

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

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter  
Municipiul Slatina, Jud. Olt

**Proiect nr. 101 / 2018**

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**  
**SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE**  
**TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII**  
**INVESTITIEI**

**"CONSTRUIRE FERMA REPRODUCTIE SUINE 1540**  
**CAPETE SCROAFE, T 194, P 21/2/2/, NR. CADASTRAL 51381,**  
**EXTRAVILAN RADOMIRESTI, JUDETUL OLT"**

**COMUNA RADOMIRESTI, JUDETUL OLT**

**T 194, P 21/2/2**

**BENEFICIAR:**

**COOPERATIVA AGRICOLA „PLAIURI OLTENESTI”**

CUI 39399170, C 28/14/24.05.2018

Comuna Radomiresti, T 194, P 21, anexa gospodareasca, camera 7,  
parter, judetul Olt

**PROIECTANTI:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

**MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

**DATA ELABORARII:**

**SEPTEMBRIE 2018**

**FOAIE DE CAPAT**

**Denumirea lucrării:**

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA DIN  
CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN  
IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**

**"CONSTRUIRE FERMA REPRODUCTIE SUINE 1540 CAPETE  
SCROAFE, T 194, P 21/2/2/, NR. CADASTRAL 51381, EXTRAVILAN  
RADOMIRESTI, JUDETUL OLT"**

**IN JUDETUL OLT**

in comuna **RADOMIRESTI**

**Amplasament:**

**T 194, P 21/2/2**

**COMUNA RADOMIRESTI, JUDETUL OLT**

**Beneficiarul investitiei:**

**COOPERATIVA AGRICOLA „PLAIURI OLTENESTI”**

**CUI 39399170, C 28/14/24.05.2018**

**Comuna Radomiresti, T 194, P 21, anexa gospodareasca, camera 7,  
parter, judetul Olt**

**Proiectant general:**

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

**Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,  
Municipiul Slatina, Jud. Olt**

**Data elaborării:**

**septembrie 2018**

**Faza:**

**P.U.Z.**

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**

**"CONSTRUIRE FERMA REPRODUCTIE SUINE 1540 CAPETE SCROAFE, T 194, P 21/2/2/, NR. CADASTRAL 51381, EXTRAVILAN RADOMIRESTI, JUDETUL OLT"**

**IN JUDETUL OLT, COMUNA RADOMIRESTI,**

**T 194, P 21/2/2**

BENEFICIAR:       **COOPERATIVA AGRICOLA „PLAIURI OLTENESTI”**

Comuna Radomiresti, T 194, P 21, anexa gospodareasca,  
camera 7, parter, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:       **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

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

COLABORATORI:               **ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII:       **SEPTEMBRIE 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 – FERMA REPRODUCTIE SUINE 1540 CAPETE SCROAFE pentru crearea unei hale pentru animale cu mai multe sectoare (insamantare, gestatie, maternitate, cresa porci, scrofite de inlocuire), precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenurile studiate (centrala termica, filtru sanitar personal, silozuri cereale, bucatarie furajera,

rezervor apa, statie tratare si pompare apa, depozit dejectii, camera necropsie si depozit frig cadavre, crematoriu, cabina poarta si cantaragiu, constructii anexe).

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat – terenuri arabile extravilane.

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 functionarii activitatilor permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

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.

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 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 rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ 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:**

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

- teren extravilan, categoria de folosinta – teren arabil. Suprafata totala a terenului studiat este de 69.925,00 mp;

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Radomiresti se propune a face parte din zona destinata functiunilor agricole cu caracter de crestere animale si procesare, cat si functiunilor conexe acestora, constructiile avand un regim de inaltime mic. In aria studiată există și se propun funcțiuni precum: ferma reproducție suine, silozuri cereale, construcții anexe, camera necropsie și depozit frig cadavre, crematoriu, stație tratare și pompare apă, depozit dejectii, funcțiuni agricole etc.

Se propune modificarea funcțională, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent în vederea amplasării obiectivului specificat mai sus, dar și extinderea fondului intravilan al comunei Radomiresti.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

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

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**

**"CONSTRUIRE FERMA REPRODUCTIE SUINE 1540 CAPETE SCROAFE, T 194, P 21/2/2/, NR. CADASTRAL 51381, EXTRAVILAN RADOMIRESTI, JUDETUL OLT"**

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 RADOMIRESTI, 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 Radomiresti (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 Radomiresti.

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 Radomiresti
- \* 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 nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 51381 - 69.925,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcela nu studiată există construcții supraterane. Toată suprafața studiată aparține extravilanului comunei Radomirești și a generat întocmirea unui studiu PUZ pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – fermă de reproducție suine 1540 capete scroafe.

***Pe terenul studiat se propune construirea unei ferme de reproducție suine 1540 capete scroafe și dobândirea de reglementări specifice zonei cu caracter agricol și***

### ***functiuni specifice celor propuse prin proiect.***

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter agricol.

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 – ferma animale si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni agricole si 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 comunei Radomiresti, comuna localizata in zona sud-estica a judetului Olt, respectiv tarlăua 194, parcela 21/2/2.

Satul Radomirești este satul de centru al comunei cu același nume, ce face parte din Județul Olt. Din comună mai fac parte satele: Crăciunei, Olt, Poiana, Olt și Călinești. El este așezat în Câmpia Română, mai precis în partea de SE a Câmpiei Boianului, pe drumul european E70 (fost DN6) și pe magistrala feroviară București - Videle - Roșiorii de Vede - Radomirești - Caracal - Craiova. În teritoriul județului Olt, satul ocupă o poziție sud-estică, la o distanță de 50 km de Slatina, 12 km de Drăgănești-Olt, 27 km de Caracal și 27 km de Roșiorii de Vede, Județul Teleorman. Prin poziția sa geografică, satul Radomirești și satele din sudul comunei fac legătura între Câmpia Boianului și Câmpia Burnazului.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- Drum de exploatare 677 – situat in partea de Nord-Est a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal 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 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 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 studiata sunt reclamate de urmatoarele:

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

- necesitatea extinderii functiunilor agricole de tip ferma de animale cu procesare si conexe acesteia - de depozitare si productie - in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Radomiresti;

- 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 domenii agricole.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Radomiresti si are o suprafata totala de 69.925,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului arabil al comunei Radomiresti.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord-Vest – drum de exploatare 677;
- Nord-Est – proprietate privata Dumitrescu Traian;
- Sud-Est - proprietate privata nr. cad. 51382;
- Sud-Vest - proprietate privata nr. cad. 50365.

Zona studiata apartine T 194, P 21/2/2. Suprafata totala a ariei studiate este de 69.925,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea COOPERATIVEI AGRICOLE „PLAIURI OLTENESTI”, conform Contractului de Superficie nr. 2895 din 01



august 2018, emis de BNP Dicu Victor Ciprian. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 51381 (teren extravilan, categorie de folosinta - arabil).

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei agricole pentru ferme de animale cu procesare pentru suprafata totala de teren studjata - de 69.925,00 mp in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Ferma reproducie suine 5140 capete scroafe”. Terenul extravilan este propus pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan.

### **2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:**

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla la o distanta mai mare de 1.000,00 m de zonele locuite ale localitatii, conform normelor de protectie sanitara.

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 studjata, cea de zona destinata functiunilor agricole – ferma de animale;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: ferma de suine, filtru sanitar personal, camera necropsie, depozit frig cadavre, crematoriu, cabina paza si cantaragiu, silozuri cereale, bucatarie furajera, statie tratare si pompare apa, statie pompare si depozit dejectii, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este drumul de exploatare 677 din partea de nord-vest a terenului studiat;

- 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. Radomiresti;

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

Prezenta documentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii comunale.

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

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

### **2.3.1. RELIEF**

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentală, cu o nuanță mai aridă în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Relieful satului este alcătuit în mare parte din câmpie, brăzdată de la N la S de valea Călmățuiului, râu ce odinioară avea izvoare, dar azi este sec și are apă numai când sunt precipitații abundente. Pe alocuri apar crovuri. Valea Călmățuiului, la ieșirea din satul Crăciunei, Olt și intrarea pe teritoriul satului Radomirești prezintă malul apusean mult mai înalt decât cel răsăritean care se pierde într-o coastă dulce. Malul abrupt este cunoscut sub denumirea de Coasta Călmățuiului. La intrarea propriu zisă în sat, valea prezintă maluri monotone cu înclinație dulce. Pe măsură ce ajunge în dreptul șoselei naționale (drumului european), malul stâng (răsăritean) se ridică formând o adevărată creastă. Se continuă așa până în zona Dudău-Leș, de unde se domolește malul stâng, iar cel drept devine mai abrupt. În zona Fripți malurile se îndulcesc pentru că apoi, pe raza satului Poiana, din nou să devină mai abrupt, când malul drept, când cel stâng. Trebuie să amintim aici și Valea Sohodolului, vale fără apă, care, ca și Călmățuiul, este sec și are apă numai când sunt precipitații mai abundente. Această vale vine din sudul comunei Stoicănești, Olt și formează hotarul între comunele Dăneasa și Radomirești, apoi își continuă drumul spre Călmățui și spre comuna Crângeni, Teleorman.

### **CLIMA**

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vânturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivățul - bate de la est, mai ales iarna;

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

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 inghet.

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

### **2.3.2. CONDITII GEOTEHNICE**

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investitie se incadreaza in zona de campie, avand o morfometrie plana, fara pante sau denivelari accentuate, avand o litologie a terenului uniforma.

Solurile comunei Radomiresti sunt soluri argilo-iluviale brune, cu un orizont "B" închis, cu o fertilitate ridicata, determinata de un conținut bogat în humus, de un regim hidric ridicat, texturii depozitelor și drenajului natural.

Din cauza defrișarilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de

umiditate din sol din perioadele bogate în precipitații și consolidarea versanților, diminuând pericolul alunecării acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiată este caracterizată ca fiind o suprafață plană, ușor înclinată (N/E – S/V).

Stratificatia reprezentativă o formează un strat vegetal de 25-30 cm.

Fundamentul argilos-marnos de vârstă terțiară apare la adâncimea de 8,50 - 10,0 m.

Apa din panza freatică poate prezenta agresivitate chimică asupra betoanelor din fundații.

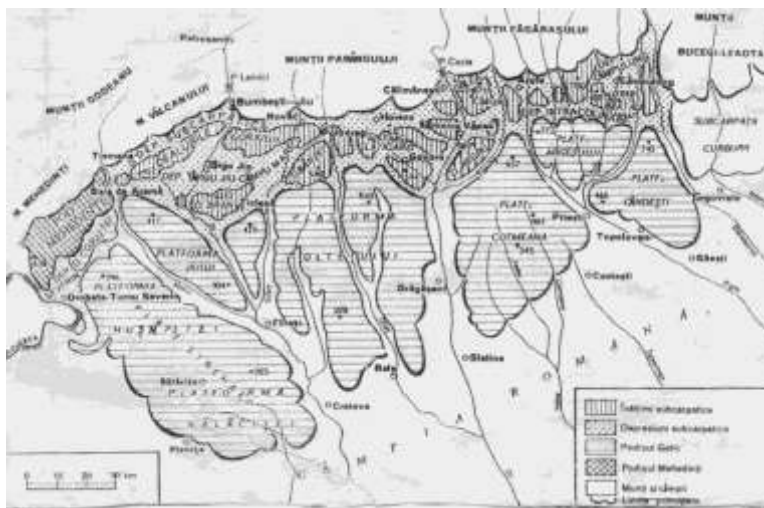
Din punct de vedere geologic, formațiunile care alcătuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potențial acvifer, care aparțin pliocenului.

Depozitele de suprafață sunt depozite argiloase cu ușor caracter loessoid, prezente în zona de terasă și de deal și nisipuri cu pietriș pe văile paraielor și în zona de luncă care aparțin cuaternarului, pleistocen mediu și superior și holocenului.

Sub aspect tectonic teritoriul comunei aparține zonei de Vorland, având ca fundament zona de contact cu orogenul carpatic.

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.



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

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.

### **2.3.3. 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.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică avand 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 0 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 - 7,00 m 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 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

#### **Riscuri generatoare de situatii de urgenta**

##### **Riscuri naturale**

##### **Inundatii**

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

- in comuna Radomiresti s-au inregistrat inundatii in anii 2005, 2006.

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

### **Seceta - Inghet**

In comuna Radomiresti 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.

Pe teritoriul comunei Radomiresti exista suprafata de teren cu vegetatie forestiera, cea mai mare parte fiind padure de stat si aflandu-se in administrarea Ocolului Silvic.

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 Radomiresti 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.

In ultimele decenii cele mai importante evenimente seismice au fost in anii:

-1977 = 7 grade Richter ;

-1986 = 5,9 grade Richter ;

-2004 = 5,3 grade Richter, care au fost resimtite de locuitorii comunei Radomiresti, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

### **Epidemii - Epizootii**

Pe raza comunei Radomiresti este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor comunei Radomiresti 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 Radomiresti este traversata de cai de transport rutiere si feroviare:

-Drumul National 6 / European 70;

-Drumul Judetean 653 si drumuri satesti.

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

#### Caderi de obiecte din atmosfera.

In anul 2017 s-a inregistrat caderi de grindina care a produs pagube materiale si au fost afectate culturile agricole.

#### Riscuri de incendii.

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

### **2.4. CIRCULATIA**

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – drum de exploatare 677 in partea nord-vestica. Accesul la teren se face direct din acest drum, 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.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

- Zona agrozootehnica destinata fermelor de animale, dar si functiuni conexe de procesare si depozitare, alaturi de spatii tehnice, anexe si imprejmuire teren;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

#### **2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funciunile adiacente celor industriale propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de superficie asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial agricol;

- Investitia propusa reprezinta o faza de dezvoltare a investitiilor existente intrucat pe terenurile din zona exista deja ferme de animale si functiuni conexe acestora;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere nationale și comunale care vor asigura accesul la statia de betoane propusa si la celelalte functiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

### **2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

In zonele cu ferme si functiuni agricole, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 60,00% (conform PUG Radomiresti).

**SURSE POSIBILE DE POLUARE** nu este cazul.

**SITUATIA EXISTENTA:** – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE FERMA REPRODUCTIE SUINE 1540 CAPETE SCROAFE;

- teren extravilan fara constructii supraterane si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafata totala de 69.925,00 mp. Suprafata de 69.925,00 mp este propusa pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilanul comunei Radomiresti, in vederea construirii unei ferme de reproductie suine.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone dedicate fermelor de animale – pe suprafata de teren studiata.

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

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

### **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Nu există pe amplasamentul viitoarei ferme de suine echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflata la circa 10,00 m de limita de sud-est a amplasamentului;
- Alimentarea cu apa va fi asigurata de un foraj de medie adancime pe terenul ce face obiectul de studiu P.U.Z.;
- Canalizarea va fi asigurata prin infiintarea unei rețele locale cu bazin vidanjabil de stocare ape uzate si laguna dejectii animaliere.



- Energia termica va fi asigurata de centrale termice proprii cu peleti, climatizare splituri, ventilatie tehnologica cu energie electrica;
- 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.

## **2.7. 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 (de tip hale), 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+2.

### *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**

Construirea unei ferme de suine și ulterior funcționarea acesteia, 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.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul localitatii Radomiresti si este in present teren arabil. Terenurile din imediata invecinatate sunt terenuri agricole, investitia propusa neafectand activitatile de agricultura realizate in vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste infiintarea unei ferme zootehnice (ferma de porci). Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei PUZ, pentru realizarea indicatorilor urbanistici si modificarea zonei functionale din teren arabil in ferma Zootehnice.

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.

### **2.8.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI**

Alimentatia este unul dintre cei mai importanti indicatori ai nivelului de trai al unei natiuni. Urmarind datele statistice la nivelul Europei, in ultimii 10 de ani, consumul de carne a crescut cu 55 -60%. Si la nivelul tarii noastre se manifesta o tendinta clara de crestere a consumului de carne, dupa ce, pana in urma cu 2-3 ani s-a inregistrat o scadere semnificativa datorata scaderii puterii de cumparare.

In ultimii 2 ani situatia s-a schimbat, datorita, printre altele, unor masuri guvernamentale, consumul anual de carne pentru fiecare roman fiind de cca 65 - 70 kg, potrivit asociatiilor din domeniu; preferata ramane carnea de porc.

Fiecare roman mananca anual 30-32 de kilograme de carne de porc, motivatia fiind, pe de o parte, gustul carnii de porc si varietatea de produse si sortimente ce se pot obtine prin procesare, dar si aspectul financiar, carnea de porc avand un pret mai mic decat multe alte tipuri de carne de pe piata.

Crescatorii de animale prefera porcinele si datorita randamentului la sacrificare, de cca 75-85%, superior celui inregistrat la alte specii, de exemplu 55-70% la taurine sau cu 45-56,5% la ovine.

Din punct de vedere social, existenta fermei zootehnice va conduce la asigurarea unor servicii eficiente pentru asigurarea de produse alimentare de origine animala si implicit la imbunatatirea conditiilor de viata ale locuitorilor din aceste zone si din imprejurimi (crearea de noi locuri de munca).

Localnicii vor fi angajati pentru lucrari nespecializate de constructie in timpul realizarii investitiei acolo unde este posibil si lucrari de specialitate in timpul desfasurarii activitatii fermei.

Infiintarea fermei va genera noi taxe catre primaria localitatii ce vor fi incasate anual, taxe ce se vor obtine la realizarea investitiei prin taxa de autorizatie de construire.

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locala.

Astfel sinteizand beneficiile prin marirea fermei sunt:

- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de munca;
- Impactul favorabil asupra economiei orasului.

- Îmbunătățirea rețelei de drumuri de exploatare ce leagă ferma de drumul principal.

### **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 fermelor zootehnice si functiunilor conexe.

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 Radomiresti se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, 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 dedicate industriei si de alta facturata este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

**Studiul topografic** a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

**Studiul geotehnic** analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarele constructii.

**Studiul hidrogeologic** stabileste solutia asigurarii cu apa a obiectivului prin executarea forajelor de adancime in amplasament.

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

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

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei 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, fiind specific zonei construite.

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 ferma de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiată.

### **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 cu ferma de suine, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (drum de exploatare 677), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

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

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 multe loturi neexploatare, dar si functiuni legate de fermele zootehnice. Functiunea propusa (ferma de reproducie suine) se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea. Noua ferma de suine se va amplasa la o distanta de minim 1.000,00 m fata de constructiile rezidentiale din vecinatate.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei – terenuri agricole, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea fermei zootehnice este determinata de potențialul agricol al zonei, cât și de existența 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.

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

- se va propune realizarea unei ferme de reproducție suine 1540 capete scroafe pe terenul studiat care se dorește a fi scos din circuitul agricol si introdus in intravilan. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 69.925,00 mp.

- 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 Radomiresti - 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.

### **3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Conditile 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 69.925,00 mp si apartine atat extravilanului Comunei Radomiresti – categoria „arabil”, conform cartii funciare nr. 51381.

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

- **P.O.T. maxim admis - 20,00 %**
- **C.U.T. maxim admis – 0,7**

**BILANT TERITORIAL:**

S teren = 69.925,00 mp

Sc existent = 0,00 mp

Sd existent = 0,00 mp

P.O.T. existent = 0,0 %

C.U.T. existent = 0,0

Sc propus = 12.000,00 mp

Sd propus = 12.000,00 mp

P.O.T. propus = 17,17 %

C.U.T. propus = 0,17

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim 30,00 m.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**

**Arhitectura** – Sunt interzise constructiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectură si proportii, să fie compatibile cu cadrul construit. Acelasi lucru este valabil si pentru modificări si extinderi la constructii existente.

**Fatadele** - se vor finisa cu materiale durabile si se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fatadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

**Acoperisurile** - pot fi cu terasă sau cu sarpantă; în acest sens se va tine seama de integrarea în vecinătăti; Se va prefera acoperisul în pantă. Panta acoperisurilor va fi de maxim 60 %. Materialele de învelitoare vor fi: tigla, tabla zincată, tigla metalică.

- Se interzic acoperisurile cu sită, sindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperisului să se realizeze unul din elementele de specific local.
- Se vor evita înălțimile abuzive.

**Portalurile si portile** - vor fi cât mai simple posibil si în armonie cu restul împrejuririi.

**Cofretele pentru telefonie si electricitate** - vor fi încastrate cât mai discret în peretele constructiei sau în volumul împrejuririi.

**Platforma pentru gunoi** va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă si fără să creeze disconfort vecinilor; spatiul prevăzut va corespunde exigentei colectării pe sortimente reciclabile.

### **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 publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z., la o distanta de circa 10,00 m de limita de sud-est a amplasamentului.

#### **ENERGIE TERMICA**

Va fi asigurata prin centrale termice proprii cu peleti, climatizare splituri si ventilatie tehnologica cu energie electrica.

#### **CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apa va fi asigurata de foraje de medie adancime pe teren.

Pentru asigurarea canalizarii, pe teren se va infiinta o rețea locala cu bazin vidanjabil de stocare ape uzate si laguna dejectii animaliere.

Categorii de ape uzate ce rezulta in ferma:

- ape tehnologice - pierderile din sistemul de adapare a porcilor. Apa este furnizata doar atunci cand animalul are nevoie. Aceste ape se colecteaza impreuna cu dejectiile in bazinele subterane.
- ape uzate provenite din spalarea adaposturilor in perioadele de vid sanitar. Se colecteaza direct in bazinele subterane ale halei adapost.
- ape menajere rezultate in spatiile pentru personal. Sunt drenate prin sifoane de pardoseala si conducte PVC montate sub pardoseala, catre fosa septica.

## **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 retea 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 meteorice de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate prin sistem de jgheaburi si burlane si evacuate la teren. Apele meteorice colectate de rigole vor fi evacuate la teren printr-un sistem de drenuri.

Reteaua de drenaj va fi amplasata astfel incat sa se respecte distanta minima de 30 m fata de sursa de apa si o cota de minim 2m fata de panza freatica.

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;

## **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 menajere:

Deseurile 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 problematii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc 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.

#### Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

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

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

## **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 Radomiresti, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole. Se propune crearea de functiuni destinate fermelor zootehnice 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.

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.

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General, zona studiata trebuie sa aiba un profil neproductiv, nepoluant, protectiv fata de vecinatati.

In acest sens, se propune o derogare de la cerintele P.U.G., in care zona figureaza ca avand destinatie agricola, propunerea fiind ca terenul ce face obiectul investitiei propuse sa primeasca destinatia „agrozootehnic”.

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 constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

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

Apreciem ca investitia propusa este in acord deplin cu programele si strategia de dezvoltare a comunei Radomiresti, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita

sprijinirii investitiilor private in domeniul agricol si agrozootehnic, acesta fiind domeniul major aducator de venituri atat pentru locuitorii comunei, cat si pentru autoritatea locala.

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**