



MEMORIU GENERAL

- PRIMA VERSIUNE -

I. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu – „AMENAJARE LOC DE JOACA PENTRU COPII”, orasul Draganesti-Olt, judetul Olt, strada Nicolae Titulescu nr. CV14 P110

Proiect:

Faza: P.U.D. - 42_AVIZARE DOCUMENTATII URBANISTICE

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT

Proiectant: S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. cu sediul in bd. Iuliu Maniu nr.7, sector 6, Bucuresti, inmatriculata sub nr. J40/9205/2006, telefon +40 21 315 85 65, fax +40 21 315 85 66, e-mail: office@alterego-concept.ro, www.alterego-concept.ro

Data: aprilie 2016

BAZA LEGALA

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 13.12.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanta nr. 18/2007, Ordonanta nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism - text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea nr. 490/2011;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnica „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a II-a - Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 20/2006;
- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 363 din 21.09. 2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea I - Retele de transport;

- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008, O.U.G. nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanta nr. 6/2010, O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar. Text actualizat la data de 26.11.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica. Republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul Si publicitatea imobiliara. Text actualizat la data de 26.11.2012;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind imbunatatirile funciare. Text actualizat la data de 17.11.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 281/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Text actualizat la data de 08.06.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 123/2007;
- Ordin M.M.P. nr. 135/10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea Si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidata la data de: 15/02/2011;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national. Text actualizat la data de 15.02.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor. Text actualizat la data de 17.07.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. nr. 295/2000, Ordonanta nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanta nr. 26/2003, O.U.G. nr. 84/2003, Decizia nr. 11/2004 publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02.02.2004, Ordonanta nr. 21/2005, Ordonanta nr. 38/2006, Ordonanta nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanta nr. 7/2010, Ordonanta nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;
- Ordin M.T. nr.47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii Si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea Si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordin M.S. nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena Si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.



OBIECTUL LUCRARIII



SURSE DOCUMENTARE

Studii si proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D. modificator

1. P.U.G. orasul Draganesti-Olt – caracter orientativ.

2. SITUATIA EXISTENTA

INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Zona studiata, ce cuprinde terenul care a generat documentatia de fata, este situata in intravilanul orasului Draganesti-Olt si este amplasata in “L3 – SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII CU MAXIM P+4E”, zona spatii verzi intre blocuri.

Terenul ce a generat documentatia de urbanism, are o suprafata totala de **150 mp din acte** si se afla in proprietatea consiliului local al orasului Draganesti-Olt, ca domeniu public, conform certificat de urbanism nr. 52 din 27.08.2015.

CIRCULATIA

Terenul studiat prin P.U.D. se afla in vecinatatea urmatoarele artere, de importanta zonala si locala, clasificate ca drumuri publice:

- Strada Nicolae Titulescu, artera carosabila de importanta zonala si locala.

Terenul beneficiaza de o buna accesibilitate fiind in legatura cu restul orasului prin intermediul aleelor pietonale existente ce sunt racordate la reseaua pietonala a orasului si implici a celei stradale.

MOD DE CONSTRUIRE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona cuprinde exclusiv elemente specifice unei zone centrale. Zona este relativ omogena atat din punct de vedere functional, volumetric cat si al destinatiei/activitatilor de agrement si recreere.

Context urbanistic: zona este in proces de reconfigurare spatiala, existand un interes la nivel local, in special al autoritatii locale de a implementa proiecte de reconfigurare si reamanajare a spatiilor verzi existente (spatii verzi de aliniament, squar-uri, gradini publice, parucuri, spartii verzi din zonele rezidentiale si nu in ultimul rans a spatiilor de joaca pentru copii).

Parcela ce a generat documentatia de fata este libera de constructii.

ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- **Amplasamentul viitorului loc de joaca pentru copii, nu este supus la riscuri naturale previzibile.**

ECHIPAREA EDILITARA

In zona exista toate tipurile de retele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie. Vor fi solicitare avize de la toti detinatorii de retele din zona. Amplasarea noilor constructii se va realiza tinand cont de aceste retele.

Conform certificat de urbanism nr. 52 din 27.08.2015, emis de catre Primaria orasului Draganesti-Olt, se vor obtine, la faza P.U.D., urmatoarele avize/acorduri:

- Acord pentru protectia mediului, de la Agentia pentru protectia mediului Olt;
- Aviz privind retelele de alimentare cu apa si canalizare;
- Aviz privind retele de gaze natural;



- Aviz privind rețele de telefonie;
- Aviz privind alimentarea cu energie electrică.

PROBLEME DE MEDIU

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Locul de joacă pentru copii, ce va fi realizat pe strada Nicolae Titulescu nr. CV14 P110, va ține cont de specificățiile legislative menționate în HG 525/1996.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul - Surse documentare.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM IN VIGOARE

Conform P.U.G. orașul Drăganesti-Olt (în curs de elaborare)¹ terenul va fi amplasat în subzona funcțională "L3 – SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII CU MAXIM P+4E", unde:

GENERALITATI: Caracterul zonei

Pentru ansamblurile existente realizate din locuințe colective medii (P+4), noile cerințe actuale ale locuitorilor și disfuncționalitățile aparute, cauzate de principiile de proiectare și mijloacele de execuție anterioare anului 1990, precum și de unele modificări ulterioare ale cadrului construit și amenajat, impun păstrarea acestui tip de locuire în limitele actuale, fără noi extinderi. Se impun unele intervenții corective pentru care va fi necesară inițierea de către administrație în cooperare cu asociațiile de proprietari a unor programe speciale și găsirea formulelor de finanțare și organizare a operațiunilor, având ca obiective:

- identificarea și diferențierea clară a terenurilor care aparțin domeniului public (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fasii de teren situate deasupra rețelelor edilitare publice etc.), de cele care aparțin domeniului privat (persoane fizice și juridice) și stabilirea modului de gestionare a acestora;
- eliminarea/reducerea disfuncționalităților și a surselor de poluare care nemulțumesc locuitorii și scad valoarea proprietății;
- refacerea amenajărilor exterioare (în special a spațiilor de joc și sport pentru copii și tineret și a spațiilor plantate);
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale și asigurarea parcajelor de rezidență necesare conform normelor (semi îngropate sau subterane în interspațiul dintre clădiri);
- diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea și marcarea /îngradirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- intervenții corective asupra clădirilor (creșterea izolației termice și refacerea fatadelor, refacerea instalațiilor interioare, izolarea, acoperirea sau înverzirea teraselor).

¹ În acest moment orașul Drăganesti-Olt nu dispune de o documentație de urbanism și un RLU la care prezenta documentație P.U.D. să se subordoneze, drept pentru care s-a considerat că necesară elaborarea acestei documentații ținând cont de viitorul RLU.



SECTIUNEA I: Utilizare functionala

Art. 1 – Utilizari admise:

- a. locuinte colective cu P + 3-6 niveluri in regim de construire discontinuu;
- b. anexe gospodaresti;
- c. echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- d. amenajari sport, agrement, recreere si loisir.

Art.2 – Utilizari admise cu conditionaria.

- a. se admit functiuni comerciale, de agrement si loisir, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere si de productie, cu conditia sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- b. pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

Art.3 – Utilizari interzise

- a. locuinte individuale;
- b. functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri sau orice alte functiuni ce produc poluare;
- c. activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie ori prin deseurile produse;
- d. anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;
- e. depozitare en-gros;
- f. depozitari de materiale re folosibile;
- g. platforme de pre colectare a deseurilor;
- h. depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- i. activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- j. statii de betoane;
- k. autobaze;
- l. statii de intretinere auto;
- m. spalatorii chimice;
- n. lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- o. orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- p. orice lucrari de extindere la cladirile de locuit fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire.

SECTIUNEA II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- a. cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- b. parcelele considerate construibile trebuie sa se incadreze in suprafata de minimu 500 mp si un front la strada de minimum 15,00 metri sau conform unei documentatii de urbanism P.U.Z.

Art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- a. dupa caz, retragerile de la aliniament se vor stabili print-o documentatie de urbanism P.U.Z.;
- b. in fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia impremuirilor, aleilor de acces si a platformelor de maxim 0,4 metri fara de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Art.6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- a. se va stabili print-o documentatie de urbanism P.U.Z.





Art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

- a. se va stabili print-o documentatie de urbanism P.U.Z.

Art.8. Circulatii si accese

- a. parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.

Art.9. Stationarea autovehiculelor

- a. stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art.10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- a. inaltimea maxima a cladirilor va fi de P + 6E (21,00 metri la cornisa).

Art.11. Aspectul exterior al cladirilor

- a. cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- b. garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- c. se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- d. se interzice folosirea culorilor stridente (rosu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc) care afecteaza in mod negativ imaginea spatiului public al strazilor. Este obligatorie folosirea unor nuante care sa se armonizeze cu vecinatatea si sa creeze o imagine coloristica unitara.

Art.12. Conditii de echipare edilitara

- a. toate cladirile noi vor fi dotate cu electricitate si instalatii de apa – canal in sistem public sau individual, proiectate si executate in conformitate cu normele sanitare;
- b. se recomanda ingroparea retelelor electrice in subteran;
- c. se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate;
- d. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13. Spatii libere si spatii plantate

- a. spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- b. spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori la fiecare 50 mp.;
- c. pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei trebuie sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese astfel minimum 25% din suprafata parcelei trebuie sa fie amenajata ca spatiu verde;
- d. in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14. Imprejmuiri

- a. se va stabili print-o documentatie de urbanism P.U.Z.

SECTIUNEA III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- a. P.O.T. maxim 45%;

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- a. C.U.T. maxim pentru inaltime de P+3 = 1,8 mp. ADC/ mp. Teren;
- b. C.U.T. maxim pentru inaltime de P+4 = 2,4 mp. ADC/ mp. Teren

DESCRIERE SOLUTIE

Primaria orasului Draganesti-Olt, in calitate de beneficiar, doreste reglementarea terenului initiator P.U.D. corespunzator pentru realizarea unui loc de joaca pentru copii cu suprafata de 150 mp.

Se propune realizarea unui spatiu unde vor fi dispuse dotari si echipamente de joaca, bancute, plante ornamentale de exterior, corpuri de iluminat ambiental dar si se siguranta pe timp de noapte.

In urma unei analize comparative existent/propus au rezultat urmatoarele:



NR. CRT.	DENUMIRE	EXISTENT		PROBUS		
		mp	%	mp	%	
1	U.T.R.	L3				
2	SUPRAFATA TEREN STUDIA PRIN P.U.D.	913,72	100%	913,72	100%	
3	SUPRAFATA SPATII VERZI, existent	521,12	57%			
4	SUPRAFATA SPATII VERZI, propus			671,12	73%	
5	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE, existent	392,80	45%			
6						
7	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL, existenta	---	---			
8	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL, propus			---	---	
9	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA, existenta	---	---			
10	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA, propus			---	---	
11	P.O.T maxim		45%			
12	C.U.T. maxim		2,4			
13	P.O.T existent		---			
14	C.U.T. existent		---			
15	P.O.T. propus		---			
16	C.U.T. propus		---			

Data
 Aprilie 2016

Intocmit
 arh. Eugenia Vanturache

Sef proiect
 urb. Radu Vanturache

