

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

Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter

Mun. Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 13 / 2016

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR
INTRAVILANULUI COMUNEI GIUVARASTI, JUDETUL OLT, IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI „STATIE BETOANE, SEDIU ADMINISTRATIV,
SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI”**

Comuna GIUVARESTI, Judetul OLT, T7/6, P5 Extravilan

BENEFICIAR:

TARANU TEODOR.

Bld. Independentei, bl.D11 sc.C ap.44
mun. Turnu Magurele. Jud. Teleorman

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII:

DECEMBRIE 2016

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR
INTRAVILANULUI COMUNEI GIUVARASTI, JUDETUL OLT, IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI „STATIE BETOANE, SEDIU ADMINISTRATIV,
SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI”**

IN JUDETUL OLT

in comuna **GIUVARASTI**

Amplasament:

Comuna GIUVARESTI, Judetul OLT, T7/6, P5 Extravilan

Beneficiarul investitiei:

TARANU TEODOR.

Bld. Independentei, bl.D11 sc.C ap.44
mun. Turnu Magurele. Jud. Teleorman

Proiectant general:

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

Data elaborării:

DECEMBRIE 2016

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR INTRAVILANULUI COMUNEI GIUVARASTI, JUDETUL OLT, IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „STATIE BETOANE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI”

Amplasament:

Comuna GIUVARESTI, Judetul OLT, T7/6, P5 Extravilan

Beneficiarul investitiei:

TARANU TEODOR.

Bld. Independentei, bl.D11 sc.C ap.44
mun. Turnu Magurele. Jud. Teleorman

Proiectant general:

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

Data elaborarii:

DECEMBRIE 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 – infiintarea de noi zone destinate productiei, statie betoane si sediu administrativ .

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 GIUVARASTI, JUDETUL OLT, amplasamentul analizat este situat in teritoriul extravilan al localitatii, incadrandu-se in categoria de teren „arabil” in

suprafata de 4415,00 mp si categoria „curti constructii” in suprafata de 1185,00 mp. Totalul suprafetei studiate este de 5.600,00 mp.

Pe terenul studiat se propune construirea unei statii de productie betoane care cuprinde: depozite materiale(pietris,nisip,etc),spatiu de productie, birouri administrative, si o statie de betoane. De asemenea se doreste imprejmuirea terenului studiat. Toata investitia propusa are o suprafata de 1185,00 mp.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

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

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR INTRAVILANULUI COMUNEI GIUVARASTI, JUDETUL OLT, IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „STATIE BETOANE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI” -Comuna GIUVARESTI, Judetul OLT, T7/6, P5

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. GIUVARASTI, 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 Giuvarasti (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 Giuvarasti.

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 GIUVARASTI
- * 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 5600,00 mp. Categoria de folosinta – teren arabil (4415,00 mp) si teren „curti-constructii” (1185,00 mp).

Pe terenul studiat (5.600,00 mp) se propune construirea unei statii de productie betoane in suprafata construta totala de 1185,00 mp. Pentru realizarea investitiei se doreste scoaterea din circuitul agricol a suprafetei de teren insumand 5.600,00 mp si introducerea acesteia in intravilan.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte investitia propusa – statii de productie betoane, care să răspundă necesitatilor 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

Localitatea Giuvarasti este amplasata in sudul judetului Olt, pe malul drept al raului Olt, la limita cu judetul Telorman.

Vecinii sunt reprezentati, la nord localitatea Izbiceni, la sud satul Moldoveni, la vest de satul Ursa, iar la est de valea Oltului care o desparte de localitatea Brundu din judetul Telorman.

Fata de orasele din apropiere se afla de 17 Km de Corabia, la 18 km de Turnu Magurele, iar fata de resedinta judetului Olt, orasul Slatina aproximativ 100km.

Teritoriul localitatii in suprafata de 32 km patrati este amplasat in Campia Romana, subunitatea Campia Romanatilor, avand altitudine ce variaza intre 36 m in est si 30 m in vest, deci este o inclinare usoara a reliefului de la vest la est si de nord la sud, lucru pus in evidenta de scurgere a apelor din zona. Microrelieful este reprezentat de Valea Oltului si zona de terasa, ambele facand parte din Lunca Oltului.

In marea lui majoritate, relieful este plan, presarat cu mici zone de terase provenite din tasarea stratului de loess.

Fruntea terasei de 3-5 m, este pusa bine in evidenta in zona de est, avand unele zone care au fost afectate de prabusiri, in acest sens toponimul de "Viroaga " fiind concludent. In restul localitatii se afla o zona coborata reprezentata de "Valea Mozolea " care deverseaza in Dunare, dar o mare perioada a anului este uscata.

Terenul aferent investiției măsoară 5600.00 m², situat in extravilanul comunei Giuvarasti, judetul Olt, ce se afla in proprietatea beneficiarului conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 1765 din 19.09.2012

Terenul este liber de construcții.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- **De 98 (Est)**
- **De 98/3 (Vest)**
- **D.C. 123 A** (conform nomenclator stradal nr. 1164 din 04 / 05 / 2015), in partea de Sud a parcelei studiate.

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 Giuvarasti;

- necesitatea unei statii de beton care sa deserveasca intravilanului Comunei Giuvarasti;

- 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 Giuvarasti si are o suprafata totala de 5.600,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- NV : NAIDIN GHEORHE;
- SE : BUZULICA CONSTANTIN;
- SV : De 98;
- NE : PASUNE;

Zona studiata apartine T7/6, P5 Extravilan. Terenul aferent investitiei măsoară 5600.00 m², situat in extravilanul comunei Giuvarasti, judetul Olt, ce se afla in proprietatea beneficiarului conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 1765 din 19.09.2012 Terenul este liber de constructii.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie privilegiata in cadrul localitatii, fiind foarte aproape de Orasul Corabia, dar in directa legatura cu servicii si functiuni conexe ale localitatii.

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, intre aceea de pastrare a functiunilor;
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona, care

pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este Dc123A in partea de Nord a terenului;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii comunei;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. Giuvarasti;

- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita 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 si pietonala, 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.

Localitatea Giuvarasti este amplasata in sudul judetului Olt, pe malul drept al raului Olt, la limita cu judetul Telorman. Fata de orasele din apropiere se afla de 17 Km de Corabia, la 18 km de Turnu Magurele, iar fata de resedinta judetului Olt, orasul Slatina aproximativ 100km.

2.3.2. CLIMA

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

Comuna Giuvarasti 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 precipitațiilor 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 arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în 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 în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20m în 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.

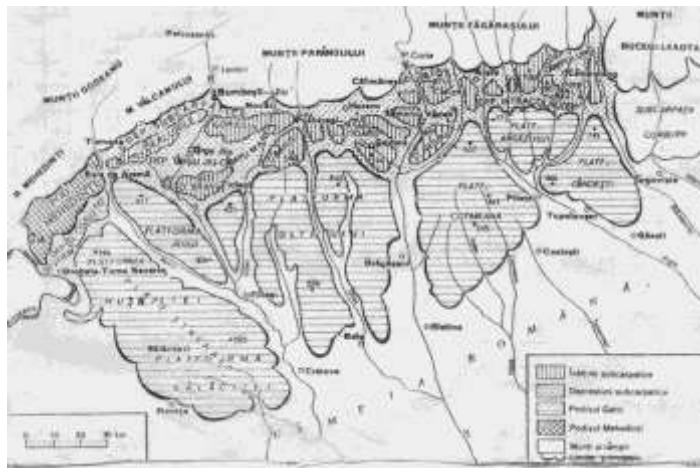
2.3.3. CONDITII GEOTEHNICE

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 săte 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 50m și 120m evidențiindu-se interfluvii largi presarate cu covozi, movile, vaiugi și lacuri.

Din cauza defrișărilor 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 geo amanunțite în vederea luării unor decizii întemeiate asupra structurii de rezistență a construcțiilor ce se vor realiza.

Intrucât 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 7₁ – 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 – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00m adancime exploatat prin puturi forate individual.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

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

- in comuna Giuvarasti nu s-au inregistrat inundatii majore.

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

Seceta - Inghet

In comuna Giuvarasti 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 Giuvarasti 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 Giuvarasti este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor comunei Giuvarasti 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 Giuvarasti este traversata de cai de transport rutiere si feroviare:

-Drumul judetean DJ642;

-Drumuri exploatare.

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 Giuvarasti 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 – DC123A. 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 DC123A, De98 si De98/3.

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

Funciunile adiacente celor agricole existente in zona, alaturi de unitatile economice agricole nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zonele cu unitati economice agricole si servicii, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 40%.

2.5.4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiată, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Comuna Giuvarasti nu se incadreaza in lista localitatilor afectate de hazardurile naturale din categoria alunecarilor de teren, nici din categoria inundatiilor. In ceea ce priveste

fenomenele naturale generatoare de riscuri (cutremure, inundatii, alunecari de teren, secte), caracteristicile geologice, geomorfologice, hidrice sau climatice ofera o situatie in care probabilitatea de producere a acestora este minima, in unele cazuri exclusa (cutremure, inundatii, alunecari de teren spre exemplu).

2.5.5. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

	<u>DISFUNCTIONALITATI</u>	<u>PRIORITATI DE INTERVENTIE</u>
<i>CADRUL NATURAL</i>	- Conditii de fundare	- Investigatii geotehnice
<i>CADRUL CONSTRUIT</i>	- 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 serviciilor Comunei Giuvarasti, judetul Olt; - Extinderea limitelor intravilanului Comunei Giuvarasti.
<i>ACCESUL PIETONAL</i>	- Relatia cu zona studiata	- Proiecte de investitii pe zona
<i>ACCESUL CAROSABIL</i>	- 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 – **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR INTRAVILANULUI COMUNEI GIUVARASTI, JUDETUL OLT, IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „STATIE BETOANE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPATII DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI”**

- teren extravilan, avand regim de inaltime mediu.

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

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Pentru funcționarea investiției, vor fi asigurate utilitățile necesare:

Alimentarea cu apă: se va face din sursa proprie, prin intermediul unui put forat la o adâncime de 40m.

Canalizarea: Apele uzate de tip menajer rezultate 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 parcuri 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 bransament la rețeaua electrică din zona, urmând a se monta pe terenul studiat un post de transformare propriu.

Beneficiarul se obligă să obțină toate avizele și acordurile impuse prin certificatul de urbanism pentru obținerea autorizației de construire.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un ansamblu nou, cu valoare ambientală. Majoritatea construcțiilor supraterane din zona studiată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter înalt,

Zona propusă este o zonă mixtă, având atât funcțiuni agricole cât și de servicii.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după 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.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei incinte destinata productie de betoane – sediu administrativ, hala productie, depozit materiale, imprejmuire teren si statie betoane – toate necesare pentru functionarea corespunzatoare a productiei de betoane.

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 industriala 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 Giuvarasti 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 industriale si de alta factura 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 GIUVARASTI – 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 DJ 543) 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, alaturi de servicii conexe.
- propunerea de fata tine cont de dorinta 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 Giugarasti - baza 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 5600,00 mp si apartine extravilanului Comunei Giuvarasti, incadrandu-se in categoria „arabil”.

Pe terenul studiat se propune construirea unei statii de productie betoane care cuprinde: depozite materiale(pietris,nisip,etc),spatiu de productie, birouri administrative, si o statie de betoane. De asemenea se doreste imprejmuirea terenului studiat. Toata investitia propusa are o suprafata de 1185,00 mp.

Din analiza investitiei propuse rezulta urmatoarele suprafete:

$$S_T = 5.600,00 \text{ m}^2$$

$$P.O.T. \text{ MAXIM PROPUS} = 40\%$$

$$C.U.T. \text{ MAXIM PROPUS} = 0.60$$

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

- **P.O.T. maxim - 40,00 %**
- **C.U.T. maxim – 0,60**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime mediu.

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 reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z. – pe terenul proprietate privata a lui TARANU TEODOR. Urmeaza a fi montat un post de transformare care asigura buna functionare a obiectivelor amplasate pe parcela.

Pentru realizarea noilor funcțiuni propuse sunt necesare lucrări ce vizează realizarea unor noi instalații electrice: conducte, cabluri, stalpi, posturi trafo, corpuri iluminat, etc.

În zona ce se studiază se vor realiza următoarele instalații electroenergetice:

- racorduri electrice subterane;
- posturi trafo;
- instalații electrice exterioare, priza de pământ și instalația de paratrâznet;
- instalații electrice interioare de forță și protecție;
- instalații electrice interioare de iluminat, prize, ventiloconvectoare, aeroterme, etc.;
- instalații de curenți slabi, detecție, avertizare;
- tablouri electrice;
- grup electrogen; alimentare de rezervă care preia receptorii vitali aferenți spațiilor și serviciilor.

CANALIZAREA ȘI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă: se va face din sursă proprie, prin intermediul unui put forat de 40 de metri adâncime.

Canalizarea: Apele uzate vor fi preluate de instalațiile de canalizare interioare. Aceste ape vor fi conduse la o fosă septică vidanjabilă și ecologică dimensionată corespunzător, propusă a se achiziționa și monta.

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

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică).

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 si are valoarea 0,8;
- I reprezinta intensitatea ploii de calcul; la o durata a ploii de 5 min. si o frecventa de 2/1 si are valoarea 195 l/s.ha;

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

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

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorioficare.

b) Deseuri rezultate din faza de exploatare:

Din activitatea de exploatare a centrului comercial rezulta urmatoarele tipuri de deseuri: deseuri industriale, menajere si deseuri rezultate de la ape uzate menajere si 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 antropic 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 studiată este ferită de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multă verdeață – terenurile vecine pe laturile de nord și sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

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

Datorită diferențelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

Suprafața de zonă verde aferentă investiției

Conform HOT nr. 525/1996 actualizată:

- construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate minim 2mp/locuitor.

- construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în procent de 2-5% din suprafața totală a terenului.

- construcțiile cu destinație de locuințe vor fi prevăzute cu spații verzi și aliniamente cu rol de protecție nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

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

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

2.1.1. CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiată aparține extravilanului comunei Giuvarasti, jud. Olt, având încadrarea în grupa de destinație cadastrală a zonei cu funcțiuni agricole. Se propune scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a întregii suprafețe 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 condițiile 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 volumetriei 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