

MEMORIU TEHNIC

faza PUZ

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCĂRI LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASAREA UNEI STRUCTURI PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE DE 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

I. DATE GENERALE

Beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
Denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCĂRI LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASAREA UNEI STRUCTURI PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE DE 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 și 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.

II. PREZENTAREA INVESTITIEI

01. 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.

02. DATE PRIVATOARE LA PROPRIETATE

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.

03. 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.

04. DATE REFERITOARE LA 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 (min. 45 locuri, inclusiv pentru persoane cu dizabilități),
- accese auto și pietonale distincte pentru clienți și aprovizionare,
- spații verzi plantate (min. 20% din suprafața terenului),
- amenajări de incintă (alei carosabile și pietonale, împrejmuire),
- totem publicitar iluminat pentru semnalizare,
- post trafo (amplasat nord-vest)

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 (APSFR);
- 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.

III. INDICATORI PROPUȘI

01. 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.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – 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:

BILANT TERITORIAL				
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	sp.mp	sp/% d.t.	sp.mp	sp/% d.t.
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	0.00	0.00	1278.75	20.11
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, PLATFORME, PARCĂRI LA SOL	0.00	0.00	3173.25	49.89
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL (POT)	319.00	4.32	1908.00	30.00
TEREN LIBER	6041.00	95.68	0.00	0.00
UTR IS5 - 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.

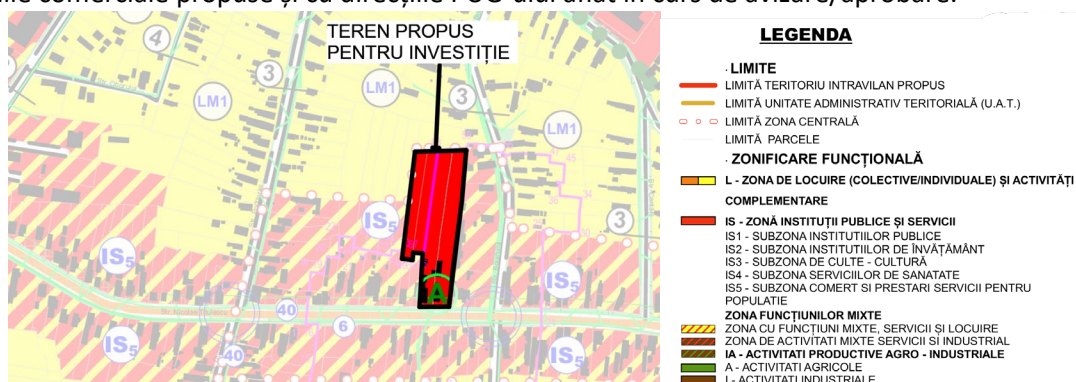
03. INDICI URBANISTICI

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. **20%** 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/>

04. 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**.

05. 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 branșamentelor, 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 (vest):**
 - se menține o **distanță minimă de 3,00 m**.
- **Față de limita posterioară (nord):**
 - se menține o **retragere de minimum 5,00 m**.
- **Față de limitele laterale de proprietate (est):**
 - se menține o **distanță minimă de 5,00 m**.

06. 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 min. 45 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;
 - restul locurilor destinate publicului larg și personalului.

Reglementări suplimentare:

- Toate accesele și platformele de parcare vor respecta normativele de dimensionare și siguranță rutieră (NP 051/2012), asigurând vizibilitate și manevrabilitate corespunzătoare.

- Vor fi prevăzute spații verzi perimetrale între parcaje și limitele proprietății, cu rol de protecție vizuală și ecologică.
- Circulațiile perimetrale vor permite accesul autovehiculelor de intervenție (pompieri, ambulanță) conform cerințelor ISU.

IV. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. 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 funcțiunilor (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).
- Dependentă de accesul rutier principal (DJ 546), fără existența unor căi alternative de circulație majore.
- Necesitatea desființării construcțiilor existente (locuințe și anexe gospodărești), ceea ce prelungește 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.

02. 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. 20%) 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.

03. 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 branșamentului 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.

04. 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.

V. CONSECINTE ECONOMICE SI 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.

VI. 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.**

VII. 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

VIII. 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.

MEMORIU TEHNIC

județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str
NICOLAE TITULESCU Nr. 71, nr.
cadastral: 62705
Faza: PUZ

- Investiția propusă respectă indicatorii urbanistici recomandați (POT = 30%, CUT = 0,90, spații verzi min. 20%, parcaje corespunzătoare), asigurând o organizare funcțională echilibrată și compatibilă cu zona.
- Regimul de înălțime (P, Hmax = 7,00 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