

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATERE DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "IMPREJMUIRE TEREN SI CONSTRUCTII ANEXE" IN JUDETUL OLT, COMUNA GRADINARI, SAT PETCULESTI, T 11, P 60/1, 60/2, 60/3, 61/1, 61/2, 61/1/3/2/2/2, 61/1/3/2/2/1 nr. Cadastral 50090, 50325, 50299 si 50085

BENEFICIAR:

ASEZAMANTUL MANASTIRE BUNA VESTIRE

Comuna Gradinari, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

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

COLABORATORI:

ING. POPESCU CORNELIA

DATA ELABORARII:

iunie 2018

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. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – IMPREJMUIRE TEREN SI CONSTRUCTII ANEXE, infiintarea de noi zone destinate cultelor, precum si functiunilor adiacente acestora pe terenurile studiate (depozitare, servicii si productie, locuire, etc). Se propune realizarea amenajarii peisagere si sistematizarii terenului studiat prin PUZ.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren (cca. 12 ha), cuprinzând o zonă funcțională – culte, locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic/mediu de înălțime.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- ❖ Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;
 - 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:

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- un teren extravilan având în prezent categoria de folosință "pasune" și care este circumscris teritoriului administrativ al comunei Gradinari – suprafata 7.505,00 mp;
- un teren intravilan având în prezent atat categoria de folosință "curti constructii" (4.190,00 mp), cat si „arabil” (2.288,00 mp) și care este circumscris teritoriului administrativ al comunei Gradinari – suprafata totala de 6.478,00 mp;
- un teren extravilan având în prezent atat categoria de folosință "pasune" (34.904,00 mp), cat si „arabil” (19.467,00 mp) și care este circumscris teritoriului administrativ al comunei Gradinari – suprafata totala de 54.371,00 mp;
- un teren extravilan având în prezent atat categoria de folosință "pasune" (30.925,00 mp), cat si „arabil” (8.280,00 mp) și care este circumscris teritoriului administrativ al comunei Gradinari – suprafata totala de 39.205,00 mp.

Suprafata totala studiată de teren este de 107.559,00 mp, din care 73.334,00 mp este pasune, 30.035,00 mp reprezinta teren arabil (extravilan si intravilan) si 4.190,00 mp teren curti constructii.

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Gradinari se propune a face parte din zona destinata cultelor si functiunilor conexe acestora, constructiile avand un regim de inaltime mic. In aria studiată exista si se propun functiuni precum: depozitare, locuire, servicii si productie de retete traditionale cu legume si fructe, amenajare peisajera, etc.

Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivelor specificate mai sus, dar si extinderea fondului intravilan al comunei Gradinari.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "IMPREJMUIRE TEREN SI CONSTRUCTII ANEXE",
IN JUDETUL OLT, COMUNA GRADINARI, SAT PETCULESTI**

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. COMUNA GRADINARI, 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 Gradinari (date statistice O.C.P.I. Olt).

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

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 Gradinari
- * 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

Terenurile prezinta constructii supraterane cu regim mic de inaltime – parter, in suprafata totala de 5.370,00 mp. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 50090 - 7.505,00 mp – teren extravilan, pasune;
- Nr. cad. 50325 – 6.478,00 mp – teren intravilan, curti-constructii (4.190,00 mp) si arabil (2.288,00 mp);
- Nr. cad. 50299 – 54.371,00 mp – teren extravilan, arabil (19.467,00 mp) si pasune (34.904,00 mp);
- Nr. cad. 50085 – 39.205,00 mp – teren extravilan, arabil (8.280,00 mp) si pasune (30.925,00 mp).

Pe parcelele studiate exista constructii supraterane.

Pe terenurile studiate se propune construirea de noi obiective complementare zonei de culte si dobandirea de reglementari specifice zonei de culte.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter de locuire si culte.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte noi investitii in zona – depozitare, locuire, servicii si productie de retete traditionale din fructe si legume, etc., care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni de locuire si culte 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

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla atat in extravilanul, cat si in intravilanul comunei Gradinari, comuna localizata in zona nordica a judetului Olt, respectiv tarlaua 11, parcelele P 60/1, 60/2, 60/3, 61/1, 61/2, 61/1/3/2/2/2, 61/1/3/2/2/1.

Grădinari este o comună în județul Olt, Oltenia, România, formată din satele Grădinari (reședința), Petculești, Runcu Mare și Satu Nou.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- DN 64 – drum situat pe latura de vest a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa;

- Drum comunal – situat in partea de Nord a terenului studiat, drum ce asigura accesul catre investitia propusa.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

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

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

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

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri 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 studziata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din comuna Gradinari;

- necesitatea extinderii locuirii si functiunilor conexe cultelor in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului si extravilanului comunei Gradinari;

- 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.

Imobilele recent realizate la nivel de comuna, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domeniul cultelor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Gradinari si are o suprafata totala de 107.559,00 mp conform actelor cadastrale intocmite. Terenul va fi utilizat pentru

construirea si amenajarea de functiuni conexe zonei de culte si realizarii imprejmuirii terenului.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Vest – proprietate privata nr. cad. 50089 si nr. cad. 50234;
- Est – proprietate privata;
- Nord - drum comunal si nr. cad. 50300;
- Sud - proprietate privata si drum.

Zona studiata apartine T 11, P 60/1, 60/2, 60/3, 61/1, 61/2, 61/1/3/2/2/2, 61/1/3/2/2/1. Suprafata totala a ariei studiate este de 107.559,00 mp.

Terenurile care au generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea ASEZAMANTULUI MANASTIRE BUNA VESTIRE, conform Contractului de Donatie nr. 1230 din 22 mai 2018 si conform Hotararii Consiliului Judetean Olt nr. 77 / 23.04.2010.

Se propune obtinerea de reglementari specifice pentru suprafata totala de teren studiata - de 107.559,00 mp in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Imprejmuire teren si constructii anexe”. Terenul extravilan (arabil si pasune) este propus pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan, respectiv 27.747,00 mp teren extravilan arabil si 73.334,00 mp teren extravilan pasune.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie privilegiata in cadrul localitatii, fiind aproape de centrul comunei Gradinari, in directa legatura cu zonele de servicii si locuire 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, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata cultelor – imprejmuire teren, depozitare, locuire, servicii si productie la scara redusa de retete traditionale din fructe si legume, etc.;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: constructii anexe zona culte si functiuni conexe acesteia, imprejmuire teren, locuinte, servicii si productie la scara redusa, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este drumul comunal din partea de nord a terenului studiat;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii orasului;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. Gradinari;
- 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 comunale.

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

2.3. CIRCULATIA

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si căi de comunicație.

Municipiului Slatina are o poziție bună, pozându-se la intersecția unor axe majore de circulație: Craiova-Pitesti și Râmnicu Vâlcea-Corabia.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – drum comunal in partea de nord si DN 64 in zona vestica. Accesul la terenurile studiate se face direct din DN 64, dar si din drumul comunal existent in partea de nord, fara a afecta circulatia pe alte artere de circulatie majore.

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.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona culte si functiuni conexe (imprejmuire teren, depozitare, servicii si productie de retete traditionale din fructe si legume, locuire, etc);
- Amenajare peisagera;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.4.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile adiacente celor de culte și locuire existente în zona nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial turistic;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și comunale care vor asigura accesul la funcțiunile propuse;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.4.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu locuințe și culte, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren construit, exploatat parțial – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – PRIN CONSTRUIREA IMPREJMUIRII TERENULUI ȘI CONSTRUCTIILOR ANEXE ȘI ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE NECESARE FUNCȚIONĂRII;

- teren extravilan cu construcții supraterane și fără servituti.

Terenul studiat care aparține extravilanului este propus pentru scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilanul comunei Gradinari, în vederea organizării unei zone unitare destinată cultelor.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone dedicate cultelor –pe suprafața de teren studiată.

Amplasamentul situat în extravilanul comunei Gradinari nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin PUG.

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

2.5. ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei mănăstiri niciun fel de echipare edilitară.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;

- Pe teren se va amplasa o fosa septica vidanjabila.
- Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).
- In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona cu functiuni de culte si locuire 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 studiată au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+1.

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.

2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Construirea de noi obiective in zona conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cat și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

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.

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

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta loturi rezidentiale construite, dar si functiuni de culte. Functiunile propuse se vor armoniza cu functiunile existente in zona.

BILANT TERITORIAL TOTAL:

S teren = 107.559,00 mp

Sc existent = 5.370,00 mp

Sd existent = 5.370,00 mp

P.O.T. existent = 4,99 %

C.U.T. existent = 0,04

P.O.T. maxim propus = 50,00 %

C.U.T. axim propus = 1,00

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării complexului turistic se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea rezidentiala dominantă a zonei, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea manastirii este determinata de potențialul turistic al zonei, cât și de inexistența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

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

- se va propune realizarea imprejurii pe terenul studiat care se doreste a fi scos din circuitul agricol si introdus in intravilan, dar si construirea de noi investitii complementare zonei de culte.

- 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 disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Gradinari - baza de date acumulata pâna la momentul predării 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.

2.8.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Condițiile de constructibilitate sunt în 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 totala de 107.559,00 mp si apartine atat extravilanului Comunei Gradinari – 101.081,00 mp, cat si intravilanului Comunei Gradinari – 6.478,00 mp.

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

- **P.O.T. max - 50,00 %**

- **C.U.T. max – 1**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltimi de maxim $S + P + 2$.

2.9. 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. .

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua existenta in zona.

Pentru asigurarea canalizarii, pe teren se va monta o fosa septica vidanjabila.

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 reseaua 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 retele publice locale - I.D. 47/83.

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcarile betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala. O parte din apele pluviale de pe parcarile cu piatra sparta, cu dale si dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

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

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

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.

2.10. 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 problematii 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.

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.

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 Gradinari, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole - pasune. Se propune crearea de functiuni destinate cultelor si functiuni complementare acestora.

3. CONCLUZII

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

La baza stabilirii categoriilor de interventie, permisiunilor si restrictiilor impuse, au stat reglementările actuale si cerințele obiective ale dezvoltării prezente si de perspectivă a zonei.

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 investitie, ci o faza premergătoare realizării investitiei.

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

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

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de constructibilitate 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

arh. Ghidanac Cristina-Creola