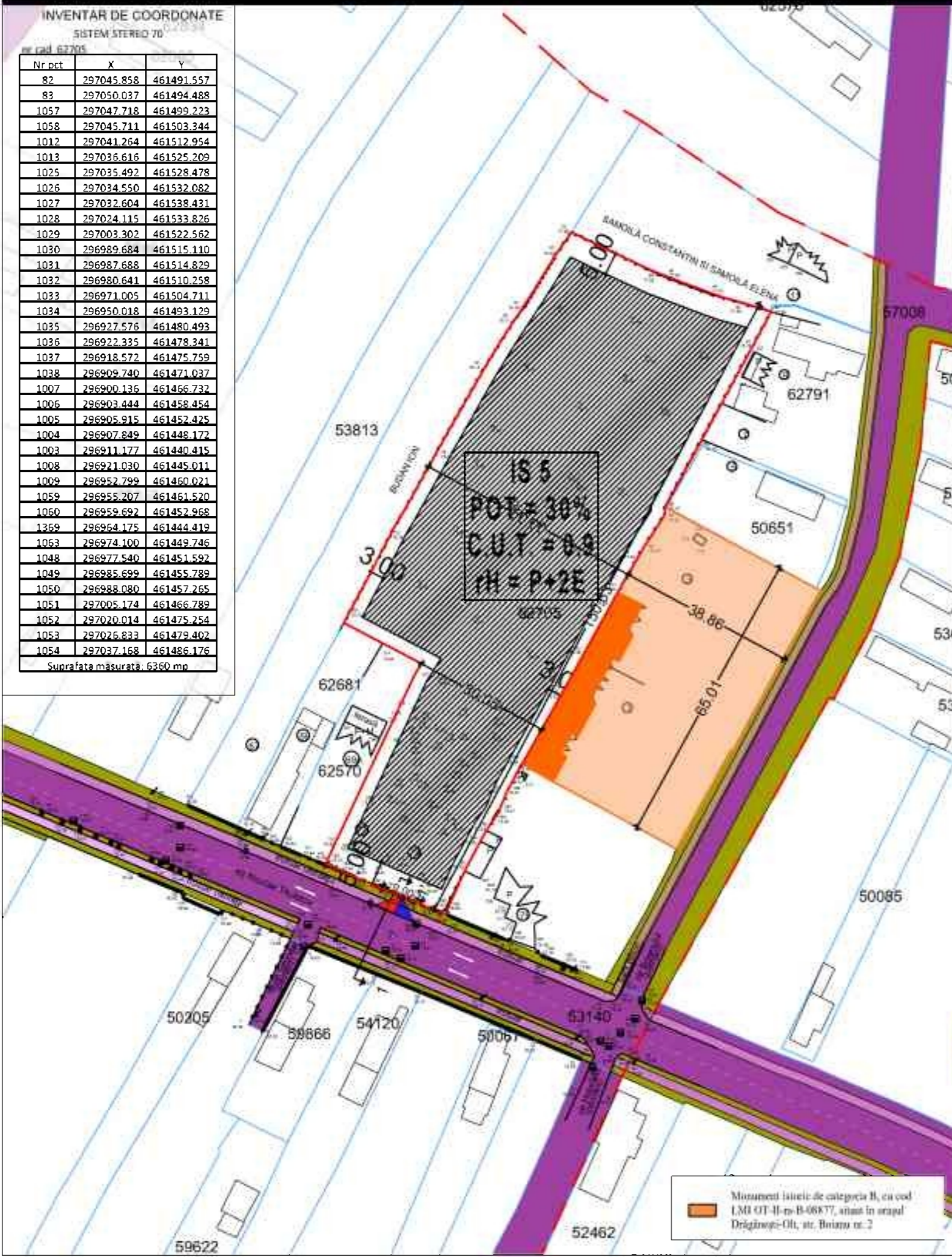
Momentul istoric de categoria II, cu cod LMI OT-II-re-B-06877, situat în orașul Drăgănești-Olt, str. Buzdianului nr. 2

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREO 70
nr. cad. 62705

Nr. pct.	X	Y
82	297045.858	461491.557
83	297050.037	461494.488
1057	297047.718	461499.223
1058	297045.711	461503.344
1012	297041.264	461512.954
1013	297036.616	461525.209
1025	297035.492	461528.478
1026	297034.550	461532.082
1027	297032.604	461538.431
1028	297024.115	461533.826
1029	297003.302	461522.562
1030	296989.684	461515.110
1031	296987.688	461514.829
1032	296980.641	461510.258
1033	296971.005	461504.711
1034	296950.018	461493.129
1035	296927.576	461480.493
1036	296922.335	461478.341
1037	296918.572	461475.759
1038	296909.740	461471.037
1007	296900.136	461466.732
1006	296903.444	461458.454
1005	296905.915	461452.425
1004	296907.849	461448.172
1003	296911.177	461440.415
1008	296921.030	461445.011
1009	296952.799	461460.021
1059	296955.207	461461.520
1060	296959.692	461452.968
1369	296964.175	461444.419
1063	296974.100	461449.746
1048	296977.540	461451.592
1049	296985.699	461455.789
1050	296988.080	461457.265
1051	297005.174	461466.789
1052	297020.014	461475.254
1053	297026.833	461479.402
1054	297037.168	461486.176

Suprafața măsurată: 6360 mp



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită zonă de reglementat PUZ (PEROTUS)
- Limită zonă de studiu
- Limită mobilă AMCP
- Teren propriu

REGLEMENTĂRI

- ▲ Acces auto / pietonal pe teren reglementat
- ▲ Acces propriu în construcție
- ▲ Eficacitate maximă de implementare a construcțiilor

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (MOBILARE URBANISTICĂ)

- Zonă de activitate educațională
- Zonă de activitate rezidențială / pietonală publică
- Subzonă creativă rezidențială / pietonală în incintă
- Subzonă servicii-comerț - Spații comerciale
- Locuri de parcare în incintă
- Spații verzi amenajați în incintă
- Post de transformare propriu

PLAN ÎNCADRARE ORTOFOTOPLAN / RIDICARE TOPO



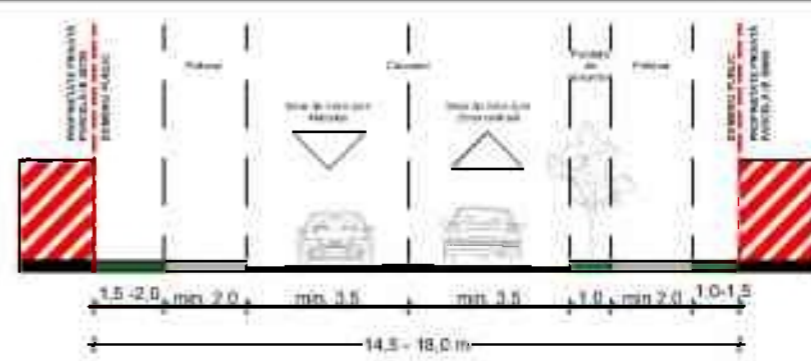
BILANȚ TERITORIAL

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	sp. mp	sp / % d.	sp. mp	sp / % d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTRIS - SUBZONĂ COMERȚ SI SERVICII	0,00	0,00	6360.00	100,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

INDICATORI URBANISTI PROPUSI - IS 5 (SUBZONĂ COMERȚ SI SERVICII)

POT MAX	30,00%
CUT MAX	0,9
Rh max (H max)	P+2

1 - 1' - Profilul străzii Starda Nicolae Titulescu (DJ546)



CALITATE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

INSTAL 5f CONSTRUCT SRL
Timișoara, str. Murtenei, nr. 28A, Tel/Fișc: 0256.242.164
0306000420356

BENEFICIAR: LIDL ROMÂNIA Societate în comandă

Proiect nr.: 29/2024

ARAM Plan Tel: +40 770 819 297
e-mail: office@aramplan.ro
Site web: www.aramplan.ro

TITLU PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL SI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE

Adresa: Jd. Cl. urm. Cristofor Columb, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 11, nr. cad. 62705

Târziușoara: REȚEA MAJORA CIRCULAȚII TRANSPORT PUBLIC, MOBILITATE, STATIONARE

Planșă nr.: 3.5

Specif. Cat. E: NUME: urb. MUNTEAN Anda-Daniela
SEMNAȚURA: Scara: 1:1000, Format: 420x297
SEF PROIECT: urb. MUNTEAN Anda-Daniela
PROIECTAT/DESENAT: urb. MUNTEAN Anda-Daniela
Data: Iunie 2025

Monument istoric de categorie II, cu cod LMI OT-II-m-B-08677, situat în orașul Drăgănești-Olt, str. Brătianu nr. 2

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREO 70

nr cad 62705

Nr pct	X	Y
82	297045.858	461491.557
83	297050.037	461494.488
1057	297047.718	461499.223
1058	297045.711	461503.344
1012	297041.264	461512.954
1013	297036.616	461525.209
1025	297035.492	461528.478
1026	297034.550	461532.082
1027	297032.604	461538.431
1028	297024.115	461533.826
1029	297003.302	461522.562
1030	296989.684	461515.110
1031	296987.688	461514.829
1032	296980.641	461510.258
1033	296971.005	461504.711
1034	296950.018	461493.129
1035	296927.576	461480.493
1036	296922.335	461478.341
1037	296918.572	461475.759
1038	296909.740	461471.037
1007	296900.136	461466.732
1006	296903.444	461458.454
1005	296905.915	461452.425
1004	296907.849	461448.172
1003	296911.177	461440.415
1008	296921.030	461445.011
1009	296952.799	461460.021
1059	296955.207	461461.520
1060	296959.692	461452.968
1369	296964.175	461444.419
1063	296974.100	461449.746
1048	296977.540	461451.592
1049	296985.699	461455.789
1050	296988.080	461457.265
1051	297005.174	461466.789
1052	297020.014	461475.254
1053	297026.833	461479.402
1054	297037.168	461486.176

Suprafata masurata: 6360 mp



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonă de reglementată PUZ (IE62705)
- Limita zonă de studiu
- Limita imobile ANCP

REGLEMENTĂRI

- Tolem propus

- ▲ Acces auto / pietonal pe teren reglementat
- ▲ Acces propus în construcție
- ▲ Edificabil maxim de implementare a construcțiilor

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (MOBILARE URBANISTICĂ)

- Zonă locuire individuală
- Zonă circulații rutiere / pietonale publice
- Subzonă circulații rutiere / pietonale în incintă
- Subzonă servicii-comert - Spațiu comercial
- Locuințe de parcare în incintă
- Spațiu verde amenajat în incintă
- Post de transformare propus

PLAN INCADRARE ORTOFOTOPLAN / RIDICARE TOPO



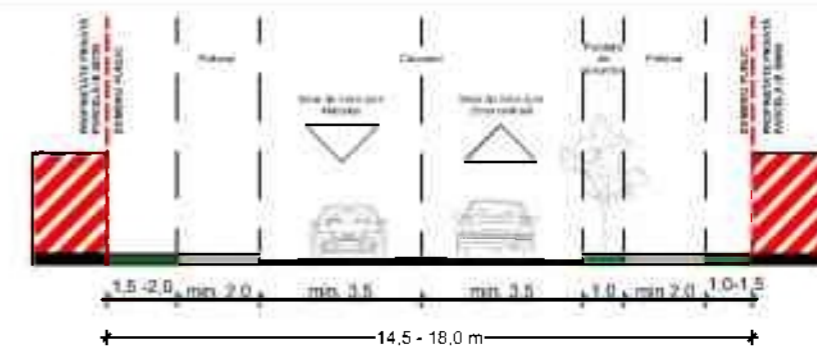
BILANȚ TERITORIAL

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	sp.mp	sp/ % d.	sp.mp	sp/ % d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTR ISS - SUBZONĂ COMERT SI SERVICII	0,00	0,00	6360.00	100,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

INDICATORI URBANISTI PROPUSI - IS 5 (SUBZONĂ COMERT SI SERVICII)

POT MAX	30,00%
CUT MAX	0,9
Rh max (H max)	P+2

1 - 1' - Profil stradal Starda Nicolae Titulescu (DJ546)



CALITATE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					

INSTAL 5f CONSTRUCT
 Timișoara, str. Munteniei, nr. 28A, Tel/Fax: 0256.242.164
 J2006000420356

BENEFICIAR: LIDL ROMANIA Societate în comandită
 Proiect nr.: 29/2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara	Format	Faza
SEF PROIECT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		1:1000	420x297	PUZ
PROIECTAT/ DESENAT	urb. MUNTEAN Anda-Daniela		Data:		Planșa nr.: 3.7
				Iunie 2025	Titolu planșa: MOBILARE URBANISTICA

Monument istoric de categoria B, cu cod LMI OT-II-m-B-08877, situat în orașul Drăgănești-Olt, str. Boianu nr. 2



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62705 Draganesti-Olt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62705	6.360	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62705-C1	Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:132 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Casa de locuit, S+P, din caramida, acoperita cu tabla, construita in 1985, SCD = 144 mp
A1.2	62705-C2	Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; Anexa, P, din chirpici, acoperita cu tabla, construita in 1985, SCD = 15 mp
A1.3	62705-C3	Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; Anexa, P, din BCA, acoperita cu placi azbociment, construita in 1985, SCD = 27 mp
A1.4	62705-C4	Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; Anexa, P, din PFL, acoperita cu tabla, construita in 1985, SCD = 17 mp
A1.5	62705-C5	Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:80 mp; Casa de locuit, P, din caramida, acoperita cu tabla, construita in 1950, SCD = 80 mp
A1.6	62705-C6	Jud. Olt, UAT Draganesti-Olt, Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; Anexa, P, din chirpici, acoperita cu tigla, construita in 1950, SCD = 48 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
166183 / 05/12/2024	
Act Notarial nr. Act de alipire aut.nr. 2573, din 04/12/2024 emis de BNP Cernat Costin Serban;	
B1	A1
Se infiinteaza cf. 62705 a imobilului cu nr. cad. 62705/Draganesti-Olt ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: -- nr.cad.57443\cf.57443; -- nr.cad.58009\cf.58009; -- nr.cad.62571\cf.62571; -- nr.cad.62643\cf.62643; -- nr.cad.62682\cf.62682;	
Act Notarial nr. contract de vanzare cu plata pretului in rate aut.nr.2183, din 15/10/2024 emis de NP Cernat Costin Serban;	
B2	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANCIU ȘTEFAN 2) PANCIU GIORGIANA CARMEN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 57443/Draganesti-Olt, inscrisa prin incheierea nr. 139506 din 22/10/2024;</i>	
Act Notarial nr. Contract de vanzare cu plata in rate aut.nr.2182, din 15/10/2024 emis de BNP Cernat Costin Serban;	
B3	A1, A1.5, A1.6
Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANCIU ȘTEFAN 2) PANCIU GIORGIANA CARMEN	

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58009/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139524 din 22/10/2024;</i>		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 2178, din 15/10/2024 emis de BNP Cernat Costin Serban;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 62571 a imobilului cu numarul cadastral 62571 / UAT Draganesti-Olt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50790 inregistrat in cartea funciara 50790;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62571/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139434 din 22/10/2024;</i>		
Act Administrativ nr. 15432, din 23/04/2014 emis de Primaria Draganesti Olt;		
B5	Se noteaza adresa administrativa a imobilului respectiv , str Nicolae Titulescu , nr 69A.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62571/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139434 din 22/10/2024; pozitie transcrisa din CF 50790/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 25431 din 05/05/2014;</i>		
Act Normativ nr. cerere nr. 27365, din 08/03/2024 emis de ,;		
B6	se noteaza repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62571/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139434 din 22/10/2024; pozitie transcrisa din CF 50790/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 27365 din 08/03/2024;</i>		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu plata pretului in rate aut. nr. 2179, din 15/10/2024 emis de BNP Cernat Costin Serban;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANCIU STEFAN 2) PANCIU GIORGIANA CARMEN	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62571/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139477 din 22/10/2024;</i>		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.2180, din 15/10/2024 emis de NP Cernat Costin Serban;		
B8	Se infiinteaza cartea funciara 62643 a imobilului cu numarul cadastral 62643 / UAT Draganesti-Olt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62582 inregistrat in cartea funciara 62582;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62643/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139400 din 22/10/2024;</i>		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu plata pretului in rate aut nr 2181, din 15/10/2024 emis de BNP Cernat Costin Serban;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANCIU ȘTEFAN 2) PANCIU GIORGIANA CARMEN	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62643/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139543 din 22/10/2024;</i>		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr. 2409, din 07/11/2024 emis de NP Cernat Costin Serban;		
B10	Se infiinteaza cartea funciara 62682 a imobilului cu numarul cadastral 62682 / UAT Draganesti-Olt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62644 inregistrat in cartea funciara 62644;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62682/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 151150 din 07/11/2024;</i>		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.2180, din 15/10/2024 emis de NP Cernat Costin Serban;		
B11	Se infiinteaza cartea funciara 62644 a imobilului cu numarul cadastral 62644 / UAT Draganesti-Olt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62582 inregistrat in cartea funciara 62582;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62682/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 151150 din 07/11/2024; pozitie transcrisa din CF 62644/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 139400 din 22/10/2024;</i>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.nr. 2410, din 07/11/2024 emis de BNP Cernat Costin Serban;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANCIU ȘTEFAN 2) PANCIU GIORGIANA CARMEN	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62682/Draganesti-Olt, inregistrata prin incheierea nr. 151165 din 07/11/2024;</i>		
168598 / 10/12/2024		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradală si adresa nr. 32409, din 10/12/2024 emis de PRIMARIA DRAGANESTI OLT;		
B13	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice privind adresa administrativa a imobilului aceasta fiind: Loc. Draganesti-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71, Jud. Olt	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
29748 / 27/02/2025		
Act Notarial nr. promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut. nr. 127, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA;		
B14	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare incheiata intre PANCIU ȘTEFAN si PANCIU GIORGIANA CARMEN in calitate de promitenti vanzatori si LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ in calitate de promitenti cumparatori cu termen de perfectare a	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B14	contractului de vanzare cumparare pana la data de 19.03.2026	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Notarial nr. contract de ipoteca conventionala aut. nr. 128, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA;		
B15	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, dezmembrare si alipire 1) LIDL ROMANIA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
28068 / 19/02/2026		
Act Notarial nr. Act aditional aut. nr. 84, din 05/02/2026 emis de BNP GUȚIU SIMONA;		
B16	se noteaza Actul aditional aut. nr. 84 din 05.02.2026, la promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut. nr. 127 din 20/02/2025, eliberata de BNP GUȚIU SIMONA, cu privire la prelungirea termenului de incheiere a contractui de vanzare cumparare, respectiv pana la data de 15.12.2026.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

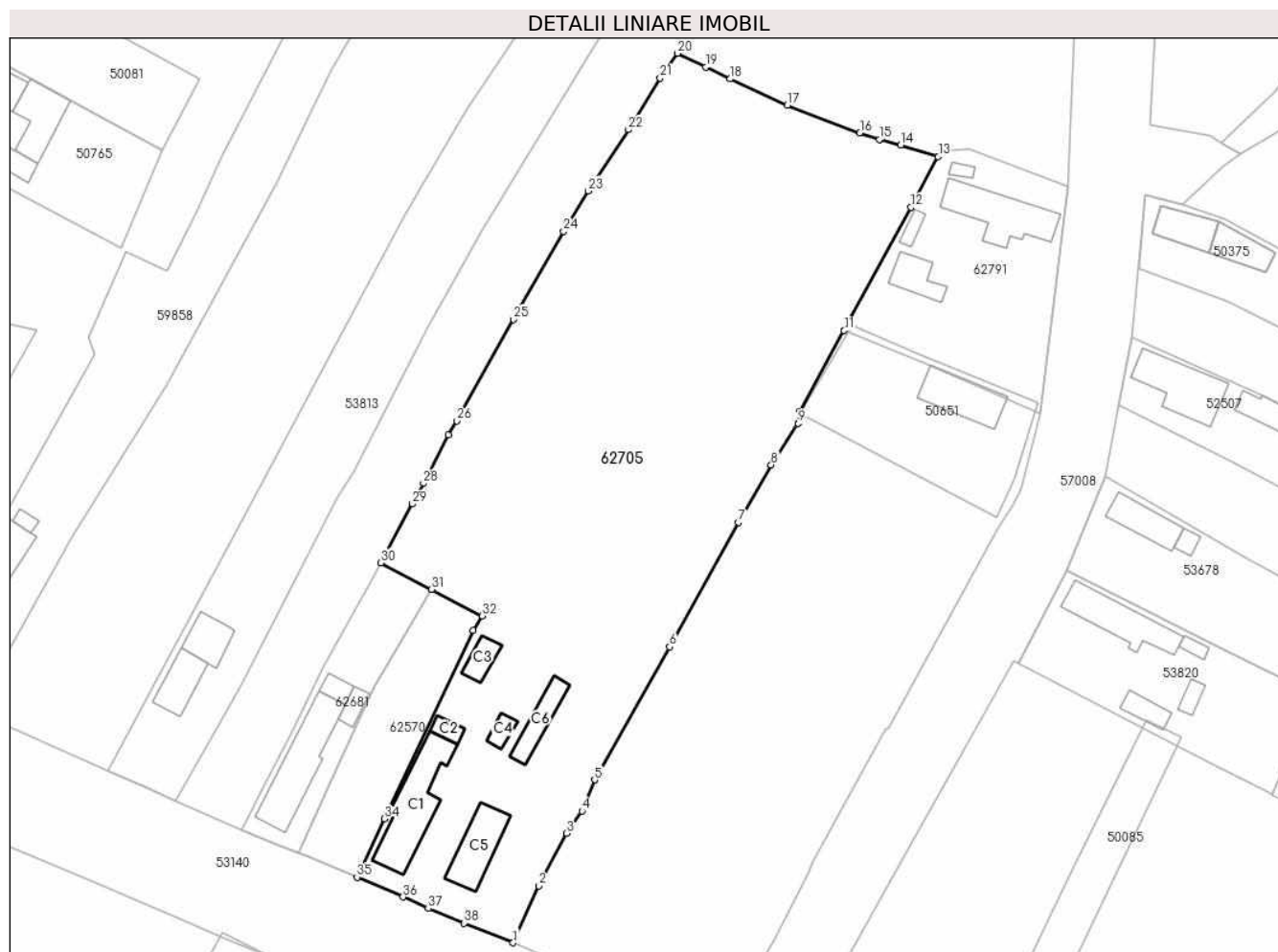
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29748 / 27/02/2025		
Act Notarial nr. contract de ipoteca conventionala aut. nr. 128, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) LIDL ROMANIA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62705	6.360	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.481	7	574,575	-	
2	arabil	DA	1.962	7	573,575/1/2, 575/2,576	-	
3	vie	DA	2.917	7	577,572,570	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62705-C1	construcții de locuințe	132	Cu acte	S. construită la sol:132 mp; S. construită desfasurată:144 mp; Casa de locuit, S+P, din caramida, acoperită cu tabla, construită în 1985, SCD = 144 mp
A1.2	62705-C2	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; Anexa, P, din chirpici, acoperită cu tabla, construită în 1985, SCD = 15 mp
A1.3	62705-C3	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol:27 mp; Anexa, P, din BCA, acoperită cu plăci azbociment, construită în 1985, SCD = 27 mp
A1.4	62705-C4	construcții anexa	17	Cu acte	S. construită la sol:17 mp; Anexa, P, din PFL, acoperită cu tabla, construită în 1985, SCD = 17 mp
A1.5	62705-C5	construcții de locuințe	80	Cu acte	S. construită la sol:80 mp; Casa de locuit, P, din caramida, acoperită cu tabla, construită în 1950, SCD = 80 mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	62705-C6	construcții anexa	48	Cu acte	S. construită la sol:48 mp; Anexa, P, din chirpici, acoperită cu țigla, construită în 1950, SCD = 48 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.525	2	3	10.015
3	4	4.564	4	5	5.666
5	6	25.755	6	7	23.971
7	8	11.119	8	9	8.4
9	10	2.016	10	11	15.524
11	12	23.666	12	13	9.658
13	14	6.641	14	15	3.725
15	16	3.457	16	17	13.107
17	18	10.589	18	19	4.584
19	20	5.272	20	21	5.104
21	22	10.221	22	23	12.357
23	24	7.982	24	25	17.085
25	26	19.568	26	27	2.801
27	28	9.175	28	29	3.904
29	30	11.264	30	31	9.653
31	32	9.657	32	33	2.836
33	34	35.136	34	35	10.872
35	36	8.441	36	37	4.672
37	38	6.516	38	1	8.914

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/03/2026, 09:57

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100205059510

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **62705**, UAT Draganesti-Olt / OLT,
Loc. Draganesti-Olt, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 71

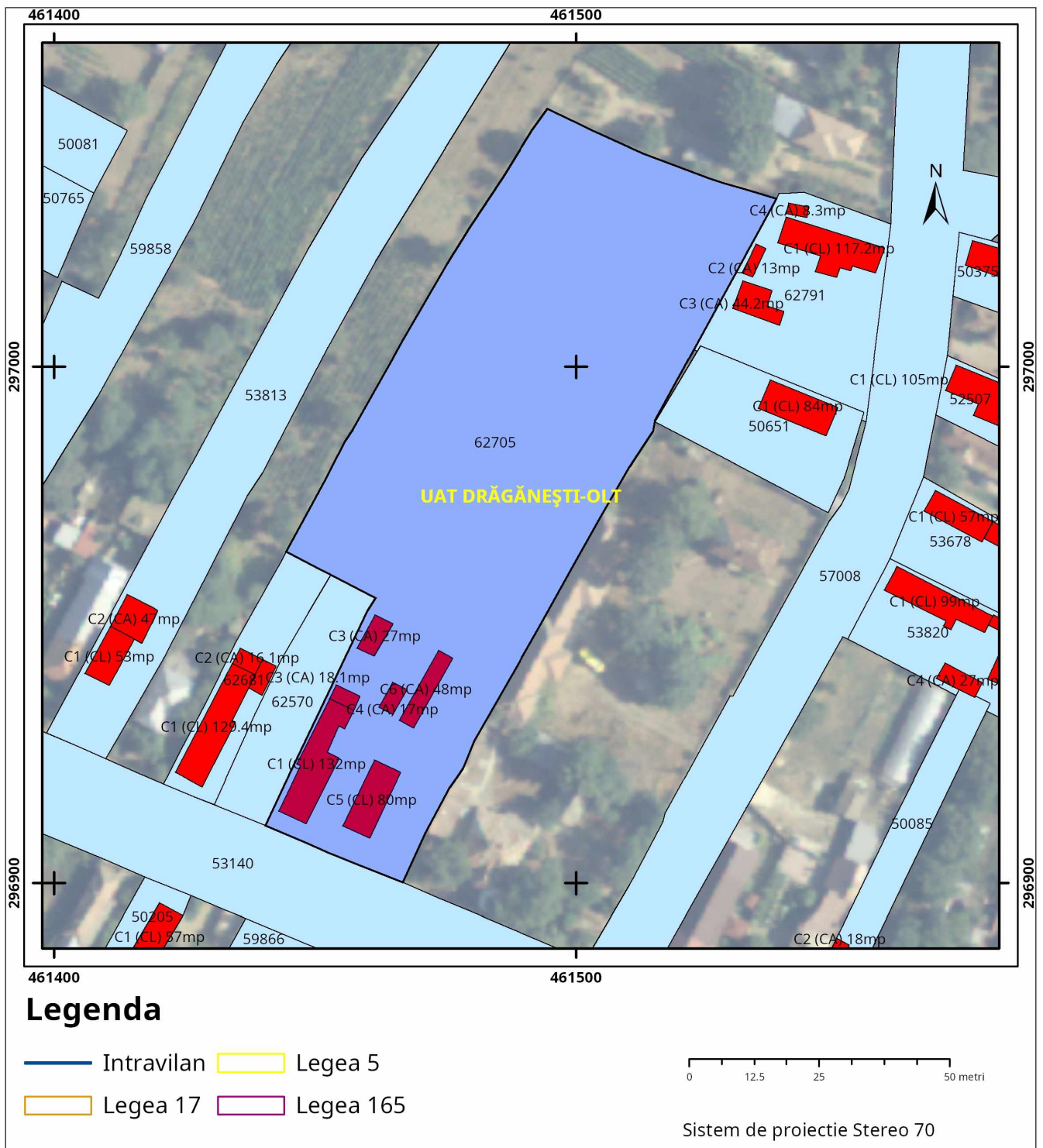
Nr.cerere	46738
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Teren: 6.360 mp

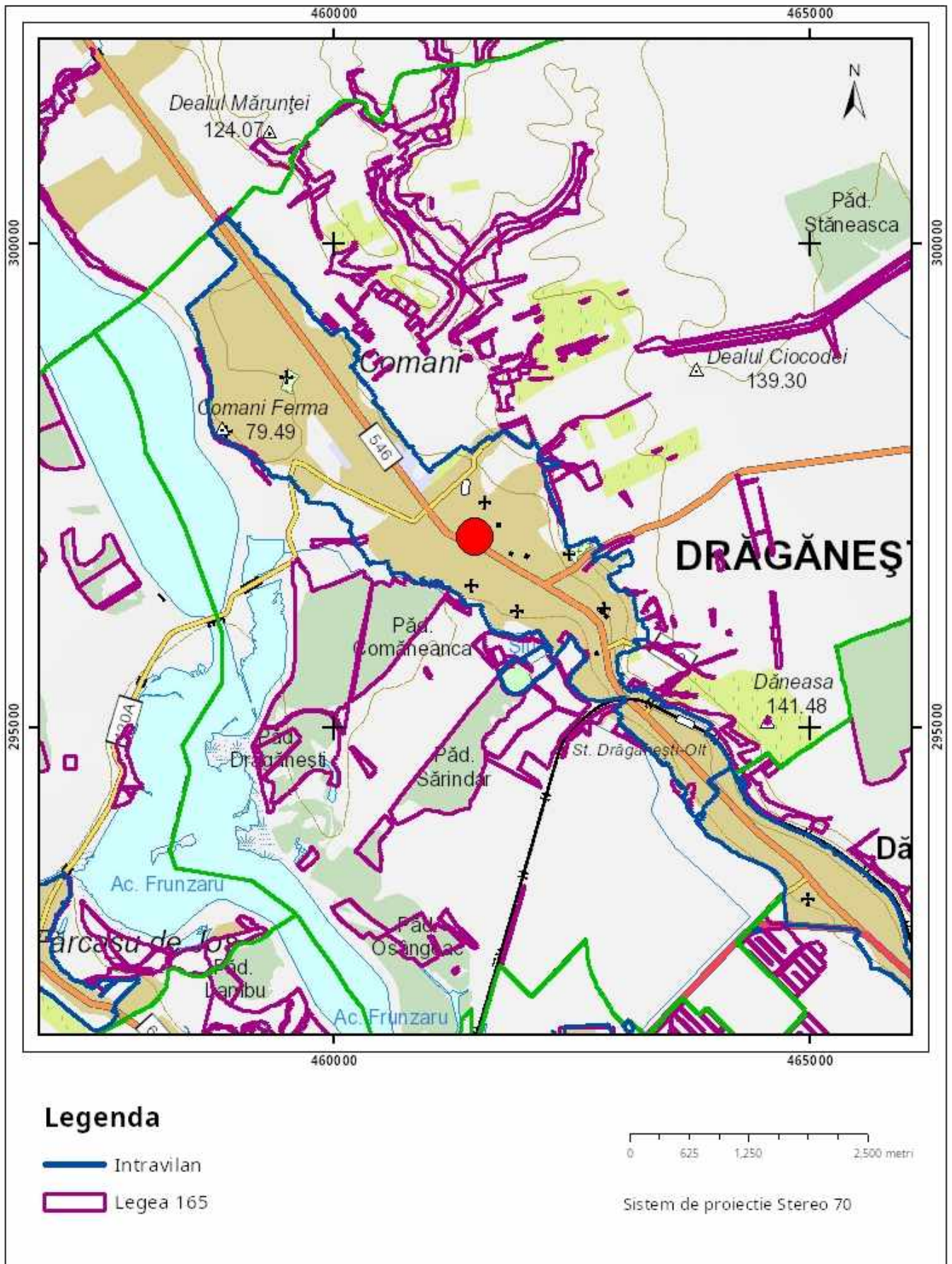
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1962mp, Curti Constructii 1481mp, Vie 2917mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-11-2024
Data și ora generării: 25-03-2026 09:13



PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnatii, **PANCIU STEFAN**, cetățean român, cu domiciliul în Ors. Drăgănești-Olt, str. Viilor nr.17, județ Olt, identificat cu CI seria OT nr. 831913 eliberat de SPCLEP Drăgănești-Olt la data de 30.03.2018, valabil până la data de 30.03.2028, având CNP1870330283553 și **PANCIU GIORGIANA-CARMEN**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Caracal, Intr. Buzesti nr.10, bl. B2, sc.1, et.2, ap.9, județ Olt, identificată cu CI seria OT nr. 836586 eliberat de SPCLEP Caracal la data de 18.05.2018, valabil până la data de 23.04.2028, având CNP2880423284551, căsătoriți, sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de proprietari ai imobilului definit mai jos (împreună „**Proprietarul**” sau „**Promitentul Vanzător**”), în calitate de mandatar,

AVÂND ÎN VEDERE URMĂTOARELE:

1. Proprietarul deține dreptul de proprietate asupra **imobilului situat în intravilanul Localității Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr. 71, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 62705 Drăgănești Olt**, constând din teren în suprafață de 6.360 m.p., din care 1.481 m.p. având categoria de folosință curți-construcții, 1.962 m.p. având categoria de folosință arabil și 2.917 m.p. având categoria de folosință vie, având număr cadastral 62705 („**Terenul**”) și o serie de construcții identificate după cum urmează: construcție având nr. cadastral 62705-C1, nr. niveluri: 2; suprafață construită la sol: 132 mp; suprafață construită desfasurată:144 mp; Casa de locuit, S+P, din caramida, acoperita cu tabla, construita in 1985, SCD = 144 mp, construcție având nr. cadastral 62705-C2, nr. niveluri:1; suprafață construita la sol:15 mp; Anexa, P, din chirpici, acoperita cu tabla, construita in 1985, SCD = 15 mp; construcție având nr. cadastral 62705-C3, nr. niveluri:1; s. construita la sol:27 mp; Anexa, P, din BCA, acoperita cu plăci azbociment, construita in 1985, SCD = 27 mp; construcția având nr. cadastral 62705-C4, nr. niveluri:1; suprafață construita la sol:17 mp; Anexa, P, din PFL, acoperita cu tabla, construita in 1985, SCD = 17 mp; construcția având nr. cadastral 62705-C5, Nr. niveluri:1; suprafață construita la sol:80 mp; Casa de locuit, P, din caramida, acoperita cu tabla, construita in 1950, SCD = 80 mp; construcția având nr. cadastral 62705-C6, nr. niveluri:1; suprafață construita la sol:48 mp; Anexa, P, din chirpici, acoperita cu tigla, construita in 1950, SCD = 48 mp (împreună „**Imobilul**”);
2. Antecontractul de vânzare autentificat sub nr. 127 la data de 20.02.2025 de către SPN Equity („**Antecontractul**”), încheiat de Promitentul Vanzător cu societatea LIDL ROMANIA Societate în comandită, cu sediul în comuna Chiajna, sat Chiajna, județul Ilfov, strada Industriilor, nr. 19, cam. E05, etaj 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1347/2007, cod unic de înregistrare 15300120 („**Lidl**”), având ca obiect Terenul, pe care Lidl intenționează să edifice un supermarket („**Proiectul**”);

Împuternicim prin prezenta pe **LIDL ROMANIA Societate în comandită**, acționând prin oricare dintre reprezentanții, angajații sau colaboratorii săi (denumiți în mod generic „**Mandatarul**”), împreună, sau fiecare separat cu puteri depline de reprezentare

pentru ca, în numele și pe seama Proprietarului, să întreprindă următoarele demersuri/ acțiuni:

1. să obțină de la oricare autoritate/ instituție publică/ privată și/ sau oricare persoană fizică sau juridică (cum ar fi, dar fără a se limita la: Primăria Orașului Drăgănești Olt, Consiliul Local al Orașului Drăgănești Olt, Instituția Prefectului Județului Olt, Agenția pentru Protecția Mediului Olt, Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului Olt, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, oricare societăți furnizoare de utilități etc.), oricare autorizații/ avize/ aprobări/ documente necesare în vederea construirii Proiectului – detaliat în Anexa nr. 1, inclusiv, dar fără a se limita la: obținerea de autorizații pentru Proiect (cum ar fi dar fără a se limita la: autorizații de construire pentru supermarket, acces auto, mijloace publicitare, bransamente la utilități, pentru relocarea rețelelor de utilități existente pe Teren, autorizații de desființare a rețelelor de utilități existente pe Teren), certificate de urbanism, planuri urbanistice zonale, planuri urbanistice de detaliu, alte autorizații/ avize de mediu, documentații tehnice, studii de oportunitate, studii de soluție, studii geo-radar, documente necesare pentru încheierea de contracte cu societățile furnizoare de utilități etc. Pentru a evita orice dubiu, Mandatarul va avea dreptul să obțină orice avize/ aprobări/ acorduri/ certificate necesare în acest sens;
2. în general, în scopul îndeplinirii mandatului acordat prin prezenta și obținerii documentelor/ informațiilor indicate mai sus, Mandatarul va avea dreptul să reprezinte Proprietarul în fața oricărei persoane fizice și/sau juridice, autorități și/ sau instituții de drept public sau privat competente, să întreprindă oricare acțiuni și să semneze oricare documente ce sunt necesare din partea Promitentului Vânzător, în calitatea sa de proprietar al Imobilului, sau oportune în vederea aducerii la îndeplinire a prezentei împuterniciri, semnătura Mandatarului fiind pe deplin opozabilă Promitentului Vânzător;
3. să subîmputernicească alte persoane pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, în limitele stabilite de acesta.

Conform art. 2016 alin. 3 Cod civil, prezentul mandat se extinde asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres.

În baza prezentului mandat, Mandatarul va putea formula și depune orice fel de cereri și declarații necesare, va solicita și va ridica orice alte documente și înregistrări necesare îndeplinirii mandatului de mai sus, va depune toate documentele solicitate, va achita taxele aferente, semnând în numele și pentru Proprietar oriunde va fi necesar, semnătura sa, dată în limitele prezentului mandat, fiind pe deplin opozabilă Proprietarului, fără a fi necesară aplicarea stampilei acesteia.

Prezentul mandat se acordă cu titlu gratuit și este valabil până la data de 19.11.2026.

Anexa nr. 1 – detalierea Proiectului, face parte integrantă din prezenta.

Noi, **Panciu Stefan și Panciu Giorgiana Carmen**, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor



Referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Notarul public ne-a adus la cunoștință art. 225 din Ordinul 2333/C/2013 - Regulamentul de aplicare a Legii notarilor publici nr. 36/1995 potrivit căruia mandantul semnează doar un exemplar original al prezentei împuterniciri, care se păstrează în arhiva biroului notarial, iar duplicatele nu se semnează de Mandant, ci doar de notarul public și au aceeași forță probantă ca și originalul.

Declarăm că am citit în întregime prezentul înscris, că am înțeles conținutul acestuia și că el reprezintă intenția noastră reală și în consecință, suntem de acord cu semnarea unicului exemplar original.

Prezentul înscris a fost redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială EQUITY din București, Bd. Dacia nr. 30, Et. 7, sector 1, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial public, împreună cu 4 (patru) duplicate ale acestuia, din care 3 (trei) exemplare se eliberează mandatarilor.

**Mandatar
Panciu Stefan**

Panciu Giorgiana Carmen





ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială EQUITY
Licență de funcționare nr. 150/2022/04.05.2022
București, Bd. Dacia nr. 30, Et. 7, sector 1
Tel: +40 722 457 916, e-mail: office@notariatequity.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 129 20 FEBRUARIE 2024

Eu, **GUTIU SIMONA** - notar public, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din municipiul București, Str. Căpitan Alexandru Serbănescu, 58A, et. 1, la ora 9.00 unde am găsit și identificat pe:

- PANCIU ȘTEFAN**, cetățean român, cu domiciliul în Orș. Drăgănești-Olt, str. Viilor nr.17, județ Olt, identificat cu CI seria OT nr. 831913 eliberat de SPCLEP Drăgănești-Olt la data de 30.03.2018, valabil până la data de 30.03.2028, având CNP1870330283553, în nume propriu,
- PANCIU GIORGIANA-CARMEN**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Caracal, Intr. Buzesti nr.10, bl. B2, sc.1, et.2, ap.9, județ Olt, identificată cu CI seria OT nr. 836586 eliberat de SPCLEP Caracal la data de 18.05.2018, valabil până la data de 23.04.2028, având CNP2880423284551, în nume propriu,

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original și 1 (unu) anexă.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul și tarife (INFONOT, ONRC, taxa arhivare) de 300 lei + TVA 57 lei, cu factură OP/2025.

**NOTAR PUBLIC,
GUTIU SIMONA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de GUTIU SIMONA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
GUTIU SIMONA**

GUTIU SIMONA



LEGENDA		BBS 2024	
TIP BBS			
SUPRAFATA TOTALA TEREN LIDL		6360	mp
SUPRAFATA EDIFICABILA		5213	mp
SUPRAFATA VERDE LIDL(16%)		1047	mp
SUPRAFATA PAVAJE LIDL		3484	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER LIDL		1829	mp
SUPRAFATA UTILA PARTER LIDL		1699	mp
SUPRAFATA VANZARE (NETA)		1115	mp
SUPRAFATA VANZARE (BRUTA)		1155	mp
SUPRAFATA AUXILIARA (NETA)		209	mp
SUPRAFATA AUXILIARA (BRUTA)		243	mp
SUPRAFATA DEPOZIT (NETA)		375	mp
SUPRAFATA DEPOZIT (BRUTA)		431	mp
NR PARCARI LIDL		82	buc.
POT		29%	
CUT		0,29	

ANEXA 1



ANEXA LA ACTIUNEA DE PROIECTARE
 SI SA NR 129 / 02.02.2024
 NOTAR PUBLIC DRAGANESTI

ADRESA: DRAGANESTI		PLAN DE SITUATIE	Varianta 3 rev A DATA: 20.12.2024 SCARA 1:500
BENEFICIAR:		LIDL ROMANIA SCS	

PAGINĂ ALBĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

faza PUZ

INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL ȘI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE

beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
amplasament	județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71, carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705
Proiectant general	INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356
Proiectant specialitate arhitectură	ARAM PLAN PROIECT S.R.L., CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018
Nr. proiect	29/2024

DATE GENERALE

beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
denumire lucrare	CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL SI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACESE AUTO SI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE
amplasament	județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71, carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705
Proiectant general	INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. , CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356 Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Str. Munteniei, Nr.28/A
Proiectant specialitate arhitectură faza de proiectare	ARAM PLAN PROIECT S.R.L. , CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018 Jud. Arad, Mun. Arad, Str. APOLLO, Nr. 49 PUZ - AVIZARE

TITLUL 1. PRESCRIȚII GENERALE :

I. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism aferent documentației de urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor proiectului de construire a imobilului cu funcțiunea de magazin retail, amplasat în Strada Nicolae Titulescu nr. 71, UAT Drăgănești-Olt, județul Olt, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism și cu reglementările urbanistice aferente PUG Drăgănești-Olt.

Documentația de urbanism propusă are rolul de a fundamenta condițiile de construire și de utilizare a terenului în corelare cu încadrarea funcțională propusă prin Planul Urbanistic General în curs de avizare, subzona IS5 - comerț și prestări servicii pentru populație.

Terenul reglementat are o suprafață totală de 6.360 mp, este identificat prin numărul cadastral 62705 și se află în intravilanul localității Drăgănești-Olt.

Regulamentul local de urbanism aferent investiției detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, la amplasarea, dimensionarea, echiparea edilitară și realizarea construcțiilor, respectând indicatorii urbanistici propuși pentru zona IS5 (POT max. 30%, CUT max. 0,90) și conformarea specifică reglementărilor locale.

II. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General al orașului Drăgănești-Olt, aprobat conform Legii nr. 350/2001 și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația este corelată cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Drăgănești-Olt aflat în curs de avizare/aprobare și respectă reglementările propuse pentru subzona funcțională IS5 – comerț și prestări servicii pentru populație.

III. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent investiției este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- GM-010/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009, Codul Civil;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013, pentru aprobarea OUG nr. 164/2008 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin MT nr. 49/1998, Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin MLPAT nr. 176/N/2000, Reglementare tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ;
- Ordin MLPAT nr. 10/N/1993, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun MAP și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001, pentru aprobarea regulamentului privind scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- OUG nr. 195/2002, privind circulația pe drumurile publice;
- OG nr. 60/1997, privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997, cu modificările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al orașului Drăgănești-Olt, aprobat prin H.C.L. Oraș Drăgănești-Olt;
- Certificatul de urbanism nr. 29/11.08.2024, emis pentru realizarea investiției;

IV. CONDIȚII DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism preia și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism. Prezentul regulament de urbanism are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor speciale și derogărilor. În aceste cazuri se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamente aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii. În cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice.

V. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, înălțime maximă admisă, regim de construire, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatori urbanistici : POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în următoarele situații:

- Obiective cu destinații semnificative
- Dimensiuni și forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului
- Condiții dificile de fundare
- Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- Modificare distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, înălțime maximă admisă, suprafețe în afara limitelor admise;
- parcelări fără crearea de drumuri, zone cu interdicție de construire până la întocmirea de planuri urbanistice de detaliu - pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

Modificări privind P.O.T., C.U.T., funcțiunile admise, regimul de construire, modificări de tramă stradală, alte operațiuni urbanistice complexe, până la întocmirea de planuri urbanistice de zonă, după caz.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale sau Planurile Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea/

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor sunt conforme cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, adaptate după caz.

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

La emiterea autorizației de construire se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

I.1.1 Terenuri agricole din intravilan (Art. 4 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Orașului pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonei centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizarea lucrărilor de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

I.1.2 Zone construite protejate (Art. 9 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face în condițiile prezentului Regulament prin elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) este obligatoriu, în conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001

Autorizarea executării lucrărilor de construire care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin Ordin al ministrului Culturii și Patrimoniului Național.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele naturale protejate, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul Direcției de Protecție a Mediului a Județului Olt.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice (Art. 11 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

I.2.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (Art. 12 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al miniștrilor responsabili cu economia, protecția mediului, sănătatea, amenajarea teritoriului și urbanismul, apărarea națională și internele.

II.2.3 Asigurarea echipării edilitare (Art. 13 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

II.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor (Art. 14 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (Anexa nr. 1 la prezentul Regulament local de urbanism aferent PUG).

În ceea ce privește compatibilitatea funcțiilor, utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt stabilite, pe zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri, prin prezentul regulament.

În situația în care, în cadrul zonelor funcționale există funcțiuni incompatibile cu funcțiunea propusă, este interzisă autorizarea lucrărilor de extindere (inclusiv supraetajare) a construcțiilor sau amenajărilor aferente funcțiunii incompatibile cu zona. Se pot autoriza doar lucrări de desființare sau lucrări de reparații/întreținere ale construcțiilor sau amenajărilor, cu condiția instituirii unor zone de protecție sau siguranță, după caz, în vederea protejării imobilelor învecinate, conform reglementărilor în vigoare.

II.2.5 Procentul de ocupare a terenului (Art. 15 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită la nivelul fiecărei zone, subzone sau unități teritoriale de referință, potrivit prezentului Regulament.

II.2.6 Lucrări de utilitate publică (Art. 16 din R.G.U.)

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale (Art. 17 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată (anexă la prezentul regulament).

La amplasarea și conformarea construcțiilor noi se va urmări respectarea normelor sanitare privind însorirea, iluminarea și ventilarea naturală a spațiilor interioare, dat fiind faptul că durata minimă de însorire cerută de norme este de 1,5 ore la solstițiul de iarnă pentru locuințe. Pentru alte categorii de construcții se vor respecta prescripțiile specifice.

II.3.2 Amplasarea față de drumuri publice (Art. 18 din R.G.U.)

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Zona destinată căilor de comunicație rutieră include carosabilul, acostamentele, șanturile/rigolele, trotuarele, pistele pentru biciclete, parcajele, stațiile pentru mijloacele de transport în comun, alte construcții aferente.

Pe terenurile destinate căilor de comunicație rutieră se interzice autorizarea executării construcțiilor, fie ele definitive sau provizorii.

La autorizarea construcțiilor noi se vor respecta profilurile propuse de prezenta documentație, iar pe zonele cuprinse între profilul existent și cel propus, dacă profilul propus este mai mare decât profilul existent, nu se vor autoriza construcții/împrejmuiri.

Pentru autorizarea lucrărilor în zona destinată căilor de comunicație rutieră, prin certificatul de urbanism se va solicita acordul administratorului drumului/străzii și avizul Poliției Rutiere.

II.3.3 Amplasarea față de aliniament (Art. 23 din R.G.U.)

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b. retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei (Art. 24 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

I.4.1 Accese carosabile (Art. 25 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri (ISU).

Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Servitutea de trecere reprezintă dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii, drept instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Pentru a se putea considera că o parcelă are acces carosabil, prin prezentul regulament se instituie obligativitatea asigurării unui acces carosabil cu o lățime minimă de 3,50 m, lățime care se majorează la 4,00 m în cazul în care destinația sau geometria imobilelor impune accesul utilajelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu prevederile Normativului P118-99. Această condiție minimală trebuie îndeplinită și în cazul servituții de trecere, cu excepția situației în care servitutea se instituie în favoarea mai multor parcele, caz în care accesul va fi conformat potrivit reglementărilor privind dimensionarea circulațiilor publice, printr-o documentație de urbanism.

I.4.2 Accese pietonale (Art. 26 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

I.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (Art. 27 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;

- b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

I.5.2 Realizarea de rețele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

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

I.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Orașului, dacă legea nu dispune altfel.

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

I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

I.6.1 Parcelarea (Art. 30 din R.G.U.)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 parcele, în vederea realizării de noi construcții. Realizarea parcelării și executarea construcțiilor (cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului) se face cu respectarea condițiilor impuse prin prezentul regulament sau printr-o nouă documentație de urbanism aprobată conform legii: plan urbanistic zonal.

Loturile pot fi considerate construibile numai dacă se întrunesc condițiile minimale stabilite pentru fiecare funcțiune.

Parcelele sunt construibile dacă au acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public, dacă sunt echipate corespunzător (au asigurat accesul la rețelele publice de utilități: de alimentare cu

energie electrică, apă potabilă, la rețeaua de canalizare și la serviciile de salubritate sau prezintă soluții individuale provizorii corespunzătoare până la realizarea rețelelor) și dacă sunt întrunite condițiile de siguranță specifice zonelor de risc.

I.6.2 Înălțimea construcțiilor (Art. 31 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit pentru fiecare zonă prin prezentul regulament, sau după caz, a înălțimii maxime admise și cu înscrierea în specificul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazul imobilelor de colț se admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,00 m de la intersecție.

Înălțimea construcțiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

I.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor (Art. 32 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Împrejmuirile și anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate unitar cu construcțiile principale de pe parcelă.

Este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor interioare la exterior și a azbocimentului.

Construcțiile noi pot avea acoperișuri cu pante specifice zonei (20o - 45o) sau acoperișuri tip terasă. În zona de protecție a monumentelor istorice se admit acoperișuri cu pante mai mari, numai cu avizul Direcției pentru Cultură Olt.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

I.7.1 Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

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

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

I.7.2 Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul orașului se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător.

Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

I.7.3 Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a. împrejmuiri opace, de protecție;
- b. împrejmuiri transparente.

În ambele situații, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

TITLUL III. PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI

3.1 IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzone

- **IS 5 – Subzonă comerț-servicii**

Generalități

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcțiunea IS se concentrează în zona centrală a orașului, care grupează principalele instituții de nivel orășenesc, fiind prezentă atât în zona centrală, cât și dispersat, în restul teritoriului intravilan.

Se va urmări completarea fronturilor existente la stradă, amenajarea circulațiilor pietonale și a scuarurilor, dotarea cu mobilier urban de calitate și asigurarea unui iluminat stradal și arhitectural corespunzător, pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

Se vor amenaja și întreține spații plantate de aliniament.

La amenajarea spațiilor publice se recomandă utilizarea unitară a materialelor și finisajelor, a seturilor de mobilier urban, inclusiv corpuri și sisteme de iluminat, marcaje, indicatoare, stații de transport în comun, precum și utilizarea unor plantații decorative de calitate, alcătuite preponderent din specii locale de arbori și arbuști ornamentali. Construcțiile provizorii de tip chioșcuri (difuzare presă etc.) vor fi tratate unitar pentru a se asigura coerență ansamblului, alături de mobilierul urban (recomandarea este folosirea unui singur model pentru întreaga zonă IS).

Oprirea sau staționarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (carosabil sau pietonal), în zona centrală a orașului, pe traseul mijloacelor de transport în comun și pe cele cu trafic intens, se va face după un orar stabilit.

Infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulaturi etc.) se va introduce etapizat în subteran.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări premise

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente, compatibile cu statutul de zonă centrală a localității și zonă de protecție a monumentelor istorice, pentru **funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat)**, cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT). Se admite construirea de obiective noi și renovarea/reabilitarea construcțiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului Olt.

Se admite păstrarea dar se poate admite și conversia locuințelor existente în perimetrul definit al zonei centrale a Orașului în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 – Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului Olt) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Art. 3 – Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei:

- a. activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic;
- b. anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.
- c. orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15 m;
- b. suprafață minimă a parcelei de minimum 300 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m²;
- c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafață sub 300 sau 500 m² (după caz), și care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 – Amplasarea față de aliniament

Se va respecta regimul de aliniere al construcțiilor și împrejmuirilor conform profilurilor stradale stabilite în planșa Reglementări, cu **o retragere minimă de 5,00 m față de aliniamentul existent**.

Nu se impune retragere minimă pentru construcțiile și instalațiile aferente echipării tehnice a obiectivului (posturi de transformare, contoare, spații de vizitare a branșamentelor etc.), respectiv se poate amplasa totemul publicitar conform planșelor propuse, în afara perimetrului de constructibilitate, cu respectarea normelor tehnice în vigoare (Ordin MT nr. 49/1997 și reglementările aferente drumurilor publice). Se va asigura spațiul necesar pentru amenajarea acceselor auto și pietonale, precum și a platformelor de parcare la front.

Art. 6 – Amplasarea față de limitele parcelei

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă, cu **retrageri minime de 3,00 m față de limitele laterale și 5,00 m față de limita posterioară**; în cazul existenței unui calcan vecin, alipirea este permisă cu acordul proprietarului.

Art. 7 – Construcții pe aceeași parcelă

Construcțiile de pe aceeași parcelă se vor poziționa la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre.

Art. 8 – Accese și circulații

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 9,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute prin una din proprietățile învecinate.

La proiectarea noilor construcții se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 – Parcaje

Staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice. Suprafețele necesare pentru parcaje se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată (în Anexa III la prezentul regulament).

Art. 10 – Înălțime maximă

Regimul maxim de înălțime admis, exprimat în număr de niveluri este **P+2E**.

Art. 11 – Aspect exterior

Se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje). În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

Acoperișurile cu sarpantă vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Pavajul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 – Echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții.

Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele, ca și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 – Spații verzi

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice. Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

Art. 14 – Împrejmuiri

Se va menține caracterul curent al împrejuririlor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 – POT maxim

Pentru subzonele funcționale IS 5:

$$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100), POT_{max} = 30\%$$

Art. 16 – CUT maxim

Pentru subzonele funcționale IS 5:

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), CUT_{max} = 0,90$$

Întocmit,

Șef de proiect,
arh. urb. Muntean Anda



MEMORIU TEHNIC

faza PUZ

INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL ȘI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE

Beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
Amplasament	județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71 , carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705
Proiectant general	INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356
Proiectant specialitate arhitectură	ARAM PLAN PROIECT S.R.L., CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018
Nr. proiect	29/2024

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

1.1. DATE GENERALE

Beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU RH PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL SI PARCĂRI ELECTRICE, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE
Amplasament	județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71, carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705
Proiectant general	INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. , CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356 Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Str. Munteniei, Nr.28/A
Proiectant specialitate arhitectură	ARAM PLAN PROIECT S.R.L. , CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018 Jud. Arad, Mun. Arad, Str. PIAȚA VECHE, Nr. 9, Ap.1
faza de proiectare	PUZ

Prezenta documentație are ca scop **obținerea avizelor/acordurilor cerute prin certificatul de urbanism nr. 29/11.08.2025 si avizul de oportunitate nr. 28577/29.09.2025** pentru realizarea unei investiții comerciale private pe raza UAT Drăgănești-Olt, județul Olt, constând în construirea unui imobil cu funcțiunea de magazin de retail, precum și a tuturor amenajărilor exterioare necesare bunei sale funcționări.

1.2. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT

Terenul analizat are suprafața totală de **6.360 mp**, este situat în intravilanul orașului **Drăgănești-Olt, județul Olt**, și este identificat prin **nr. cadastral 62705**, înscris în Cartea Funciară nr. 62705 a UAT Drăgănești-Olt. Amplasamentul are adresa administrativă: **Strada Nicolae Titulescu, nr. 71**, conform documentației cadastrale și actelor de proprietate.

Terenul este rezultatul **comasării mai multor imobile** (loturi cu funcțiuni rezidențiale și anexe gospodărești, respectiv terenuri agricole și vie), conform cererii de alipire nr. 158659/22.11.2024 înregistrată la OCPI Olt.

Din punct de vedere al **folosinței actuale**, parcela include suprafețe de curți-construcții (1.481 mp), teren arabil (1.962 mp) și vie (2.917 mp). Pe amplasament există construcții modeste (două locuințe și anexe gospodărești, edificate între 1950 și 1985), care urmează a fi desființate printr-o documentație separată de autorizare a demolării.

Vecinătăți:

- la nord – proprietăți private cu locuințe individuale;
- la sud – drum public (str. Nicolae Titulescu – DJ 546, arteră principală de circulație urbană și județeană);
- la est – proprietăți private cu locuințe individuale, cu acces din str. Boianului, inclusiv **monument istoric de categoria B, cu cod LMI OT-II-m-B-08877, situat în orașul Drăgănești-Olt, str. Boianu nr. 2;**
- la vest – proprietăți private cu locuințe individuale.

Amplasamentul beneficiază de **deschidere la strada Nicolae Titulescu (DJ 546)**, care asigură accesibilitatea directă pentru toate fluxurile funcționale necesare (clienți, aprovizionare, personal). Totodată, proximitatea intersecțiilor cu străzile Boianului și Horezului oferă vizibilitate și accesibilitate sporită, susținând integrarea unei funcțiuni comerciale de interes public.

În prezent, **localitatea Drăgănești-Olt nu are un PUG aprobat**, terenurile fiind doar identificate topografic, fără reglementări urbanistice în vigoare. Totuși, **PUG-ul aflat în curs de elaborare și avizare** propune încadrarea amplasamentului în **zona funcțională IS₅ – subzona comerț și prestări servicii pentru populație**, ceea ce confirmă compatibilitatea investiției propuse.

Pe limita estică a proprietății este amplasată o clădire clasificată ca monument istoric, **categoria B, cod LMI OT-II-m-B-08877**, situată în orașul Drăgănești-Olt, la adresa str. Boianu nr. 2. Imobilul este înscris în **Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015** a județului Olt, elaborată de Ministerul Culturii.



Figură 1 - Încadrare în ortofotoplan. Sursă: prelucrare proprie pe baza Google Maps, ANCP I LAKI II Ortofotoplan.

1.3. DATE PRIVIND PROPRIETATEA

Terenul analizat, în suprafață de 6.360 mp, identificat prin nr. cadastral 62705 și înscris în Cartea Funciară nr. 62705 a UAT Drăgănești-Olt, face obiectul dreptului de proprietate privată al persoanelor

fizice Panciu Ștefan și Panciu Giorgiana-Carmen, conform documentației cadastrale și actelor de proprietate întocmite anterior operațiunilor de comasare.

Prin Antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 127/20.02.2024 și prin Procura specială autentificată sub nr. 129/20.02.2024 (Societatea Profesională Notarială EQUITY), proprietarii au împuternicit societatea LIDL ROMÂNIA S.C.S. să întreprindă, în calitate de mandatar, toate demersurile administrative și urbanistice necesare implementării investiției. Aceasta include: obținerea certificatelor de urbanism și a avizelor, elaborarea documentațiilor de urbanism (PUZ, PUD, DTAC), semnarea actelor administrative și încheierea de contracte în numele și pe seama proprietarilor.

Ca urmare a cererii de alipire nr. 158659/22.11.2024, înregistrată la OCPI Olt, terenul actual rezultă din comasarea imobilelor identificate prin nr. cadastrale 57443, 58009, 62571, 62643 și 62682, toate situate pe Strada Nicolae Titulescu, nr. 69–73.

Astfel, din punct de vedere juridic, amplasamentul are regim de proprietate privată, cu mandat clar acordat către LIDL ROMÂNIA S.C.S. pentru parcurgerea tuturor etapelor de reglementare urbanistică și autorizare a investiției.

1.4. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA

Amplasamentul este situat în **intravilanul** orașului Drăgănești-Olt, în zona centrală, beneficiind de acces direct la infrastructura de transport și la rețelele edilitare publice existente.

Accesibilitate rutieră:

- Terenul are deschidere la **strada Nicolae Titulescu (DJ 546)**, arteră de circulație cu caracter județean, ce asigură legătura orașului Drăgănești-Olt cu localitățile învecinate.
- În proximitate se află intersecții importante (cu str. Boianului și str. Horezului), care contribuie la vizibilitatea și accesibilitatea amplasamentului pentru traficul auto și pietonal.
- Amplasamentul permite amenajarea de accese distincte pentru clienți, aprovizionare și personal, conform normelor de circulație și siguranță rutieră.

Rețele edilitare existente:

- **Apă potabilă și canalizare menajeră** – rețele publice disponibile în imediata vecinătate a amplasamentului, cu posibilitate de racordare directă din strada Nicolae Titulescu.
- **Canalizare pluvială** – apele meteorice vor fi preluate în sistemul public, iar unde acesta nu este dimensionat corespunzător, vor fi utilizate soluții tehnice locale (rigole, bazine de retenție, decantoare) pe baza avizelor de specialitate.
- **Energie electrică** – amplasamentul se află într-o zonă complet racordată la rețeaua de distribuție de joasă și medie tensiune; racordarea construcției se va face conform avizului distribuitorului.
- **Gaze naturale** – în zonă există rețea publică de distribuție, cu posibilitate de extindere a bransamentului în baza soluției avizate.
- **Telecomunicații** – zona este deservită de rețele de telefonie, fibră optică și internet, cu posibilitate de racordare la operatorii autorizați.

Amplasamentul se pretează la integrarea de soluții sustenabile, precum stații de încărcare pentru vehicule electrice și montarea de panouri fotovoltaice pe clădire.

1.5. FUNCȚIUNI

Funcțiunea existentă:

Amplasamentul este ocupat în prezent de terenuri cu folosință **curți-construcții, arabil și vie**. Pe teren există construcții rezidențiale și anexe gospodărești modeste (edificate între 1950–1985), fără valoare arhitecturală sau istorică, propuse pentru desființare printr-o documentație tehnică separată.

Zona adiacentă este caracterizată printr-un **țesut rezidențial preponderent de locuințe individuale** dispuse la frontul stradal, cu funcțiuni gospodărești complementare.

Funcțiunea propusă prin PUZ:

Construirea unui **imobil cu regim de înălțime Parter (P)**, cu destinația de **spațiu comercial pentru retail**, integrat în rețeaua LIDL.

Funcțiunea principală va fi completată de:

- platforme de parcare auto (cca. 80 locuri, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și cu stații de încărcare electrică),
- accese auto și pietonale distincte pentru clienți și aprovizionare,
- spații verzi plantate (min. 10% din suprafața terenului),
- amenajări de incintă (alei carosabile și pietonale, împrejurimi),
- totem publicitar iluminat pentru semnalizare.

Funcțiuni complementare și conexe:

- Spații administrative și tehnice necesare bunei funcționări a magazinului (birouri, grupuri sanitare, centrală termică, spații tehnice).
- Spații logistice (zonă de recepție și depozitare marfă, cameră pentru deșeuri și spații tehnice).
- Infrastructură edilitară și energetică (bransamente la rețele publice, post trafo, sisteme de ventilare și climatizare, opțional panouri fotovoltaice).

Funcțiunea comercială propusă este **compatibilă cu profilul zonei**, având caracter complementar față de locuințele individuale existente, cât și necesar pentru zona centrală a localității. În **PUG-ul aflat în curs de aprobare**, terenul este inclus în **zona funcțională IS₅ – subzona comerț și prestări servicii pentru populație**, ceea ce confirmă necesitatea și oportunitatea investiției.

RISCURI NATURALE

Risc la inundații

Având în vedere datele oficiale publicate pe platforma inundații.ro, dezvoltată de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor în colaborare cu Administrația Națională „Apele Române”, privind riscul la inundații, rezultă următoarea situație:

- în localitatea Drăgănești-Olt nu sunt identificate Zone cu Risc Potențial Semnificativ la Inundații (APSEFR);
- conform Hărților de hazard și risc la inundații – Ciclul II, nu sunt identificate zone aflate în limitele de inundabilitate pentru niciun tip de risc generator (fluvial, interfluvial, viitură rapidă,

pluvial urban sau marin), indiferent de frecvența de recurență analizată (F1.25, F3, F10, F100, F100CC, F200, F500 sau F1000).

În consecință, terenul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal nu se află într-o zonă expusă riscului de inundabilitate, nefiind afectat de restricții sau condiționări hidrotehnice conform legislației în vigoare.

Risc geomorfologic / alunecări de teren

Conform studiului geotehnic elaborat de S.C. Geocon Global Consulting S.R.L. (ianuarie 2025), terenul din amplasament prezintă o conformație plană și stabilă, fără procese geomorfologice active. Nu s-au identificat riscuri de alunecări de teren, tasări, surpări, eroziuni sau inundații, iar nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de 7,00 m. Amplasamentul se încadrează în categoria de risc geotehnic moderat și categoria geotehnică 2, conform NP 074/2022.

RISCURI ANTROPICE

Obiective cu potențial de risc major

În localitatea Drăgănești-Olt nu se află obiective clasificate cu risc SEVESO, conform bazelor de date oficiale consultate.

Terenul reglementat de Planul Urbanistic Zonal se află la aproximativ 480 m față de cea mai apropiată stație de distribuție carburanți pentru autovehicule sau stație de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule, amplasată pe str. Nicolae Titulescu nr. 7A, operată de S.C. Oltwam S.R.L. Distanța existentă depășește cu mult limitele de protecție prevăzute de normativele în vigoare, amplasamentul nefiind afectat de riscuri tehnologice asociate funcționării acesteia.

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele (nr. 80098-321.453.55889/10.10.2025), în zona amplasamentului există o conductă de gaze naturale de presiune medie (PM), amplasată pe partea opusă a străzii Nicolae Titulescu, în zona dinaintea trotuarului, la o distanță de minim 15 m față de limita sudică a terenului. La limita de proprietate sudică (cea către Str. Nicolae Titulescu), sunt prezente cutii metalice de branșament montate pe gardul proprietății, corespunzătoare racordurilor individuale la conducta stradală.

Rețeaua electrică de distribuție este realizată aerian, pe stâlpi din beton tip LEA de medie tensiune (20 kV), amplasați pe partea opusă a străzii Nicolae Titulescu, la o distanță de aproximativ 14 m față de limita sudică a amplasamentului, în zona spațiului verde dintre trotuar și carosabil.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. ELEMENTE DE CONCEPT

Conceptul general urmărește realizarea unei **investiții comerciale moderne, eficiente și sustenabile**, adaptate la specificul urban al orașului Drăgănești-Olt.

- Clădirea va fi amplasată **izolat în centrul parcelei**, permițând organizarea clară a circulațiilor auto și pietonale.
- Se va asigura **separarea fluxurilor funcționale** (clienți, aprovizionare, personal).
- În incintă se propun **platforme de parcare la sol, spații verzi plantate și accese distincte**, completate de un totem publicitar pentru semnalizare.

- Se respectă principiile de **eficiență energetică** și **durabilitate**, prin posibilitatea utilizării panourilor fotovoltaice, a echipamentelor cu consum redus și a stațiilor de încărcare pentru vehicule electrice.

2.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ – REGLEMENTARI

Organizarea funcțională a amplasamentului urmărește o structură echilibrată între suprafața construită, spațiile destinate circulațiilor și parcajelor, respectiv zonele verzi amenajate, conform tabelului de bilanț teritorial. Astfel, din suprafața totală de **6.360 mp**, se propune următoarea distribuție:

BILANȚ TERITORIAL				
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	sp.mp	sp/ %d.	sp.mp	sp/ %d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	636.00	10.00
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3816.00	60.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	275.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6085.00	95.68	0.00	0.00
UTRIS5 - SUBZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	0,00	0,00	6360.00	100,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	6360.00	100.00	6360.00	100.00

Prin această structură funcțională se realizează o utilizare eficientă și coerentă a terenului, compatibilă cu funcțiunea propusă și cu vecinătățile rezidențiale existente.

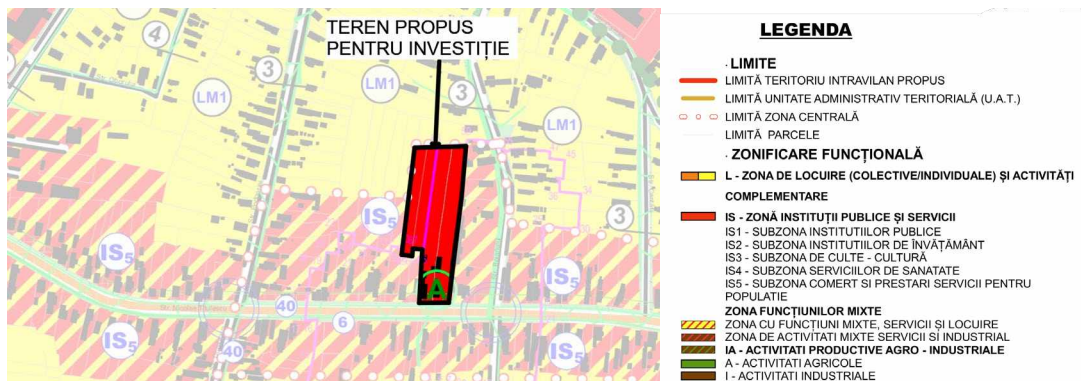
2.3. INDICI URBANISTICI

Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul în suprafață de **6.360 mp** sunt următorii:

UTR IS5 - comerț și prestări servicii pentru populație

- **POT (Procent de ocupare a terenului):**
 - (POT max – AC/Steren x 100), POT max = **30%**
- **CUT (Coeficient de utilizare a terenului):**
 - (CUT max – ADC/Steren), CUT max = **0,90**
 - **Spații verzi:**
 - min. **10% din suprafața totală a terenului.**

Acești indicatori asigură o **echilibrare optimă între suprafața construită, platformele pentru circulații și spațiile verzi amenajate**, fiind compatibili cu reglementările generale aplicabile pentru funcțiunile comerciale propuse și cu direcțiile PUG-ului aflat în curs de avizare/aprobare.



Figură 2 - Încadrare în Plan Urbanistic General Oraș Drăgănești-Olt în curs de avizare/aprobare. Sursă: <https://draganesti-olt.ro/11462-2/>

2.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Conform reglementărilor urbanistice propuse prin PUG-ul aflat în curs de avizare, terenul se încadrează în **UTR IS₅ – subzona comerț și prestări servicii pentru populație**, unde se admite un **regim de înălțime maxim de P+2**.

2.5. REGIM DE ALINIERE

Alinierea construcțiilor pe amplasament respectă atât **condițiile impuse de categoria de drum adiacent (DJ 546 – strada Nicolae Titulescu)**, cât și prevederile regulamentare specifice subzonei **IS₅ – comerț și servicii pentru populație**.

Se propun următoarele retrageri:

- **Față de frontul stradal (sud, DJ 546):**
 - se menține o **distanță minimă de 5,00 m**
 - Nu se impune retragere minimă pentru construcțiile și instalațiile aferente echipări tehnice a obiectivului (posturi de transformare, contoare, spații de vizitare a brașamentelor, etc.)
 - retragere conform zonei de protecție a drumurilor județene, cu respectarea distanțelor minime prevăzute de normele tehnice în vigoare (Ordin MT nr. 49/1997 și reglementările aferente drumurilor publice).
 - Se va asigura spațiul necesar pentru amenajarea acceselor auto și pietonale, precum și a platformelor de parcare la front.
- **Față de limitele laterale de proprietate (est și vest):**
 - se menține o **distanță minimă de 3,00 m**.
- **Față de limita posterioară (nord):**
 - se menține o **retragere de minimum 5,00 m**.

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

Acces auto și pietonal:

- Accesul se va realiza din str. Nicolae Titulescu (DJ 546), cu respectarea zonei de protecție a drumurilor județene și a normelor tehnice privind siguranța circulației.

- Accesul pietonal va fi asigurat direct din zona de parcare către intrarea principală a clădirii, prin alei pietonale amenajate și marcaje de siguranță.

Parcaje:

- Conform necesarului calculat și normativelor în vigoare, se propun cca. 80 locuri de parcare la sol, dispuse în interiorul incintei.
- Distribuția locurilor de parcare va respecta:
 - minimum 2 locuri rezervate persoanelor cu dizabilități, amplasate în proximitatea accesului pietonal la clădire;
 - minimum 2 locuri dotate cu stații de încărcare pentru vehicule electrice;
 - restul locurilor destinate publicului larg și personalului.

Reglementări suplimentare:

- Toate accesele și platformele de parcare vor respecta normativile de dimensionare și siguranță rutieră (NP 051/2012), asigurând vizibilitate și manevrabilitate corespunzătoare.
- Vor fi prevăzute spații verzi perimetrare între parcaje și limitele proprietății, cu rol de protecție vizuală și ecologică.
- Circulațiile perimetrare vor permite accesul autovehiculelor de intervenție (pompieri, ambulanță) conform cerințelor ISU.

3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

3.1. ANALIZA SWOT

Puncte tari (Strengths):

- Amplasament situat pe DJ 546 – str. Nicolae Titulescu, arteră de circulație importantă, cu vizibilitate și accesibilitate ridicată.
- Suprafață generoasă a terenului (6.360 mp), care permite organizarea clară a funcțiilor (clădire, parcaje, spații verzi).
- Încadrare în UTR IS₅ (comerț și servicii pentru populație) în PUG-ul aflat în curs de avizare, ceea ce confirmă oportunitatea funcțiunii propuse.
- Posibilitatea de racordare directă la rețelele edilitare existente (apă, canal, electricitate, gaze, telecomunicații).
- Proximitatea zonelor rezidențiale cu densitate justificată pentru obiectivul propus, care constituie o bază de clienți locală constantă.

Puncte slabe (Weaknesses):

- Lipsa unui PUG aprobat, ceea ce impune elaborarea unui PUZ pentru reglementarea urbanistică.
- Vecinătatea imediată cu locuințe individuale, ceea ce necesită măsuri de protecție și integrare (zone verzi tampon, retrageri corespunzătoare).
- Dependenta de accesul rutier principal (DJ 546), fără existența unor căi alternative de circulație majore.
- Necesitatea desființării construcțiilor existente (locuințe și anexe gospodărești), ceea ce prelungeste procesul de implementare.

Oportunități (Opportunities):

- Crearea unui centru comercial modern în oraș, în lipsa unor spații de retail similare.
- Crearea de locuri de muncă și stimularea economiei locale prin investiția privată.

- Posibilitatea de a integra soluții sustenabile (stații de încărcare EV, panouri fotovoltaice, gestionarea apelor pluviale).
- Contribuția la modernizarea imaginii zonei și la creșterea atractivității frontului urban.
- Corelare cu direcțiile de dezvoltare urbană prevăzute în PUG-ul aflat în avizare/aprobare.

Amenințări (Threats):

- Întârzierea aprobării PUG și PUZ, ceea ce poate afecta calendarul investiției.
- Concurența cu alte investiții comerciale similare în orașele învecinate.
- Potențiale modificări legislative sau cerințe suplimentare de avizare (de mediu, ISU, drumuri județene).

Analiza SWOT arată că investiția propusă beneficiază de un potențial ridicat de integrare urbană și funcțională, prin localizarea pe un drum județean important, suprafața generoasă a terenului și corelarea cu reglementările propuse prin PUG (UTR IS₅). Punctele slabe și amenințările identificate (vecinătatea locuințelor, lipsa unui PUG aprobat, posibile reacții locale) pot fi gestionate prin măsuri de protecție urbanistică și peisajeră, printr-o etapizare clară a implementării și prin comunicare cu comunitatea locală. Astfel, oportunitățile economice și sociale generate de proiect depășesc limitările existente, justificând oportunitatea și sustenabilitatea integrării investiției în structura urbană a orașului Drăgănești-Olt.

3.2. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul analizat (suprafață 6.360 mp, nr. cadastral 62705) are la bază următoarele elemente generatoare:

- 1. Încadrarea urbanistică propusă prin PUG**
 - Terenul se află în **UTR IS₅ – comerț și prestări servicii pentru populație**, conform PUG-ului aflat în curs de avizare.
 - Această încadrare constituie fundamentul pentru admiterea funcțiunii comerciale de tip retail, cu regim de construire izolat și regim de înălțime maxim P+2.
- 2. Amplasarea la frontul stradal (DJ 546 – str. Nicolae Titulescu)**
 - Poziționarea la o arteră principală de circulație impune reguli clare privind alinierea, accesibilitatea și protecția zonei drumului județean.
 - Regulamentul va stabili retrageri minime obligatorii față de axul drumului și va reglementa modul de realizare a acceselor auto și pietonale.
- 3. Vecinătățile rezidențiale**
 - Prezența locuințelor individuale la nord, est și vest impune măsuri de ameliorare (zone verzi tampon, retrageri minime de 3,00 - 5,00 m, limitarea impactului vizual și funcțional).
 - Regulamentul va include prevederi privind limitarea noxelor și zgomotului, precum și organizarea incintei astfel încât fluxurile comerciale să nu afecteze direct vecinii.
- 4. Indicatorii urbanistici propuși**
 - Stabilirea POT (30%), CUT (0,90) și a procentului de spații verzi (min. 10%) reprezintă repere obligatorii pentru orice intervenție ulterioară pe parcelă.
- 5. Integrarea elementelor de identitate vizuală și tehnice**
 - Regulamentul va reglementa amplasarea totemului publicitar (Hmax 7,50 – 9,00 m), a postului de transformare și a echipamentelor tehnice, astfel încât acestea să fie

integrate în mod controlat și să nu afecteze siguranța circulației ori confortul vecinătăților.

3.3. UTILITATI PROPUSE

Investiția propusă nu presupune realizarea de rețele edilitare noi la nivelul orașului, ci **racordarea construcțiilor și a incintei la rețelele existente**, pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii autorizați.

- **Apă potabilă și canalizare menajeră:** racord la rețelele publice existente pe strada Nicolae Titulescu, cu soluții tehnice avizate de operatorul local.
- **Canalizare pluvială:** apele meteorice vor fi colectate și dirijate în sistemul public unde acesta există; în lipsa capacității suficiente, vor fi implementate soluții tehnice locale (rigole, bazine de retenție, decantoare), conform avizelor obținute.
- **Energie electrică:** racordarea la rețeaua publică de joasă și medie tensiune, cu posibilitatea amplasării unui post de transformare (PTA/trafo) în incintă, conform avizului distribuitorului.
- **Gaze naturale:** racord la rețeaua publică existentă, cu extinderea bransamentului dacă este necesar, conform avizului operatorului.
- **Telecomunicații:** conectare la rețelele existente (telefonie, fibră optică, internet), cu soluții avizate de operatorii de specialitate.
- **Energie termică:** întrucât nu există un sistem public centralizat (SACET), clădirea va fi echipată cu soluții individuale de încălzire și climatizare, eficiente energetic și conforme legislației.

3.4. ANALIZA MEDIU

Conform Raportului de mediu elaborat de S.C. ENVIROMAG S.R.L. în ianuarie 2025 pentru amplasamentul din orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu nr. 71, s-au realizat investigații geotehnice și analize de sol pe baza a cinci foraje. Rezultatele obținute arată că indicatorii analizați (pH, metale grele, hidrocarburi petroliere) se încadrează între Conținutul Normal (CN) și Pragul de Alertă (PA) pentru soluri *mai puțin sensibile (MS)*, conform Ordinului 756/1997. Nu au fost identificate poluări semnificative sau depășiri ale pragurilor maxime admise.

Pe baza concluziilor raportului:

- Amplasamentul nu prezintă poluări semnificative care să afecteze implementarea investiției;
- Solul este apt pentru dezvoltare, fiind necesară doar menținerea parametrilor naturali în faza de construire, printr-o gestionare corectă a lucrărilor și a deșeurilor rezultate;
- Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în niciun foraj, reducând riscul de contaminare verticală.

În plus, funcțiunea propusă (spațiu comercial de tip retail, cu parcaje și spații verzi amenajate) nu este de natură să genereze impacturi semnificative asupra mediului. Activitatea se desfășoară cu respectarea normativelor privind igiena și sănătatea populației, securitatea la incendiu, gestionarea apelor pluviale și colectarea selectivă a deșeurilor.

Prin urmare, proiectul se integrează corespunzător din punct de vedere al mediului și nu creează efecte negative majore asupra factorilor de mediu și asupra vecinătăților.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Implementarea investiției propuse în cadrul **UTR IS₅ – comerț și prestări servicii pentru populație** va genera o serie de efecte economice și sociale semnificative, cu impact pozitiv asupra comunității locale și a orașului Drăgănești-Olt.

Consecințe economice:

- Atragerea de investiții private în zona centrală a orașului, contribuind la diversificarea bazei economice locale.
- Crearea de locuri de muncă directe în cadrul unității comerciale (personal operativ, administrativ, logistic), precum și locuri de muncă indirecte prin contractele de furnizare, mentenanță și servicii conexe.
- Creșterea veniturilor la bugetul local, prin taxele și impozitele generate de investiție (impozit pe clădiri și teren, taxe pe activități economice).
- Stimularea mediului de afaceri local, prin colaborări cu furnizori și prestatori de servicii din zonă.

Consecințe sociale:

- Îmbunătățirea accesului populației la servicii comerciale moderne, cu impact direct asupra calității vieții locuitorilor.
- Reducerea deplasărilor de cumpărături către alte localități, prin asigurarea unui centru de retail de proximitate.
- Crearea unei noi centralități urbane prin consolidarea funcțiunilor comerciale, ceea ce contribuie la echilibrarea relației între zona rezidențială și cea de servicii.
- Modernizarea imaginii urbane a zonei, prin înlocuirea unor construcții modeste și subutilizate cu o investiție contemporană, integrată în peisajul urban.
- Beneficii comunitare indirecte, prin amenajarea de spații verzi, îmbunătățirea accesibilității și creșterea atractivității zonei pentru viitoare investiții.

În concluzie, la nivelul UTR IS₅, investiția va avea **consecințe pozitive atât din punct de vedere economic**, prin generarea de venituri și locuri de muncă, cât și din punct de vedere **social**, prin creșterea calității vieții și consolidarea rolului funcțiunii comerciale în structura urbană a orașului Drăgănești-Olt.

5. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Toate costurile aferente elaborării documentațiilor de urbanism, obținerii avizelor și autorizațiilor, realizării construcțiilor, bransamentelor la utilități, amenajărilor de incintă și dotărilor necesare **vor fi suportate integral de către investitorul privat, fără implicarea financiară a autorităților publice locale.**

6. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Implementarea investiției propuse **nu presupune alocarea de resurse financiare din partea autorității publice locale.** Toate costurile privind documentațiile de urbanism, obținerea avizelor și acordurilor, execuția construcțiilor, bransamentele la utilități și amenajările exterioare vor fi suportate integral de către investitorul privat.

În sarcina autorității publice locale rămân exclusiv atribuțiile legale de **avizare, consultare publică și aprobare a documentației de urbanism (PUZ și RLU aferent)**, fără implicarea în cheltuieli de proiectare sau execuție

7. CONCLUZII

Studiul de oportunitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind construirea imobilului cu funcțiunea de magazin de retail pe terenul în suprafață de 6.360 mp (nr. cadastral 62705, CF 62705 UAT Drăgănești-Olt) demonstrează **caracterul adecvat al amplasamentului și justifică necesitatea reglementării urbanistice prin PUZ.**

Analizele efectuate evidențiază că:

- Terenul are accesibilitate optimă din strada Nicolae Titulescu (DJ 546), beneficiază de racorduri la utilitățile publice existente și este încadrat în UTR IS₅ – comerț și prestări servicii pentru populație în PUG-ul aflat în curs de avizare.
- Investiția propusă respectă indicatorii urbanistici recomandați (POT = 30%, CUT = 0,90, spații verzi min. 10%, parcaje corespunzătoare), asigurând o organizare funcțională echilibrată și compatibilă cu zona.
- Regimul de înălțime (P, Hmax = 6,50 m) este conform regimului de înălțime propus pentru UTR IS₅ (max. P+2), iar amplasarea clădirii în interiorul parcelei garantează integrarea armonioasă în contextul urban.
- Raportul de mediu confirmă că terenul nu prezintă poluări semnificative, iar funcțiunea propusă nu va genera efecte negative majore asupra mediului.
- Consecințele economice și sociale sunt pozitive, prin crearea de locuri de muncă, creșterea veniturilor la bugetul local și îmbunătățirea accesului populației la servicii comerciale moderne.

În concluzie, documentația demonstrează că investiția este **oportună, sustenabilă și necesară**, iar elaborarea PUZ reprezintă cadrul normativ adecvat pentru implementarea sa, fără a genera costuri pentru autoritatea publică locală și cu respectarea tuturor normelor urbanistice, tehnice și de mediu aplicabile.

Întocmit,

Șef de proiect,
arh. urb. MUNTEAN Anda-Daniela



CONSILIUL JUDEȚEAN OLT

APROBAT,

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
Marius OPRESCU

Ca urmare a cererii adresate de: **LIDL Romania SCS**, cu str. **Industriilor, nr. 19, sat. Chiajna, com. Chiajna, jud. Ilfov**, înregistrată la Consiliul Județean Olt cu nr. 3380/14.04.2026,
în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

**AVIZUL DE OPORTUNITATE
NR. 5/06.05.2026**

***Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
"CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL,
REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL, SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE
ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE
STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE
UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO SI PIETONALE,
ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE"***

***NR. CADASTRAL 62705, INTRAVILAN DRĂGĂNEȘTI OLT,
STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 71, JUDEȚUL OLT***

Terenul care a generat studiul P.U.Z., în suprafață totală de 6.360,00 mp, se află în proprietatea persoanelor fizice Panciu Ștefan și Panciu Giorgiana-Carmen, conform documentației cadastrale și actelor de proprietate întocmite anterior operațiunilor de comasare. Prin Antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 127/20.02.2024 și prin Procura specială autentificată sub nr. 129/20.02.2024 (Societatea Profesională Notarială EQUITY), proprietarii au împuternicit societatea LIDL ROMÂNIA S.C.S. să întreprindă, în calitate de mandatar, toate demersurile administrative și urbanistice necesare implementării investiției. Terenul nu este liber de construcții și este grevat de sarcini în favoarea LIDL România. Suprafața de teren cu nr. cadastral 62705 are categoria de folosință – curți construcții (1.481,00 mp), arabil (1.962,00 mp) și vie (2.917,00 mp) intravilan. În prezent, pe teren sunt edificate mai multe construcții având destinația :

construcții de locuințe și construcții anexe. Investiția propusă va putea obține autorizație de construire după desființarea conform legislației în vigoare a construcțiilor existente.

În prezent localitatea Drăgănești-Olt nu are un PUG aprobat, terenul fiind doar indentificat topografic, fără reglementări urbanistice în vigoare. La momentul aprobării prezentului aviz PUG-ul se află în curs de elaborare și avizare și se propune încadrarea amplasamentului în zona funcțională IS5 – subzonă comerț și prestări servicii pentru populație.

Pe limita estică a proprietății este amplasată o clădire clasificată ca monument istoric categoria B, cod LMI OT-II-m-B-08877, la adresa str. Boianu nr. 2. Imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 a județului Olt, elaborat de Ministerul Culturii.

Avizul se eliberează cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Zona studiată este transmisă în anexa la prezentul aviz.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de 6.360,00 mp și se situează în intravilanul localității Drăgănești-Olt, jud.Olt, cu deschidere la str. Nicolae Titulescu – DJ 546 în partea de sud a amplasamentului. Este identificat prin numărul cadastral 62705.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- La est: proprietate privată cu locuințe individuale – cu acces din str. Boianului, inclusiv Monument istoric de categoria B, cu cod, LMI OT-II-m-B-08877 (str. Boianului, nr. 2)
- La vest: proprietate privată cu locuințe individuale
- La nord: proprietate privată cu locuințe individuale
- La sud: drum public (str. Nicolae Titulescu – DJ 546, arteră principală de circulație urbană județeană)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Folosința actuală a terenului este curți construcții (1.481,00 mp), arabil (1.962,00 mp) și vie (2.917,00 mp) intravilan.

Pe parcela studiată există șase construcții după cum urmează:

- Corp C1 – construcții de locuință cu un regim de înălțime S+P, având Sc=132,00 mp, Scd=144,00 mp
- Corp C2 – construcție anexă, cu regim de înălțime P, cu Sc=15,00 mp, Scd=15,00 mp
- Corp C3 – construcție anexă, cu regim de înălțime P, cu Sc=27,00 mp, Scd=27,00 mp
- Corp C4 – construcție anexă, cu regim de înălțime P, cu Sc=17,00 mp, Scd=17,00 mp
- Corp C5 – construcție anexă, cu regim de înălțime P, cu Sc=80,00 mp, Scd=80,00 mp
- Corp C6 – construcție anexă, cu regim de înălțime P, cu Sc=48,00 mp, Scd=48,00 mp

Aceste clădiri se doresc a se demola pentru a putea amenaja o zonă ce va cuprinde:

- Un spațiu comercial tip magazin - LIDL - cu Sc = 1.908,00 mp
- Circulații auto, pietonale, platforme, parcări la sol Sc = 3.816,00

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

Prin acest P.U.Z. se propune zona funcțională pentru spațiu comercial cu următorul bilanț teritorial:

P.O.T. max propus = 30 %

C.U.T. max propus = 0,9
Regim de înălțime maxim propus = P+1E
H max la cornișă = 7.00m

Se propun următoarele retrageri:

- retragerea fata de aliniament- DJ 546 (str. Nicolae Titulescu)- minim 5.00m
- retragerea fatada de limita posterioara - minim 5.00m
- retragerea fatada de limita laterala (est) – minim 5.00m
- retragerea fatada de limita laterala (vest) – minim 3.00m

Amplasarea constructiilor pe amplasament se va face respectand Codul Civil.

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

Zona studiată dispune de utilitati publice.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordare la rețeaua existenta.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua existenta.

Evacuarea apelor uzate se va face prin prin racordare la rețeaua existenta.

În zonă există rețea de gaze.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie vor fi suportate integral de beneficiar.

Spatii libere si spatii plantate

Se propune un procent de min. 20% din suprafata parcelei sa fie utilizata ca spatiu verde.

Imprejmuiri

Sunt permise imprejmuiri ce pot fi dublate cu gard viu, cu inaltimea de maxim 2.00 m.

5. Capacitățile de transport admise

Pentru parcela cu numarul cadastral 62705 există acces direct de 6.00 m din str. Nicolae Titulescu ce stabilesti limita de sud a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din str. Nicolae Titulescu.

Vor fi prevazute locuri de parcare in interiorul terenului propus spre amenajare cu respectarea Normativului - Indicativ NP 24-2022 pentru proiectarea parcajelor, Normativ indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000 privind adaptarea clădirilor și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap și Legea nr. 280 din 18 octombrie 2023 privind accesul cu prioritate pentru femei gravide, precum și pentru persoane însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani.

Se va asigura spatiu de circulație și parcare pentru descărcare marfă.

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

Se vor obține acordurile si avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 29/11.08.2025, eliberat de Primăria Drăgănești-Olt și prin prezentul aviz de oportunitate.

Avize / acorduri solicitate:

- extras de carte funciara actualizata la zi;
- extras de plan cadastral;
- plan de situatie pe suport topo vizat OCPI;
- dovada drept de proprietate - copie conform cu originalul;

- Direcția Județeană pentru Mediu Olt;
 - Direcția Județeană pentru Cultură Olt;
 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Olt;
 - Direcția de Sănătate Publică Olt;
 - Distribuție Energie Oltenia S.A.;
 - Compania de Apa Olt;
 - Distrigaz Sud Rețele;
 - Telefonie – Orange Romania;
 - Ministerul Apărării Naționale;
 - Serviciul de Telecomunicații Speciale;
 - acord administrator drum;
 - studiu de circulație;
 - studiu geotehnic;
 - studiu topografic;
 - studiu volumetric;
 - studiu de rețele tehnico-edilitare;
 - copie taxă R.U.R.;
 - raportul informării și consultării publicului conform Ordinului nr.2701/2010 (copie notificare vecini, copie anunț publicat la sediul primăriei și pe pagina de internet a instituției, fotografii panouri amplasate la teren pentru fazele prevăzute de lege);
 - P.U.Z. – elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000 emisă de M.L.P.A.T., însoțită de specialiști atestați.
- Se vor prelua în documentația PUZ+RLU condițiile avizelor/acordurilor de specialitate.

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.

Consultarea populației a fost demarată în baza certificatului de urbanism nr. 29/11.08.2025, eliberat de Primăria Drăgănești-Olt.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 29/11.08.2025, eliberat de Primăria Drăgănești-Olt.

Achitat taxa de 200 lei, conform transfer nr. ref. IB0026032506500900 din 25.03.2026.

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

Arhitect Șef,
Cristina Creola GHIDĂNAC

ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 5 din 06.05.2026

**”CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL,
REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI,
AMPLASARE STRUCTURĂ PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE
TEREN, BRANSARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO
ȘI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”**

**NR. CADASTRAL 62705, INTRAVILAN DRĂGĂNEȘTI OLT,
STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 71, JUDEȚUL OLT**



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT ȘEF,

Cristina-Creola GHIDĂNAC

de POPESCU - D;
de PREOTEASA J;
de CIRSTEA



PUZ - LIDL Draganesti Olt

3 mesaje

Victor Rasadea <instal5f@gmail.com>

Către: "primaria@draganesti-olt.ro" <primaria@draganesti-olt.ro>, Paula Silvia Patrascu <paula_silvia.patrascu@lidl.ro>, Valentin Popescu <Valentin.Popescu1@lidl.ro>, Stefan Gabriel Dobrin <Stefan_Gabriel.Dobrin@lidl.ro>, Anda Muntean <anda.muntean@arampp.ro>
Cc: Claudiu Riza <claudiu.riza@lidl.ro>

salutare ,

Asa cum am discutat la intalnirea de la Primaria Draganesti Olt va transmitem atasat formatul cu panoul pentru consultarea populatiei discutat pentru etapa 1 (perioada 12.08.2025 - 26.08.2025). Rugam reprezentantii Primariei sa-l afiseze la sediu.

Deasemenea vă rog să-l transmitem către proprietar astfel încât sa fie amplasat la fața locului si să primim câteva poze cu acesta amplasat.

Ca mențiune generală, panoul este „de minimum 60 x 90 cm, confecționat din materiale rezistente la intemperii și afișat la loc vizibil pe toată perioada.”

Mulumim,

PROIECTANT GENERAL

Cu stima / Kind regards
Ing. Victor Rasadea



Tel/Fax: 0256 0 242 164
Mobil: 0722 645 128
e-mail: instal5f@gmail.com
site: www.instal5f.ro
punct lucru: Timisoara, Cod 300350, Romania
str. Mircea cel Batran nr. 5, Judetul Timis

Victor Rasadea <instal5f@gmail.com>

Către: "primaria@draganesti-olt.ro" <primaria@draganesti-olt.ro>, Paula Silvia Patrascu <paula_silvia.patrascu@lidl.ro>, Valentin Popescu <Valentin.Popescu1@lidl.ro>, Stefan Gabriel Dobrin <Stefan_Gabriel.Dobrin@lidl.ro>, Anda Muntean <anda.muntean@arampp.ro>
Cc: Claudiu Riza <claudiu.riza@lidl.ro>

revin cu atasamentul,
[Textul citat a fost ascuns]

[Textul citat a fost ascuns]

Panou ETAPA I.pdf
390K

Primaria Draganesti-Olt <primaria@draganesti-olt.ro>

Către: cirsteamarian34@gmail.com

Primăria orașului Drăgănești-Olt

Telefon 0249465815 / Fax 0249465811

Conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a

acestor date și de abrogare a Directivei 95 / 46/ CE, informațiile referitoare la datele cu caracter personal cuprinse în acest mesaj sunt confidențiale. Acestea sunt destinate exclusiv persoanei / persoanelor menționate ca destinatar / destinatari și altor persoane autorizate să-l primească. Dacă ați primit acest mesaj în mod eronat, vă adresăm rugămintea de a returna mesajul primit expeditorului.

----- Forwarded message -----

De la: **Victor Rasadea** <instal5f@gmail.com>

Date: lun., 2 mar. 2026 la 08:00

Subject: Re: PUZ - LIDL Draganesti Olt

To: primaria@draganesti-olt.ro <primaria@draganesti-olt.ro>, Paula Silvia Patrascu <paula_silvia.patrascu@lidl.ro>, Valentin Popescu <Valentin.Popescu1@lidl.ro>, Stefan Gabriel Dobrin <Stefan_Gabriel.Dobrin@lidl.ro>, Anda Muntean <anda.muntean@arampp.ro>

Cc: Claudiu Riza <claudiu.riza@lidl.ro>

[Textul citat a fost ascuns]

 **Panou ETAPA I.pdf**
390K



ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

str. Nicolae Titulescu nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

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



Nr. 24952/ 12.08.2025

Aprobat,

PRIMAR

Ing. TUDORICĂ Marian - Viorel



REFERAT

Subsemnatul Cîrstea Marian - Radu, având funcția de Consilier Compartiment Urbansim în cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt, județul Olt, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL ȘI ale Legii nr. 52/2003 privind TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ ÎN ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ, propun lansarea consultării publice a documentației de urbanism:

„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”

Documentația a fost elaborată de către Stg. Arh. Drd. Urb. GOGEAN Elena și cuprinde elementele necesare pentru consultarea publicului interesat.

Propun ca perioada de consultare publică să fie de 15 de zile calendaristice, începând cu data de 12.08.2025 până la 26.08.2025, conform legislației în vigoare. Documentația va fi disponibilă atât fizic la sediul Primăriei, cât și online pe site-ul oficial al instituției.

Anexez modelul de anunț pentru consultarea publică.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Întocmit – Cîrstea Marian	Cons. Urbanism	12.08.2025	

PRIMĂRIA ORĂȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
(denumirea administrației publice locale)

Data anunțului: 12.08.2025

CONSULTARE ASUPRA
INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

Initiator: LIDL ROMÂNIA SCS

Argumentare: întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru construire imobil cu rh parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol și parcări electrice, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizarea verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
privind intenția de elaborare a planului urbanistic general
în perioada 12.08.2025 - 26.08.2025

- la sediul Primăriei primăriei orașului Drăgănești-Olt (registratură), în perioada indicată mai sus, (zilele lucrătoare) între orele: 9:00 - 14:00
- în format electronic prin e-mail la adresa: primaria@draganesti-olt.ro;
- prin poștă la adresa: orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu nr. 150, județul Olt (destinatar: Primăria orașului Drăgănești-Olt),

Opiniile și propunerile populației sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a studiilor de fundamentare și a documentației de urbanism P.U.Z.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul propriu în timp de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei orașului Drăgănești-Olt prin: Compartiment Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

PREOTEASA IONEL - arhitect șef, adresa: orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu nr. 150, județul Olt, telefon: 0249 465 815, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa elaborării propunerilor;
- Elaborarea Raportului informării și consultării publicului;
- Aprobarea PUZ prin HCL;
- Monitorizarea implementării PUZ.

ROMÂNIA

JUDEȚUL OLT
ORASUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

ACTIA
GENERALA
CORUPȚIE



ACTIUNEA
GENERALA
CORUPȚIE

PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
(denumirea administrației publice locale)

Data anuntului: 12.08.2025

**CONSULTARE ASUPRA
INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

Initiator: LIDL ROMÂNIA SCS

Argumentare: întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru construire imobil cu rh parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol și parcări electrice, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizarea verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post trafo, amenajare accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
privind intenția de elaborare a planului urbanistic general
în perioada 12.08.2025 - 26.08.2025

- la sediul Primăriei orașului Drăgănești-Olt (registratură), în perioada indicată mai sus, (zilele lucrătoare) între orele: 9:00 - 14:00
- în format electronic prin e-mail la adresa: primaria@draganesti-olt.ro;
- prin poștă la adresa: orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu nr. 150, județul Olt (destinatar: Primăria orașului Drăgănești-Olt).

Opiniile și propunerile populației sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a studiilor de fundamentare și a documentației de urbanism P.U.Z.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul propriu în timp de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei orașului Drăgănești-Olt prin: Compartiment Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
PREOTEASA IONEL - arhitect șef, adresa: orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu nr. 150, județul Olt, telefon: 0249 465 815, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa elaborării propunerilor;
- Elaborarea Raportului informării și consultării publicului;
- Aprobarea PUZ prin HCL;
- Monitorizarea implementării PUZ.

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA:

PLAN URBANISTIC ZONAL : „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”,

Acest document este elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Drăgănești - Olt, aprobat prin HCL nr. 38/ 26.05.2011.

Primăria Drăgănești - Olt, județul Olt va informa publicul cu privire la propunerile PUZ, prin următoarele modalități:

- va pune la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusive materialele explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic, precum și documentele care au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.

- va identifica și notifica proprietarii vecini care pot fi direct afectați de propunerile PUZ.

-va afișa anunțurile la avizierul primăriei și pe site-ul <https://draganesti-olt.ro/>

I DATE GENERALE

• **Obiectiv**

Plan Urbanistic zonal

„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”

- **Amplasament:** Str. Nicolae Titulescu, nr. 71
- **Initiator:** LIDL ROMÂNIA SCS
- **Proiectant:** SC INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., șef proiect-arhitect stg. arh. drd. urb. GOGHEAN Elena Tel....
- **Competente de aprobare:** Consiliul Local al orașului Drăgănești Olt, jud. Olt
- **Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului:**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Drăgănești – Olt: **CIRSTEA Marian – Radu**, Tel: 0249 465 815 – int. 108

A) Identificarea partilor interesate-persoane fizice sau juridice, institutii publice:

Nord – Samoila Elena

Vest – POPESCU DANIEL, ȘERBAN ION, BUDAN Ionela

Sud – drum public – strada Nicolae Titulescu (DJ546) CF 53140

Est – Zaharia Marinela, Nițu Florentina – Carmina, Cazangiu Florea, Bîntă Ion

B) Modalitatea prin care vor fi anuntati cei interesati si cei potential afectati:

- publicare pe pagina de internet a autoritatii publice www.draganesti-olt.ro .
- anunturi afisate la sediul Primariei oraşului Drăgăneşti – Olt, jud. Olt
- afisare pe panouri amplasate in zona de studiu de catre beneficiar, panouri conforme cu modelele prevazute in anexa la Ordinul nr. 2701/2010
- notificari catre proprietarii direct afectati
- dezbateri publice asupra temei propuse

C) Modalitatea prin care li se va oferi celor afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul:

- adrese scrise depuse la registratura autoritatii locale înainte de supunerea spre avizare autoritatilor competente, prin care se pot transmite observatii, sesizari, rezerve cu privire la propunerea anuntata
- comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice, sau pe adresa de email
- dezbateri publice

D) CALENDARUL PROPUZ DE INITIATOR PENTRU INDEPLINIREA OBLIGATIILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

• Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare PUZ se va face prin:

- Afisare anunt de intentie privind elaborarea PUZ care se face public prin :
 - publicare pe pagina de internet a autoritatii publice www.draganesti-olt.ro .
 - afisare la sediul Primariei oraşului Drăgăneşti – Olt, jud. Olt
- b) se vor amplasa panouri pe parcela studiata conform model anexa 1 la Ordinul nr. 2701/2010 de catre initiator PUZ
- c) identificarea si notificarea proprietarilor vecini ale caror proprietati pot fi direct afectate de propunerile PUZ
- d) aceasta etapa se va desfasura in perioada 12.08.2025 – 26.08.2025, dupa obtinere CU, in care persoanele interesate pot formula sugestii, observatii si opinii cu privire la intentia de elaborare a PUZ-ului.
- e) comunicarea Rezultatului informarii si consultarii publicului in etapa I -Etapa pregatitoare-Anuntarea intentiei de elaborare PUZ: 28.08.2025

Etapa I – Implicarea publicului in etapa pregatitoare – anunţarea intenţiei de elaborare a P.U.Z., se va realiza prin:

Afisare anunt privind elaborarea propunerilor PUZ care se va face prin :

- Publicare pe pagina de internet a autoritatii publice
- Afisare la sediul primariei
- Se vor amplasa de catre initiator PUZ, panouri pe parcela studiata, conform model anexa 2 la Ordinul nr. 2701/2010
- Identificarea si notificarea proprietarilor vecini ale caror proprietati pot fi direct afectate de propunerile PUZ
- Se pune la dispozitia publicului interesat spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusive materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor:
 - certificatul de urbanism nr. 29/ 11.08.2025 si referatul nr. 12678/ 18.02.2026 emis de Primarul oraşului Drăgăneşti - Olt
 - analiza studiului de oportunitate.
- g) aceasta etapa se va desfasura in 15 zile de la data afisarii anuntului persoanele interesate pot formula sugestii, observatii, opinii si pot participa la **dezbateri publice** ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, urmand ca in termen de 2 zile de la incheierea etapei

PROPUNERE: Prin PUZ beneficiarul dorești să construiască *un imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale* imobilul studiat este în intravilanul orașului Drăgănești – Olt, județul Olt. Vecinătăți; N: prop. private; S: str. Nicolae Titulescu (DJ 546, C.F. nr. 53140); - E: prop. private (prop. private C.F: 62791, C.F. nr. 50651); - V: prop. private (C.F. nr. 62570, C.F. nr. 62681) Bilanț teritorial existent/propus:(construcții, trotuare, zonă verde, parcări, regim de înălțime, POT, CUT. Accesul se va realiza din str. Nicolae Titulescu.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII asupra documentelor expuse/ disponibile la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt, județul Olt, în perioada 19.05.2026-03.06.2026, între orele: 08⁰⁰-13⁰⁰

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA- consultarea documentației și formularea sugestiilor (în scris) în perioada 19.05.2026-03.06.2026 la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt, zilnic între orele 08⁰⁰-13⁰⁰ și pe site-ul primăriei www.draganesti-olt.ro.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE în limita locurilor disponibile (max.15 persoane) la prezentarea și dezbateră propunerilor documentației de urbanism faza PUZ+RLU, astfel: dezbateră publică la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt în data de 03.06.2026 ora 12⁰⁰.

Observațiile sunt necesare în vederea finalizării elaborării PUZ.

În cazul în care, până la data menționată, nu vom primi punctul dumneavoastră de vedere, în conformitate cu prevederile legale, vom consemna că nu aveți propuneri și observații asupra planului urbanistic zonal supus consultării.

Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului în scris, în termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ-ului și publicat pe pagina de Internet a Primăriei orașului Drăgănești – Olt, județul Olt.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este: Ing. CÎRSTEA Marian – Radu, adresa Nicolae Titulescu, telefon 0249465815 – int. 108, e-mail primaria@draganesti-olt.ro

Primar,
Ing. TUDORICĂ Marian – Viceal

Secretar general,
Jr. JINOVU I Laurențiu

Administrator Public,
POPESCU Daniel

Consilier Administrație Publică locală,
JIANU Marius

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,
Ing. CÎRSTEA Marian – Radu

ROMANIA
PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI - OLT

Data publicării: 12.08.2025

Nr. 24321

ANUNT PUBLIC
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL - Etapa pregătitoare

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se face cunoscută publicului ETAPA PREGATITOARE-ANUNTAREA INTENȚIEI DE ELABORARE, **„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”**

INIȚIATOR/ BENEFICIAR: LIDL ROMANIA SCS

Elaborator/Proiectant: S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în strada Munteniei nr. 28/A CAM. 1, localitatea Timisoara. Coordonator Registrul Urbanistilor din Romania arh. MUNTEAN Anda - Daniela

Inițiatorul propune **Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, branșare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale** cu regim de înălțime P. Terenul se află în intravilanul orașului Drăgănești – Olt, proprietate privată a domnului PANCIU STEFAN și PANCIU GIORGIANA CARMEN, având act notarial nr. promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut. nr. 127, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA în favoarea LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, înscrisă în CF nr. 62705 și are categoria de folosință curți construcții (1.481 mp), arabil (1.962 mp), vie (2.917 mp). Imobilul are următoarele vecinătăți la nord proprietate privată cu locuințe individuale, vest proprietate privată cu locuințe individuale, la sud drum public – strada Nicolae Titulescu (DJ546) CF 53140, la est proprietăți private cu locuințe individuale, cu acces din strada Boianului, inclusiv monument istoric de categoria B, cod LMI OT-II-m-B-08877 (strada Boianului, nr. 2). Accesul auto și pietonal se va realiza din DJ546, str. Nicolae Titulescu.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt, adresa: str. Nicolae Titulescu, nr. 150, și pe site-ul www.draganesti-olt.ro -(informații cetățeni- -PUZ) în perioada 12.08.2025 – 26.08.2025.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești - Olt: Ing. CÎRSTEA Marian – Radu.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului pe pagina de internet a Primăriei orașului Drăgănești – Olt, județul Olt, www.draganesti-olt.ro, secțiunea Informații de interes public, până la data de 26.08.2025.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului urbanistic zonal :

- Etapa elaborării propunerilor.
- Elaborarea Raportului informării și consultării publicului.
- Aprobarea PUZ prin HCL
- Monitorizarea implementării PUZ

Primar,
Ing. TUDORICĂ Marian – Viorela

Secretar general,
Jr. JIDOVU Laurențiu

Administrator Public,
POPESCU Daniel

Consilier Administrație Publică locală,
JIANU Marius

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,
Ing. CÎRSTEA Marian - Radu

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI DRĂGANESTI - OLT
Nr. 2595/1 28.08.2025

Data publicării 28.08.2025

**REZULTATUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ÎN ETAPA
PREGĂTITOARE-ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI
URBANISTIC ZONAL**

(ETAPA 1)

„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale”

Argumentare:

Consultarea publicului este procesul prin care autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Amplasament:

Terenul este amplasat în județul Olt, orașul Drăgănești – Olt, situat în intravilanul orașului, proprietate privată a domnului PANCIU ȘTEFAN și PANCIU GIORGIANA CARMEN, având act notarial nr. promisiune bilaterala de vânzare cumpărare aut. nr. 127, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA în favoarea LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, în calitate de promitenți cumpărători, imobilul fiind înscris în CF nr. 62705, în suprafață de 6.360 mp, având categoriile de folosință ale terenului după cum urmează:

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela
1	Curti constructii	Da	1.481	7	574,575
2	Arabil	Da	1.962	7	573,575/1/2, 575/2,576
3	Vie	Da	2.917	7	577,572,570


Proiectant general: SC INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., adresa Loc. Timisoara, Str. Munteniei 28/A CAM. 1, judet Timis

Șef proiect: arhitect: Stg. Arh. Drd. Urb. GOGEAN

Publicul a fost invitat să consulte documentele privind intenția de elaborare P.U.Z. „**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale**” care au fost disponibile la adresa <https://draganesti-olt.ro/>, secțiunea Informare cetățeni, în perioada 12.08.2025 – 26.08.2025 (15 zile), orele 8.00-14.00 și să transmită observații și propuneri prin: scrisori pe adresa Primăriei orașului Drăgănești – Olt și comentarii pe pagina web a comunei <https://draganesti-olt.ro/>, la adresa de e-mail primaria@draganesti-olt.ro și/sau telefon/fax 0249 465 815/ 0249 465 811, inclusiv la sediul Primăriei orașului Drăgănești - Olt.

Documentația expusă/disponibilă pentru consultare al sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt și pe site-ul <https://draganesti-olt.ro/> a fost consultată de 3 persoane. Pe teren a fost montat un panou informativ cu intenția de elaborare a PUZ pentru „**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale**”.

Nu a fost înregistrată nicio sesizare cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism.

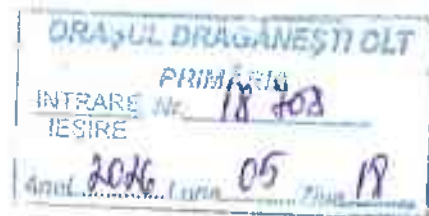
Primar,
Ing. TUDORICĂ Marian – 

Secretar general,
Jr. JIDOVU Laurențiu

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,
Ing. CÎRȘTEA Marian - Radu

PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI - OLT

Data anunțului: 18.05.2026



ANUNȚ PUBLIC

privind consultarea propunerii preliminară a Planului Urbanistic Zonal faza PUZ+RLU elaborate pentru „*Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier,*” strada Nicolae Titulescu, nr. 71, orașul Dragănești - Olt, jud. Olt, Etapa a II-a

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/ 30.12.2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aducem la cunoștință vecinilor și publicului interesat de a veni cu eventuale observații și sugestii asupra etapei elaborării propunerilor preliminară ale Planului Urbanistic General faza PUZ+RLU pentru „*Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier,*” Terenul în suprafață de 6360 mp, care a generat PUZ se află în intravilanul orașului Dragănești – Olt, proprietate privată a domnului PANCIU ȘTEFAN și PANCIU GIORGIANA CARMEN, având act notarial nr. promisiune bilaterală de vânzare cumpărare aut. nr. 127, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA în favoarea LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, înscrisă în CF nr. 62705 și are categoria de folosință curți construcții (1.481 mp), arabil (1.962 mp), vie (2.917 mp).

Publicăm azi 18.05.2026 pe site-ul Primăriei orașului Dragănești – Olt, la adresa www.draganesti-olt.ro, secțiunea Informare Cetățeni - Urbanism și afișăm la sediul primăriei datele de identificare ale imobilului:

Denumire : PUZ+RLU pentru „*Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier,*”

Beneficiar: LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ

Proiectant general: SC INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., adresa Loc. Timisoara, Str. Munteniei 28/A CAM. 1, județ Timis

Șef proiect: arhitect: Stg. Arh. Drd. Urb. GOGEAN

de consultare, sa se comunice publicului Rezultatul informarii si consultarii prin publicarea observatiilor si sugestilor publicului si a raspunsului la acestea.

h) se va organiza dezbatere publică-după caz, cu întocmirea unei minute ce va fi afişată la sediul Primăriei oraşului Drăgăneşti – Olt.

În aceasta etapă se va proceda la **intocmirea Raportului de informare si consultare a publicului (Faza avizare la CJ Olt)** si se va face public prin afişare pe pagina de internet a autoritatii publice si prin afişare la sediul primariei. O copie a acestuia se va prezenta la Consiliul judeţean Olt cu documentaţia supusă avizării în C.T.A.T.U.

Etapa a II-a – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – etapa de elaborare a studiilor de fundamentare

Aceasta etapă se va desfășura cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010 si anume conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională in administratia publica si a Legii nr. 544/2001 privind liberal acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Aceasta etapa se va desfasura in perioada 19.05.2026 - 03.06.2026 (15 zile), urmand ca in termen de 2 zile de la incheierea etapei de consultare, sa se comunice publicului **REZULTATUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PENTRU „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale” – Etapa a II-a.**

ETAPA a III-a - Implicarea publicului în etapa aprobării planului urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism

Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens, se va pune la dispozitia celor interesati hotararea impreuna cu planşa de reglementari urbanistice si regulamentul local de urbanism.

ETAPA a IV-a privind încheierea procedurii de informare și consultare a publicului

Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens, se va pune la dispozitia celor interesati hotararea impreuna cu planşa de reglementari urbanistice si regulamentul local de urbanism.

Oraşul Drăgăneşti - Olt

Beneficiar: LIDL ROMÂNIA SCS

Primar,
Ing. TUDORICĂ Marian – Violeta

Secretar general,
Jr. JIDOVICI Aurelian

Administrator Public,
POPESCU Daniel

Consilier Administrație Publică locală,
JIANU Marius

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,
Ing. CÎRSTEA Marian - Radu

ROMANIA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI DRĂGĂNEȘTI – OLT
JUDEȚUL OLT
NR. 19905 / 05.06.2026
Data publicării 05.06.2026

REZULTATUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PENTRU „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale” Etapa a II-a

Argumentare: Consultarea publicului este procesul prin care autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Amplasament: Parcelele care face obiectul P.U.Z. în suprafață de 6.360 mp, se află în intravilanul orașului Dragănești – Olt, județul Olt, proprietate privată a domnului PANCIU ȘTEFAN și PANCIU GIORGIANA CARMEN, având act notarial nr. promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut. nr. 127, din 20/02/2025 emis de NP GUȚIU SIMONA în favoarea LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, înscrisă în CF nr. 62705 și are categoria de folosință curți constructii (1.481 mp), arabil (1.962 mp), vie (2.917 mp). Imobilul studiat este situat în intravilanul localității Dragănești – Olt, județul Olt, pe strada Nicolae Titulescu, nr. 71, cu următoarele

vecinătăți: la nord proprietate privată cu locuințe individuale, vest proprietate privată cu locuințe individuale, la sud drum public – strada Nicolae Titulescu (DJ546) CF 53140, la est proprietăți private cu locuințe individuale, cu acces din strada Boianului, inclusiv monument istoric de categoria B, cod LMI OT-II-m-B-08877 (strada Boianului, nr. 2).

Proiectant: **Proiectant:** S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în strada Munteniei nr. 28/A CAM. 1 , localitatea Timisoara.

Sef proiect: arh. MUNTEAN Anda - Daniela

Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerea preliminară a P.U.Z. „**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale**” care au fost disponibile la adresa www.draganesti-olt.ro, secțiunea Informare cetățeni, în perioada 19.05.2026 - 03.06.2026, orele 8.00-13.00 și să transmită observații și propuneri prin: scrisori pe adresa Primăriei orașului Drăgănești – Olt și comentarii pe pagina web www.draganesti-olt.ro, la adresa de e-mail primaria@draganesti-olt.ro și/sau telefon/fax 0249465811, inclusiv la sediul Primăriei orașului Drăgănești –Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150, județul Olt.

În data de 03.06.2026 la sediul Primăriei orașului Drăgănești – Olt, județul Olt, în sala de ședințe, ora 12⁰⁰ s-a desfășurat dezbateră publică a propunerii PUZ la care nu s-a prezentat nicio persoană interesată de prezentarea și dezbateră publică.

Documentația expusă/disponibilă pentru consultare al sediul Primăriei orașului Drăgănești -Olt și pe site-ul www.draganesti-olt.ro nu a fost consultată de nicio persoană. Pe teren a fost montat un panou informativ cu intenția de elaborare a PUZ pentru „**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru Construire imobil parter cu funcțiunea de magazin retail, realizarea de parcaje la sol, spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, sistematizare verticală a terenului, amplasare structură pentru semnale publicitare, împrejmuire teren, bransare utilități, amplasare post TRAFU, accese auto și pietonale, organizare șantier, operațiuni notariale**”

Primar,
Ing. TUDORICĂ Marian – Viorel

Secretar general,
Jr. JIDOVU Laurențiu

Administrator Public,
POPESCU Daniel

Consilier Administrație Publică locală,
JIANU Marius

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,
Ing. CIRSTEA Marian - Radu