

ROMANIA
JUDETUL OLT
CONSILIUL JUDETEAN OLT

Arhitect-sef

Ca urmare a cererii adresate de LIDL ROMANIA S.C.S. prin Arh. Urb. Muntean Anda-Daniela, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna CHEAJNA, satul CHEAJNA, sectorul, cod poștal, str. Industriilor, nr.19, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 5924 din 12.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
NR. 12 / 06.08.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU 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

generat de imobilul⁴⁾

NR. CADASTRAL 62705, STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 71,
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT

Inițiator: LIDL ROMANIA S.C.S.

Proiectant: S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Muntean Anda-Daniela

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. - 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.

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.

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

În prezent, localitatea Drăgănești-Olt nu are un PUG aprobat, terenurile fiind doar identificate topografic, fără reglementări urbanistice în vigoare. 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.

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

IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzone

- IS 5 – Subzonă comerț-servicii

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 împrejurimilor conform profilurilor stradale stabilite în planșa Reglementări, cu o retragere minimă de 5,00 m față de aliniamentul existent (5,00 m fata de frontul stradal).

Nu se impune retragere minimă pentru construcțiile și instalațiile aferente echipării tehnice a obiectivului (posturi de transformare, contoare, spații de vizitare a brânșamentelor 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 limita laterala vestica și 5,00 m față de restul limitelor 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 sarpanță 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 împrejmuirilor.

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.

Împrejmuirile 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/Steren x 100), POT max = 30%

Art. 16 – CUT maxim

Pentru subzonele funcționale IS 5:

(CUT max – ADC/Steren), CUT max = 0,90

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.08.2026 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Se vor respecta prevederile avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 29 din 11.08.2025 emis de Primaria Orașului Drăgănești-Olt.

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

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

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

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

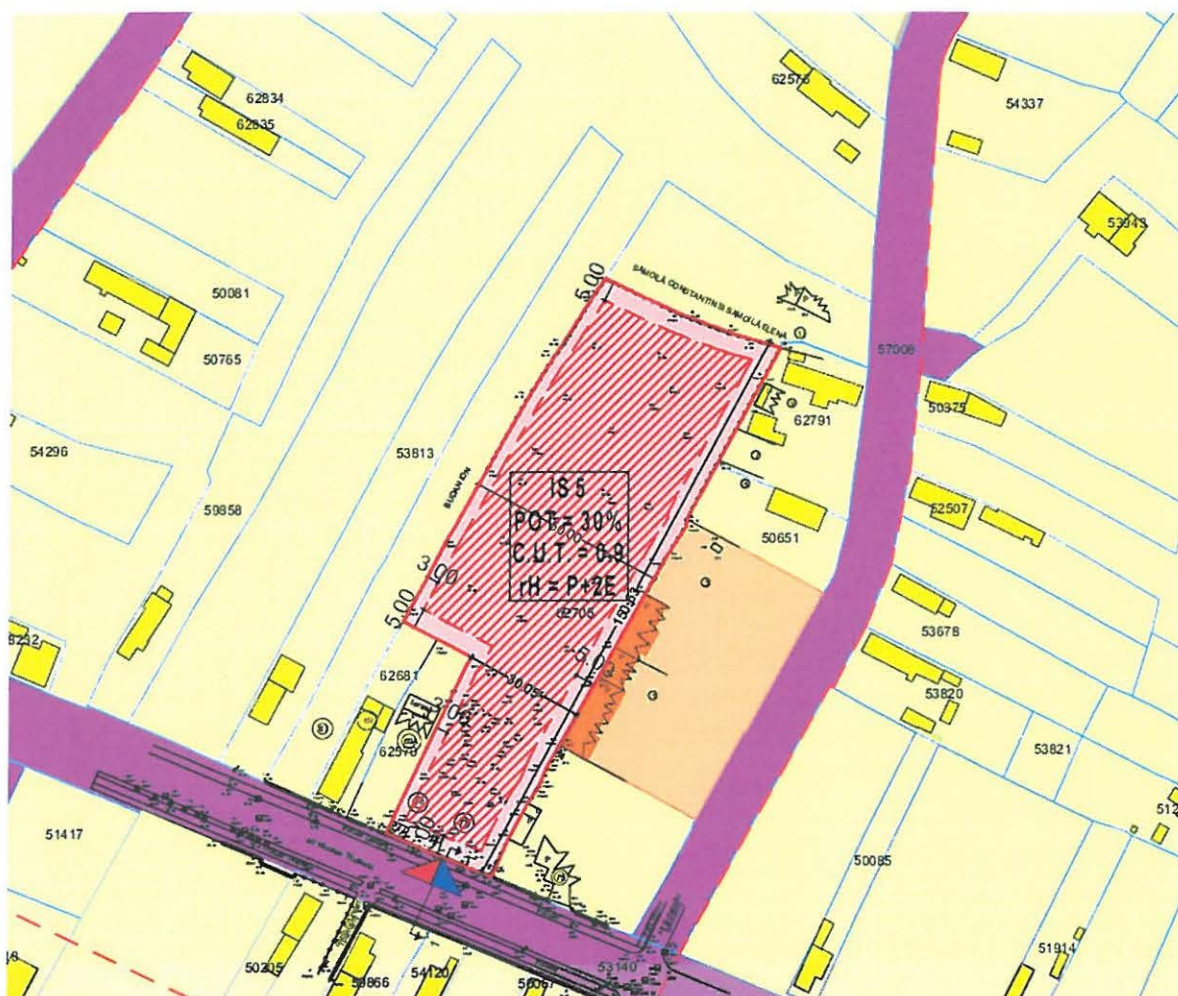
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 29 din 11.08.2025 emis de Primaria Orașului Drăgănești-Olt.

ARHITECT ȘEF
Creola Cristina GHIDANAC

ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 12/06.08.2026.

PUZ: ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU 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

**NR. CADASTRAL 62705, STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 71,
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT**



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF
CRISTINA CREOLA GHIDANAC**

