

**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. .. / 2019**

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

**"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER CU  
SPATIU ADMINISTRATIV P+E"**

*NR. CADASTRAL 51425, EXTRAVILAN COMUNA PLESOIU,  
JUDETUL OLT*

**COMUNA PLESOIU, SAT DOBA, JUDETUL OLT**

**T 25, P 14**

**BENEFICIAR:**

**S.C. CASA BATRANEASCA S.R.L.**

CUI 29054882

Comuna Plesoiu, sat Doba, str. Stefan cel Mare, nr. 12, judetul Olt

**PROIECTANTI:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

**DATA ELABORARII:**

**MARTIE 2019**

# FOAIE DE CAPAT

**Denumirea lucrării:**

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

**"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER CU SPATIU  
ADMINISTRATIV P+E"**

*NR. CADASTRAL 51425, EXTRAVILAN COMUNA PLESOIU,  
SAT DOBA, JUDETUL OLT*

***IN JUDETUL OLT***

in comuna **PLESOIU**

**Amplasament:**

**T 25, P 14**

COMUNA PLESOIU, JUDETUL OLT

**Beneficiarul investitiei:**

**S.C. CASA BATRANEASCA S.R.L.**

CUI 29054882

*Comuna Plesoiu, sat Doba, str. Stefan cel Mare, nr. 12, 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:**

*martie 2019*

**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 HALA DEPOZITARE PARTER CU SPATIU ADMINISTRATIV P+E"**  
**NR. CADASTRAL 51425, EXTRAVILAN COMUNA PLESOIU,**

**IN JUDETUL OLT, COMUNA PLESOIU,**

**T 25, P 14**

BENEFICIAR:

**S.C. CASA BATRANEASCA S.R.L.**

CUI 29054882

Comuna Plesoiu, sat Doba, str. Stefan cel Mare, nr. 12, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI:

**ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII:

**MARTIE 2019**

**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 – HALA DEPOZITARE PARTER CU SPATIU ADMINISTRATIV P+E pentru crearea unei hale pentru depozitarea de cereale si adapostirea utilajelor agricole, precum si a

funcțiunilor adiacente activității de baza pe terenurile studiate (spații administrative). Construcția se va executa pe o structură alcătuită din fundații izolate de beton armat legate cu grinda antiseismică, iar suprastructura se va realiza dintr-o structură metalică din profile metalice. Acoperișul și închiderile se vor realiza din panouri sandwich.

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 funcționale 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 funcționării activităților permise, 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, funcții de necesități 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 comunei;
- ❖ Indici și 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 6.276,00 mp;

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Plesoiu se propune a face parte din zona destinata functiunilor mixte, subzona M2a – activitati agrozootehnice si servicii, constructiile avand un regim de inaltime mic. Zona mixta este definită in general ca zona de conversie functionala, de regula din locuire in functiuni din sectorul tertiar (servicii). Datorita realizarii treptate si partiala a conversiei rezulta o mixitate functionala care da caracterul particular al zonei.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: hala depozitare cereale, spatiu utilaje agricole, spatii administrative, functiuni agricole etc.

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

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

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

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

**"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER CU SPATIU ADMINISTRATIV P+E"**

**NR. CADASTRAL 51425, EXTRAVILAN COMUNA PLESOIU,  
IN JUDETUL OLT, COMUNA PLESOIU, T 25, P 14**

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 PLESOIU, 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 Plesoiu (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 Plesoiu.

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 Plesoiu
- \* 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. 51425/2019 - 6.276,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcela nu studiată există construcții supraetere. Toată suprafața studiată aparține extravilanului comunei Plesoiu și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – construire hală depozit pentru cereale și utilaje agricole cu spațiu administrativ.

***Pe terenul studiat se propune construirea unei hale depozitare parter cu spațiu administrativ P+E și dobândirea de reglementări specifice zonei cu caracter agricol și funcțiuni specifice celor propuse prin proiect.***

În zona din imediată vecinătate a terenului studiat există investiții cu caracter agricol.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să dezvolte noi investiții în zona – construire hală depozit pentru cereale și utilaje agricole cu spațiu administrativ și funcțiuni conexe, care să răspundă vecinătăților caracterizate de funcțiuni agricole și 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 DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se află atât în extravilanul comunei Plesoiu, comuna localizată în zona nordică a județului Olt, respectiv țarlaua 25, parcela 14.

Comuna Pleșoiu este situată la o distanță rutieră de 13 km față de orașul Slatina, municipiul reședință al județului Olt. Este străbătută de drumul național 64 pe direcția nord-sud, iar pe direcția NV-SE este străbătută de drumul județean 677, prin care se face legătura cu drumul național 65 și localitățile apropiate, Salcia și Slatina.

La nord, comuna Pleșoiu se învecinează cu Strejești, în nord-vest cu Cârlogani, la vest cu Morunglav, la sud cu Găneasa, iar în est este mărginită de comuna Curtișoara.

Circulația carosabilă existentă este formată din:

- Drum de exploatare – situat în partea de Sud a terenului studiat, drum ce asigură accesul principal către investiția propusă.
- DC 16 – situat în partea de Vest a zonei studiate.

#### **2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

Zona este caracterizată prin fronturi stradale incomplete, cu construcții amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulație.

Fondul construit este în stare bună, având 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 Plesoiu;

- necesitatea extinderii functiunilor mixte agrozootehnice si servicii de tip - depozitare si spatii administrative - in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Plesoiu;

- 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 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 Plesoiu si are o suprafata totala de 6.276,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului arabil al comunei Plesoiu.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – teren proprietate privata - extravilan;
- Est – proprietate privata - extravilan;
- Sud - drum;
- Vest - proprietate privata nr. cad. 50144 – fost C.A.P..



Zona studiată aparține T 25, P 14. Suprafața totală a ariei studiate este de 6.276,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se află în proprietatea S.C. CASA BATRANEASCA S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 615 din 11 noiembrie 2016, emis de Societatea Profesională Notarială Truica Valentin și Truica Valeriu din Slatina, respectiv de notarul public Truica Valentin. Această suprafață de teren are nr. cadastral 51425 (teren extravilan, categorie de folosință - arabil).

Se propune obținerea de reglementări specifice zonei mixte cu funcțiuni agrozootehnice și servicii pentru suprafața totală de teren studiată - de 6.276,00 mp în vederea dobândirii dreptului de construibilitate pentru investiția „Construire hală depozitare parter cu spațiu administrativ P+E”. Terenul extravilan este propus pentru scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan.

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

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, care se află în imediată vecinătate a zonei cu funcțiuni mixte, mai exact în prelungirea subzonei M2, respectiv fostul CAP din Plesoiu, sat Doba, localizat pe latura de vest a terenului studiat.

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

- evaluarea și precizarea opțiunii de intervenție, aceea de păstrare a funcțiilor vecine pe zona studiată, cea de zona destinată funcțiilor agricole – ferma de animale;
- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zona – categorii: hală pentru depozitarea cerealelor și adăpostirea utilajelor agricole, spații administrative, spații tehnice, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este drumul comunal 16 din partea de vest a zonei studiate;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării comunei;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G. Plesoiu;
- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiilor, cooperarea și potențarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul

organismului rural.

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

Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale, iar primăvara, odată cu topirea zăpezii, riscul de ieșire din matcă a pârâului Beica impune nivelul de alertă cod galben de inundații.

### **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:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Băltărețul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații 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 ÷ 20 m 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.

### **2.3.2. 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.

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

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.

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 freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

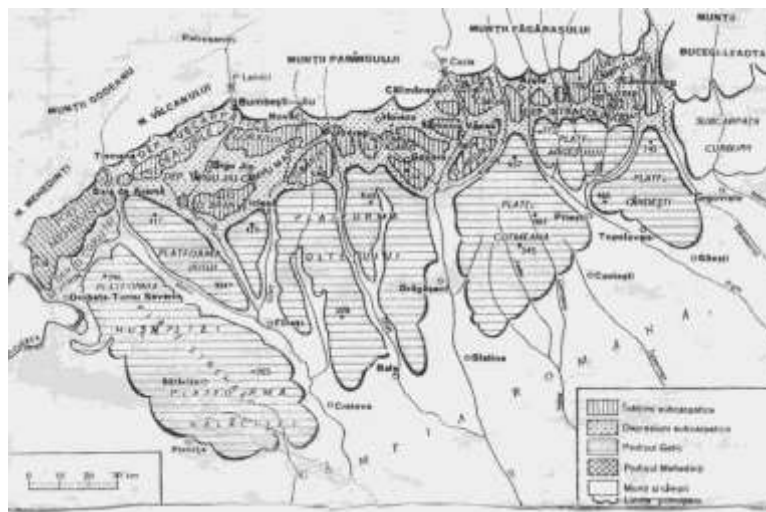
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrişuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

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

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

In zona, studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor 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.



In zona se propun studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor 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 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:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale, iar primăvara, odată cu topirea zăpezii, riscul de ieșire din matcă a pârâului Beica impune nivelul de alertă cod galben de inundații;
- 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 - 7,00 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 Plesoiu este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in comuna Plesoiu s-au inregistrat inundatii in anul 1991.

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

##### **Seceta - Inghet**

In comuna Plesoiu 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 Plesoiu 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 Plesoiu 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 Plesoiu, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

### **Epidemii - Epizootii**

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

-Drumul National 64 pe directia nord-sud,;

-Drumul Judetean 677 pe directia NV-SE prin care se face legatura cu DN 65;

-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 Plesoiu 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 si servicii - destinata halelor de depozitare cereale si utilaje agricole, dar si functiuni conexe agrozootehnice si servicii, alaturi de spatii tehnice, anexe si imprejmuire teren;

- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

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

Funciunile adiacente celor agrozootehnice 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 proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial agrozootehnic;
- Investitia propusa reprezinta o faza de dezvoltare a investitiilor existente intrucat pe terenurile din zona exista deja investitii agrozootehnice, servicii si functiuni conexe acestora – pe latura de vest a terenului studiat se afla fostul CAP al comunei Plesoiu, sat Doba;

- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere nationale și comunale care vor asigura accesul la investitia 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**

În zonele cu funcțiuni agrozootehnice și servicii, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 40,00% (conform PUG Plesoiu).

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

**SITUATIA EXISTENTA:** – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER CU SPATIU ADMINISTRATIV P+1;

- teren extravilan fără construcții suprațerane și fără servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 6.276,00 mp. Suprafața de 6.276,00 mp este propusă pentru scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilanul comunei Plesoiu, în vederea construirii unei hale pentru depozitarea cerealelor și adăpostirea utilajelor agricole, precum și a spațiilor administrative necesare dezvoltării investiției.

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

Amplasamentul situat în extravilanul comunei Plesoiu 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.

### **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de sud a amplasamentului;
- Alimentarea cu apă va fi asigurată de un foraj de medie adâncime pe terenul ce face obiectul de studiu P.U.Z.;
- Canalizarea va fi asigurată prin montarea pe teren a unei fose septice ecologice.
- Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică).



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

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

### **a) Relatia cadru natural – cadru construit**

Zona analizata este o zona cu functiuni agrozootehnice 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 hale depozitare cu spatiu administrativ si dezvoltarea serviciilor si a investitiilor agrozootehnice, 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 Plesoiu si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri agricole, investitia propusa neafectand activitatile de agricultura realizate in vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unei hale depozitare cereale si utilaje agricole cu spatii administrative. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei PUZ, pentru realizarea indicatorilor urbanistici si modificarea zonei functionale din teren arabil extravilan in zona mixta cu functiuni agrozootehnice si servicii.

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

Din punct de vedere social, existența și dezvoltarea funcțiilor agrozootehnice și a serviciilor va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

Localnicii vor fi angajați pentru lucrări nespecializate de construcție în timpul realizării investiției acolo unde este posibil și lucrări de specialitate în timpul desfășurării activității propuse.

Inițierea de noi investiții / servicii va genera noi taxe către primăria localității ce vor fi încasate anual, taxe ce se vor obține la realizarea investiției prin taxa de autorizație de construire.

Astfel se va asigura o contribuție pozitivă la economia locală.

Astfel sintetizând beneficiile prin mărirea investițiilor în localitate sunt:

- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra economiei comunei;
- Îmbunătățirea rețelei de drumuri de exploatare ce leagă investiția propusă de drumul comunal 16, respectiv de circulația principală din comună.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea fermelor zootehnice și funcțiilor conexe.

Strategia de dezvoltare a județului Olt cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului. Acesta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Plesoiu se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localității, va genera noi direcții de dezvoltare, va crea noi locuri de muncă și va deschide oportunități importante comunei pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zonă este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai mare, construirea de areale dedicate funcțiilor agrozootehnice și de altă factură este o trăsătură a ultimilor ani, există în zonă un interes investitional în ușoară creștere.

**Studiul topografic** a stabilit poziția clară în coordonate stereo a terenului.

**Studiul geotehnic** analizand caracteristicile terenului a evidenciat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor 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 PLESOIU – pentru zona studiata nu exista prevederi expres. Terenul este extravilan.

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

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

În concordanță cu cerințele **Normei tehnice din 27/01/1998**, în zona ce reprezintă obiectul de studiu P.U.Z. se va propune realizarea de noi cai de acces către funcțiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

- strazile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele functionale și le dirijează spre strazile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- strazile de categoria a IV-a - de folosință locală - asigură accesul la funcțiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

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

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi neexploatate, dar și funcțiuni agrozootehnice și servicii. Funcțiunea propusă (hală de depozitare și spațiu administrativ) se va armoniza cu funcțiunile existente în zonă și nu va intra în conflict cu acestea. Noua investiție este situată adiacent zonei de locuire din satul Doba, comuna Plesoiu.

Zona beneficiază de acces carosabil și pietonale lejere.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei – terenuri agricole, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investiției propuse prin proiect este determinată 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.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unei hale pentru depozitarea cerealelor și adăpostirea utilajelor agricole, precum și spații administrative necesare funcționării investiției pe terenul studiat care se dorește a fi scos din circuitul agricol și introdus în intravilan. Suprafața care a generat studiul PUZ este de 6.276,00 mp.

- propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Plesoiu - 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**

Conditiiile 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 6.276,00 mp si apartine extravilanului Comunei Plesoiu – categoria „arabil”, conform cartii funciare nr. 51425/2019.

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

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

- **C.U.T. maxim admis – 1,2**

#### **BILANT TERITORIAL:**

S teren = 6.276,00 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 = 1.032,00 mp

Sd propus = 1.200,00 mp

P.O.T. propus = 16,44 %

C.U.T. propus = 0,19

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim 25,00 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 ține seama de integrarea în vecinătăți; 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 împrejurii.

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

**Platforma pentru gunoj** 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., pe limita de sud a amplasamentului.

## **ENERGIE TERMICA**

Nu este cazul.

## **CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA**

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

## **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

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

## **RETEAUA DE TELECOMUNICATII**

In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la 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 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/ valorificarea.

#### 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 problematicii mediului.

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

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

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 Plesoiu, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole. Se propune incadrarea terenului studiat in zona M (mixta) – conform PUG Comuna Plesoiu, respectiv crearea subzonei M2a – activitati agrozootehnice / depozitare si servicii. Se propune extinderea subzonei existente M2 (conform PUG Comuna Plesoiu) pe latura de vest a terenului studiat.

## **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 ZONA MIXTA M2a „agrozootehnic/depozitare si servicii”.

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 în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca volumele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

Apreciem că investiția propusă este în acord deplin cu programele și strategia de dezvoltare a comunei Plesoiu, ținând cont de faptul că se acordă o atenție deosebită sprijinirii investițiilor private în domeniul agricol și agrozootehnic, acesta fiind domeniul major aducător de venituri atât pentru locuitorii comunei, cât și pentru autoritatea locală.

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obținerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**