



ROMÂNIA
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 – Viorel



Secretar General,
Jr. JIDOVU Laurentiu

Arhitect - șef,
Ing. PREOTEASA Ion

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 „**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 TRAFO, 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:

Întrucât 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.



ROMÂNIA
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.



ROMÂNIA
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.) sa se sustina 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.A.T.U..

Dupa aprobare de catre CTUAT a Studiului de Oportunitate, se transmite rezolutia catre 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 pastrate de catre beneficiarul proiectului.

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

Conform celor primite de la comisia tehnica, pot fi aduse modificari si/sau completari. În final, se sustine din nou de către proiectant, documentatia P.U.Z. si se aproba de catre C.T.U.A.T.

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

Beneficiarul trebuie sa obtina autorizatia de construire pentru investitia 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 obligata să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

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

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



ROMÂNIA
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.
- ⇒ În 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.

Întocmit,
COMPARTIMENT URBANISM
Ing. CÎRSTEA Marian - Radu