

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 14 / 2016

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI - "DEPOZIT
CEREALE, UTILAJE AGRICOLE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE,
IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI"**

Comuna Priseaca, Judetul OLT, DCL4 sola 66/1, parcela 63,59 Extravilan

BENEFICIAR:

INTREPRINDERE INDIVIDUALA

TANASE C. NICOLAE

Str. Islazului, nr.18 Mun. Slatina. Jud. Olt

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

DATA ELABORARII:

noiembrie 2016

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI - "DEPOZIT
CEREALE, UTILAJE AGRICOLE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE,
IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI"**

in comuna **PRISEACA**

Amplasament:

DCL4 sola 66/1, parcela 63,59 Extravilan
COMUNA PRISEACA, JUDETUL OLT

Beneficiarul investitiei:

INTREPRINDERE INDIVIDUALA

TANASE C. NICOLAE

Str. Islazului, nr.18 Mun. Slatina. Jud. Olt

Proiectant general:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Data elaborarii:

noiembrie 2016

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI - "DEPOZIT CEREALE, UTILAJE AGRICOLE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI"

BENEFICIAR:

INTREPRINDERE INDIVIDUALA

TANASE C. NICOLAE

Str. Islazului, nr.18 Mun. Slatina. Jud. Olt

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

DATA ELABORARII:

noiembrie 2016

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de comuna. Investitiile propuse privesc construirea de noi investitii – complex agricol, infiintarea de noi zone destinate unitatilor economice agricole si functiunilor adiacente acestora, dar si servicii care sa includa o spalatorie pentru utilajele agricole si o brutarie pe terenul studiat.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea retelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Conform P.U.G. – COMUNA PRISEACA, JUDETUL OLT, amplasamentul analizat este situat in teritoriul extravilan al localitatii, incadrandu-se in categoria de teren „arabil” in suprafata de 18.100,00 mp si categoria „curti constructii” in suprafata de 864,00 mp. Totalul suprafetei studiate este de 10.000,00 mp.

Terenul studiat face parte din zona cu activitati agricole, servicii si functiunilor conexe acestora, cu regim de inaltime mic. In aria studiată exista si se propun functiuni mixte precum: depozite agricole, spatii de productie agricole etc.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – COMUNA PRISEACA, JUD. OLT.

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI - "DEPOZIT CEREALE, UTILAJE AGRICOLE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI"

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. PRISEACA, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de Camera Agricola a Consiliului Local PRISEACA (date statistice O.C.P.I. Olt).

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referntul pe probleme de urbanism al Primariei Bobicesti.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Comunei Priseaca.
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice si pedologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul este liber de servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este extravilan, in suprafata totala de 10.000,00 mp. Categoria de folosinta – teren arabil

(8.100,00 mp) si teren „curti-constructii” (864,00 mp).

Pe terenul studiat (18.100,00 mp) se propune construirea unui spatiu de productie a produselor din cereale in suprafata construita totala de 864,00 mp. Pentru realizarea investitiei se doreste scoaterea din circuitul agricol a suprafetei de teren insumand 10.000,00 mp si introducerea acesteia in intravilan. Restul proprietatii va ramane teren extravilan „arabil”.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter agricol si activitati agricole, dar si depozite, servicii fara impact asupra mediului si functiuni conexe..

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte investitia propusa – spatiu de productie si depozit utilaje agricole, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni agricole si servicii existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Priseaca este situată in partea central nordică a Județului Olt, la 12 km de Municipiul Slatina și tot atâta față de orașul Scornicești, intravilanul ei fiind dispus de-a lungul drumului județean D.J. 657 – Valea Mare - Oporelu .

Comuna este formată din satele : Priseaca – reședința comunei, Buicești și Săltănești, teritoriul ei fiind străbătut de pârâul Dîrjov și afluenții săi Goța și Valea Pîrvului.

Fața de reședința comunei, satul Buicești este situat la 3 km, iar satul Săltănești, este situat la distanța de 1 km.

Din punct de vedere geografic, comuna Priseaca, este cuprinsă între paralela 24 – 27’ – 00 ”, latitudine estica și pe meridianul longitudinal nordic 44 – 30’ – 51”.

Legătura cu reședința județului, orașul Slatina și cu județele limitrofe Argeș si Dolj este asigurată de D.N. 65 (E.574) Pitești – Craiova care traversează comuna de la est la vest.

În vederea asigurării relației pe direcția nord la sud, locuitorii comunei Priseaca beneficiază de drumul județean D.J. 657, care face legătura cu județul Vâlcea – traversând toate comunele din nord (Oporelu, Poboru, Făgețelu, Topana) și care face legătura în sud cu D.J. 653 – traversând comuna Valea Mare.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata face parte din zonele construite spontan fara un plan de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) prestabilit.

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona exista suprafete mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj atat la nivel de comuna.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din Comuna Bobicesti;

- necesitatea extinderii functiunilor agricole, de productie si depozitare in zona si marirea ariei de teren care apartine intravilanului Comunei Priseaca;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a comunei din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a comunei pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Priseaca si are o suprafata totala de 18.100,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- **N :** **BUCA NICOLAE;**
- **S :** **LUTA ZAHARIA;**
- **V :** **HOTAR CURTISOARA;**
- **E :** **DCL4;**

Zona studiată aparține **comunei Priseaca DCL4 sola 66/1, parcela 63,59 Extravilan**.
Suprafața totală a ariei studiate este de 18.100,00 mp – proprietate a **INTREPRINDERE INDIVIDUALA TANASE C. NICOLAE**, conform :

- procura specială nr.16162/21294 – C din 16iun2015
- act de alipire nr.2592 din 27iul2015
- declarație nr.1148 din 29iun2015

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiază de o poziție privilegiată în cadrul localității, fiind foarte aproape de Orasul Bals, dar în directă legătură cu zonele agricole, de servicii și funcțiuni conexe ale localității.

În funcție de politica de dezvoltare urbană coerentă, în care consultarea populației joacă un rol important, se consideră necesar a se rezolva, în cadrul Planului Urbanistic Zonal, următoarele obiective principale:

- evaluarea și precizarea opțiunii de intervenție, între aceea de păstrare a funcțiilor pe zonă, cea de zonă agricolă, alături de servicii conexe - brutărie;
- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zonă – categorii: terenuri agricole, unități agricole, depozite, sere, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este DCL4 în partea de est a terenului;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării comunei;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G.PRISEACA
- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiilor, cooperarea și potențarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii comunei.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto și pietonală, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) si veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Comuna PRISEACA este situata in partea de sud - vest a judetului in campia Dunarii. .

2.3.2. CLIMA

Clima din zona comunei PRISEACA este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra distribuției maselor de aer în zonă.

Comuna PRISEACA beneficiaza de o clima temperat continentală, cu temperaturi variind intre 35°C vara și -25°C iarna, temperatura medie anuala fiind de 10oC.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iama;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goala".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primavara și toamna, iar iana sub forma de ninsoare; perioada cu precipitatii maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitatii minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitatiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vanturi reci, taioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzatoare care dureaza 15-20 zile, perioada in care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C in luna martie și cresc, in luna mai atingand 16-20oC.

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport eu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 ÷ 4 m in zona de lunca și 18 ÷ 20m in zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

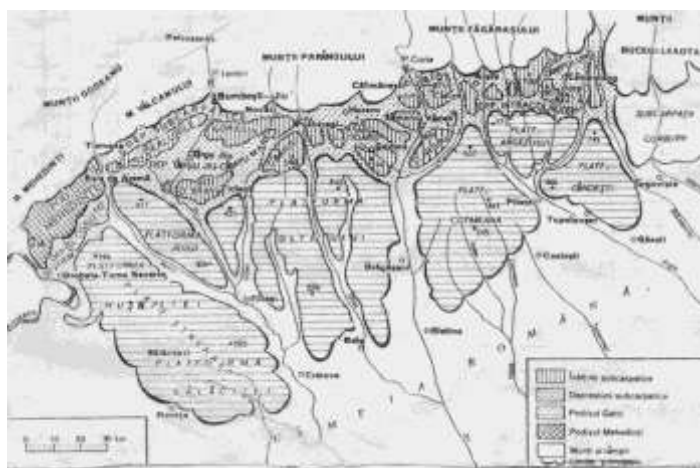
2.3.3. CONDIȚII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investiție se încadrează în zona de câmpie, având o morfometrie plană, fără pante sau denivelări accentuate, având o litologie a terenului uniformă.

Soluri: - caracteristice sunt solurile argiloiluviale, dintre care se remarcă solurile cenușii și brun-roșcate.

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat face parte din unitatea structurală Câmpia Română, o zonă de ses cu altitudine și pantă redusă, o importantă regiune agricolă a țării.

Litologia, structura și tectonica au contribuit la formarea depozitelor loessoide pe care s-au format cernoziomurile, solurile cele mai fertile pentru culturile agricole. Influența acestor elemente se resimte și în extinderea teritorială a vetrelor de sate și orașe de o parte și de alta a văii Oltului pentru o valorificare intensivă a terenurilor favorabile agriculturii.



Formațiunile geologice întâlnite prin sondaje în ordinea vechimii sunt: depozite sarmatiene, pliocene și cuaternare situate pe un fundament cristalin paleozoic, încă neexplorat. Evoluția geologică a acestei zone este împărțită în două etape:

- etapa precuaternară ± etapa de subsidență lacustră;
- etapa cuaternară ± etapa continentală.

Morfologia zonei prezintă un aspect general uniform cu altitudini cuprinse între 50,00 m și 120,00 m evidențiindu-se interfluvii largi presărate cu croturi, movile, vaiugi și lacuri.

Din cauza defrișarilor irrationale și acțiunii factorilor exogeni pe versanți solul este supus eroziunii și degradării continue; se impune de urgență refacerea livezilor și a pădurilor prin plantări masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consumă excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitații și consolidarea versanților, diminuând pericolul alunecării acestora.

În zona, studii geotehnice în vederea luării unor decizii întemeiate asupra structurii de rezistență a construcțiilor ce se vor realiza.

Întrucât beneficiarii nu au pus la dispoziție o documentație specifică zonei din punct de vedere geotehnic, considerațiile pe care le facem sunt de ordin general și au un caracter de informare generală.

2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde, și la $K_s=0,20$.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Considerații hidrografice și hidrogeologice:

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinue (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub formă unor izvoare minerale.

Rețeaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3 km/kmp, multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, secând în verile secetoase.

Freaticul în zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații care cad în teren. Acesta este folosit pentru consumul casnic fiind captat în fantani. Mai există un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adâncime exploatat prin puturi forate individuale.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

Pe raza comunei PRISEACA este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in comuna I PRISEACA nu s-au inregistrat inundatii majore.

Inundatiile sunt previzibile si nu necesita evacuarea persoanelor si nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

In comuna PRISEACA se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile.

Incendii de padure

Este posibil producerea incendiilor de padure. In cazul unui incendiu major va fi afectat terenul agricol apartinand cetatenilor localitatii si aflat in apropierea terenului cu vegetatie forestiera.

Nu s-au inregistrat pana in prezent incendii de padure, aceasta fiind situata si la o distanta considerabila de gospodariile populatiei.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, comuna PRISEACA poate fi afectata de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

Epidemii - Epizootii

Pe raza comunei PRISEACA este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor comunei PRISEACA o constituie agricultura si cresterea animalelor.

In privinta cresterii animalelor se inregistreaza un numar mare de animale in gospodariile populatiei.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Comuna Priseaca este traversata de cai de transport rutiere si feroviare:

-Drumul DCL4

-Drumuri satesti.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime si cu pagube materiale.

Riscuri de incendii.

La nivelul comunei PRISEACA nu exista riscul producerii unui incendiu in masa. Este posibila producerea de incendii la gospodariile populatiei.

2.3.5. VEGETATIA SI FAUNA

Flora și fauna respectă zonalitatea geografică impusă de latitudine. Vegetația naturală este fragmentată de vegetatia de cultura si pajiști stepizate.

Vegetația intrazonală apare în luncile râurilor, în apropierea lacurilor, pe terenuri mlăștinoase și este reprezentată de plop, salcie, stuf, papură, rogoz, specii higrofile. La acestea se adaugă plantele ruderales.

Fauna cuprinde elemente caracteristice zonei de vegetație. Zona forestieră este populată cu căprioara, mistrețul, vulpea dintre mamifere; acestora li se alătură veverița. Păsările semnificative sunt fazan, potarniche, prepelita, garlita, rate, gaste, becatina, sitar de padure, lisita, sturz, porumbel salbatic, turturica, nagat, ciocarlie, cormoran mare etc.

Arealele puternic antropizate și înlocuite cu culturi agricole sunt populate cu răzătoare, insecte, numeroase specii de păsări.

Apele curgătoare reprezintă habitatul pentru câteva specii de pești.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – DCL4. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. In acest sens a fost eliberata de catre Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri din Romania autorizatia nr. 214 din 08/04/2014 si s-a incheiat contractul de utilizare a zonei drumului nr. 75 din 05/05/2014. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si DCL4, in partea sud.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zone unitati economice agricole, dar si functiuni conexe – servicii: brutarie;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile adiacente celor agricole existente în zona, alături de unitățile economice agricole nu afectează circulația existentă. Investiția propusă (complex agricol, spalatorie utilaje agricole, brutărie, birouri administrative) este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu unități economice agricole și servicii, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 40%.

2.5.4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE – Considerații hidrografice și hidrogeologice:

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Comuna Prișeaca nu se încadrează în lista localităților afectate de hazardurile naturale din categoria alunecărilor de teren, nici din categoria inundațiilor. În ceea ce privește fenomenele naturale generatoare de riscuri (cutremure, inundații, alunecări de teren, secete), caracteristicile geologice, geomorfologice, hidrice sau climatice oferă o situație în care probabilitatea de producere a acestora este minimă, în unele cazuri exclusă (cutremure, inundații, alunecări de teren spre exemplu).

2.5.5. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

	<u>DISFUNCTIONALITATI</u>	<u>PRIORITATI DE INTERVENTIE</u>
CADRUL NATURAL	- Conditii de fundare	- Investigatii geotehnice
CADRUL CONSTRUIT	- Relatia cadru construit existent	- Schimarea destinatiei terenurilor prin PUZ-uri aprobate pe parcele individuale; - Investitii noi, pe terenuri private; - Crearea unui fond construit nou, cu o imagine unitara; - Dezvoltarea functiunilor agricole si serviciilor Comunei PRISEACA, judetul Olt; - Extinderea limitelor intravilanului Comunei PRISEACA.
ACCESUL PIETONAL	- Relatia cu zona studiata	- Proiecte de investitii pe zona
ACCESUL CAROSABIL	- Din strazile aferente terenurilor, respectiv zonei studiate	- Corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG; - Organizarea parcajelor auto pe parcelele proprietati private.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, exploatat partial – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – - "DEPOZIT CEREALE, UTILAJE AGRICOLE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI";

- teren extravilan, avand regim de inaltime mic.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone cu unitati economice agricole si servicii (brutarie) pe suprafata de teren studiata.

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z. – pe terenul proprietate privata a **INTREPRINDERE INDIVIDUALA TANASE C. NICOLAE;**

Pentru funcționarea investiției, vor fi asigurate utilitățile necesare.

Alimentarea cu apă: se va face din sursa proprie, prin intermediul unui put forat.

Canalizarea: Apele uzate de tip menajer rezultate de la grupurile sanitare și bucătărie vor fi preluate de instalațiile de canalizare interioare. Aceste ape vor fi conduse la o fosă septică vidanjabila și ecologică dimensionată corespunzător, propusă a se achiziționa și monta.

Apele pluviale colectate de pe platforma de beton și parcări vor fi trecute printr-un separator de nămol, hidrocarburi și substanțe extractibile.

Alimentarea cu energie electrică (240 v Și 380 V) a se va face prin branșament la rețeaua electrică din zona, urmand a se monta pe terenul studiat un post de transformare propriu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona cu functiuni agricole in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. Majoritatea constructiilor supraterane din zona studiata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+1+M.

Zona propusa este o zona mixta, avand atat functiuni agricole (complex agricol: depozite agricole, grajduri animale, spalatorie utilaje agricole), cat si de servicii (brutarie).

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei s-au orientat in special in directia pastrarii extravilanului pentru constructia de unitati economice agricole, dar si in favoarea existentei in zona a diverselor functiuni de servicii care sa nu intre in conflict cu zonele agricole.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei incinte agricole – grajduri animale, depozite, spalatorie utilaje agricole, toate necesare pentru functionarea corespunzatoare a complexului agricol: adapost pentru animale, spatii de birouri pentru administratie, spatii veterinare, moara, spatii de depozitare, spatii tehnice si utilitare, brutarie, spalatorie utilaje agricole, amenajari de teren pentru circulatii, parcaje, altele.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea unor functiuni de productie, sediu administrativ si functiuni conexe. Functiunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea industrială care exista in zona, fara a afecta mediul inconjurator.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Priseaca se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a comunei, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale de servicii, de ansambluri de mica capacitate agricole, agro-zootehnice, industriale si de alta factură este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA PRISEACA – pentru zona studiata nu exista prevederi expres.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care sa delimiteze zonele de locuit de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (drum DN 54A), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei si strazi care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

Conform **Cap. 3, pct. 3.2.** din **Norma tehnica din 27/01/1998**, publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 138bis din 06/04/1998, **privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale**, zona strazilor din localitatile rurale include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, suprafetele adiacente pentru parcaje, suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi

fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate, cu dirijarea in afara zonelor de siguranta a strazilor.

In concordanta cu cerintele **Normei tehnice din 27/01/1998**, in zona ce reprezinta obiectul de studiu P.U.Z. se va propune realizarea de noi cai de acces catre functiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

- strazile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale, avand 2 benzi de circulatie;
- strazile de categoria a IV-a - de folosinta locala - asigura accesul la functiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta loturi agricole libere. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor unitati economice agricole, alaturi de servicii conexe (brutarie, spalatorie utilaje agricole).

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria - baza PRISEACA de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditii de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

➤ Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

➤ Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform RGU;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform RGU.

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata are o arie de 18.100,00 mp si apartine extravilanului Comunei PRISEACA, incadrandu-se in categoria „arabil”.

Pe terenul studiat se propune construirea unei complex agricol care cuprinde alaturi de depozite, birouri administrative, si spatii de productie agricole. Toata investitia propusa are o suprafata de 864,00 mp.

Din analiza investitiei propuse rezulta urmatoarele suprafete:

Corp 1: Sc = 432,00 mp

Corp 2: Sc = 432,00 mp

Sc totala = 864,00 mp

Sd totala = 18.100,00 mp

P.O.T. propus = 4,77 %

C.U.T. propus = 0,04

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- **P.O.T. maxim - 40,00 %**

- **C.U.T. maxim – 0,6**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la
inaltimi de maxim S + P + 1 + M.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z. – pe terenul proprietate privata a **INTREPRINDERE INDIVIDUALA TANASE C. NICOLAE** a se va face prin branșament la rețeaua electrică din zona, urmand a se monta pe terenul studiat un post de transformare propriu.

Pentru realizarea noilor functiuni propuse sunt necesare lucrari ce vizeaza realizarea unor noi instalatii electrice: conducte, cabluri, stalpi, posturi trafo, corpuri iluminat, etc.

In zona ce se studiaza se vor realiza urmatoarele instalatii electroenergetice:

- racorduri electrice subterane;
- posturi trafo;
- instalatii electrice exterioare, priza de pamant si instalatia de paratragnet;
- instalatii electrice interioare de forta si protectie;
- instalatii electrice interioare de iluminat, prize, ventilconvectoare, aroterme, etc.;
- instalatii de curenti slabi, detectie, avertizare;
- tablouri electrice;
- grup electrogen; alimentare de rezerva care preia receptorii vitali aferenti spatiilor si serviciilor.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Canalizarea se va realiza prin amplasarea pe teren a unor fose septice ecologice pentru ca nu exista o retea de canalizare in comuna si toate gospodariile cetatenilor dispun de fose septice vidanjabile etanse.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la putul forat existent pe teren.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la rețeaua existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta retele Tc in canalizatie ce vor respecta staturile in vigoare 6290-631 si 63, precum si Normativul departamental privind proiectarea si instalarea cablurilor de telecomunicatii in rețele publice locale - I.D. 47/83.

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor în vigoare.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi și burlane și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcarile betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială. O parte din apele pluviale de pe parcarile cu piatră spartă, cu dale și dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială.

Debitul de calcul al apelor meteorice Q_p este dat de relația:

$$Q_p = m \times 0,0001 \times I \times _ \times S \text{ l/s}$$

unde:

- m este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul și are valoarea 0,8;

- I reprezintă intensitatea ploii de calcul; la o durată a ploii de 5 min. și o frecvență de 2/1 și are valoarea 195 l/s.ha;

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul amplasamentului spre spațiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, în pubele etanșe și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activități în baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza construcție:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/valorificare.

b) Deseuri rezultate din faza de exploatare:

Din activitatea de exploatare a centrului comercial rezultă următoarele tipuri de deseuri: deseuri industriale, menajere și deseuri rezultate de la ape uzate menajere și pluviale;

c) Deseuri industriale si menajere:

Deseurile industriale si menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeață – terenurile vecine pe laturile de nord si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.

- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Printre unitățile administrativ teritoriale din cadrul județului Olt care au surse de nitrați din activități agricole se numara, conform Ord. 1552/743/2008, si comuna PRISEACA.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine extravilanului comunei PRISEACA, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole - functiuni de depozitare, ferma, moara, silozuri si complementare. Se propune scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan a intregii suprafete studiate.

3. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumuele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrii reprezentative.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;

- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Ghidanac Cristina-Creola