

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

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

***INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI***

**"CONSTRUIRE DEPOZITE AGRICOLE
LEGUME"**

***NR. CADASTRAL 50655, 50649, 50646, 50647, 50686,
EXTRAVILAN COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT***

**COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT
T 7/3, P 33/3, 34, 35, 36, 37**

BENEFICIAR:

S.C. CROP GRAIN SOLUTIONS S.R.L.

CUI 37933017

Comuna Cepari, sat Ceprii Pamanteni, nr.64, cam. 1, judetul Olt

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

DATA ELABORARII:

IUNIE 2019

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

***INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE
TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI***

"CONSTRUIRE DEPOZITE AGRICOLE LEGUME"

***NR. CADASTRAL 50655, 50649, 50646, 50647, 50686,
EXTRAVILAN COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT***

IN JUDETUL OLT

in comuna **GIUVARASTI**

Amplasament: **T 7/3, P 33/3, P 34, P 35, P 36, P 37**
COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT

Beneficiarul investitiei: **S.C. CROP GRAIN SOLUTIONS S.R.L.**
CUI 37933017

Comuna Cepari, sat Ceprii Pamanteni, nr.64, cam. 1, judetul Olt

Proiectant general: **S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L.**
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Data elaborarii: **iunie 2019**

Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAESTEREA DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
"CONSTRUIRE DEPOZITE AGRICOLE LEGUME"**

**NR. CADASTRAL 50655, 50649, 50646, 50647, 50686,
EXTRAVILAN COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT**

T 7/3 - P 33/3, P 34, P 35, P 36, P 37

BENEFICIAR:

S.C. CROP GRAIN SOLUTIONS S.R.L.

CUI 37933017

Comuna Cepari, sat Ceprii Pamanteni, nr.64, cam. 1, judetul Olt

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

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI: **ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII: **IUNIE 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 – DEPOZITE AGRICOLE LEGUME pentru crearea unor hale pentru depozitarea de legume si adapostirea utilajelor agricole, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenurile studiate (spatii administrative). Constructiile se vor executa pe

o structura alcătuită din fundații izolate de beton armat legate cu grinda antiseismica, iar suprastructura se va realiza dintr-o structură metalică din profile metalice. Acoperisul și inchiderile 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, cuprindând 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 functionării activitătilor permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcții 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 să fie 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 funcții sociale conexe, funcție 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 plansele 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 dezvoltarea a investițiilor pe zona, etc.

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

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturală 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 si pasune. Suprafata studiata este de 10.557,00 mp si este formata din 5 parcele ce apartin extravilanului comunei Giuvarasti, respectiv P 33/3, P 34, P 35, P 36 si P 37,:;

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Giuvarasti face parte din zona destinata functiunilor agricole, subzona EX1, constructiile avand un regim de inaltime mic.

Conform PUG Comuna Giuvarasti:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice pasuni, fanete livezi vii sere, solarii, ciupercarii perdele de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata

□ Pentru ferme și exploatare agricole comerciale este permisa amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de ferma și anexe necesare exploatarii agricole Conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare Potrivit art.5 din OUG nr.108/2001 privind exploatațiile agricole cu suprafață construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în aceasta condiționare construcții și amenajari destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercarii și alte asemenea caror amplasare nu este limitată.

□ Pentru fermele de subsistenta (familiale) este permisa amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarii: soproane, magazii etc; anexele exploatațiilor agricole nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafața exploatației; serele, solariile, ciupercariile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.

În aria studiata există și se propun funcțiuni precum: hale depozitare legume și cereale, spațiu utilaje agricole, spații administrative, 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 Giuvarasti. Se propune încadrarea într-o nouă subzona funcțională ce va apartine intravilanului localității Giuvarasti – M2a.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
"CONSTRUIRE DEPOZITE AGRICOLE LEGUME"**

**NR. CADASTRAL 50655, 50649, 50646, 50647, 50686, EXTRAVILAN COMUNA
GIUVARASTI, JUDETUL OLT**

T 7/3, P 33/3, P 34, P 35, P 36, P 37

contine strategia, prioritățile, regulamentul și serviturile de urbanism, ce se vor aplica în utilizarea terenurilor și construcțiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 și anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementare în domeniu și se corelează cu prevederile P.U.G. COMUNA GIUVARASTI, Jud. Olt, în acord cu cerințele dezvoltării urbane a localității, dar și cu P.A.T.J. Olt.

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

- Date culese de proiectant în teren precum și din discuțiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul și referentul pe probleme de urbanism al Primariei Giuvarasti.

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

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

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

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

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Teren arabil – pentru 2.072,00 mp – CF nr. 50655;
- Pasune – pentru 8.485,00 mp – CF nr 50649, 50646, 50647, 50686.

Pe parcela nu studiata exista constructii supraterane. Toata suprafața studiata apartine extravilanului comunei Giuvarasti și a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – construire spatii depozitare pentru legume, cereale și utilaje agricole cu spatii administrative.

Pe terenul studiat se propune construirea unor hale depozitare parter cu spatii administrative si dobandirea de reglementari specifice zonei cu caracter agricol si 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 – construire hale depozit (legume, fructe, cereale si utilaje agricole) cu spatii administrative si functiuni conexe, care să raspundă vecinătașilor 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 in extravilanul comunei Giuvarasti, comuna localizata in zona sudica a judetului Olt, respectiv tarlaua 7/3, parcelele 33/3, 34, 35, 36 si 37.

Localitatea Giuvărăști este amplasată în sudul județului Olt, pe malul drept al râului Olt, la limită cu județul Teleorman.

Vecinii sunt la nord localitatea Izbiceni, la sud satul Moldoveni, la vest de satul Ursă, iar la est de valea Oltului care o desparte de localitatea Prundu din județul Teleorman. Față de orașele din apropiere se află de 17 km de Corabia, la 18 km de Turnu Măgurele, iar față de reședința județului Olt, orașul Slatina la aproximativ 100 km.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- DJ 543 – situat in partea de Nord a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa.
- DJ 642 – situat in partea de Vest a zonei studiate.

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 si mari la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din comuna Giuvarasti;
- necesitatea extinderii functiunilor mixte agrozootehnice si servicii de tip - depozitare si spatii administrative - in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Giuvarasti;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in

directia aducerii zonei la nivel superior;

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

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa preciseze 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 Giuvarasti si are o suprafata totala de 10.557,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului arabil si pasune al comunei Giuvarasti.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – DJ 543;
- Est – proprietate privata – extravilan – nr. cad. 50313;
- Sud - proprietate privata – extravilan – nr. cad. 50682;
- Vest - proprietate privata – extravilan – nr. cad. 50656.

Zona studiata apartine T 7/3, P 33/3, 34, 35, 36, 37. Suprafata totala a ariei studiate este de 10.557,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea S.C. CROP GRAIN SOLUTIONS S.R.L., conform extraselor de carte funciară cu nr. cadastral 50655 (teren extravilan, categorie de folosinta - arabil) si 50649, 50646, 50647, 50686 (teren extravilan, categorie de folosinta - pasune).

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei mixte cu functiuni depozitare, agrozootehnice si servicii pentru suprafata totala de teren studiata - de 10.557,00 mp in vederea dobandirii dreptului de construibilitate pentru investitia „Construire depozite agricole legume”. 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 in zona destinata agriculturii – EX1, conform PUG Comuna Giuvarasti.

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

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata functiunilor agricole;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: hale pentru depozitarea legumelor, cerealelor si adăpostirea utilajelor agricole, spatii administrative, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este drumul judetean 543 din partea de nord a zonei studiate;

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

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

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

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calitatii vietii și al imaginii comunale.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

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

Teritoriul localitatii în suprafață de 32 km pătrați este amplasat în Câmpia Română, subunitatea Câmpia Romanașilor, având o altitudine ce variază între 36 m în est și 30 m în vest. Relieful prezintă o înclinare ușoară de la vest la est și de la nord la sud, lucru pus în evidență de scurgerea apelor din zonă. Microrelieful este reprezentat de Valea Oltului și zona de terasă, ambele făcând parte din Lunca Oltului.

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

Fruntea terasei de 3–5 m, este pusă bine în evidență în zona de est, având unele zone care au fost afectate de prăbușiri de teren, în acest sens toponimul de "Viroaga" fiind concludent. În restul localității se află o zonă mai joasă, reprezentată de "Valea Mozolea" care se deversează în Dunăre. Această vale este uscată o mare perioadă a anului.

CLIMA

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentă, 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.

Vanturile dominante care caracterizează aceasta zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Baltaretul - bate de la sud, dinspre bălțile Dunarii.

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.

Primăvara 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 luncă 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 inghet.

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 perimetru amplasamentului viitorului obiectiv de investiție se incadrează în zona de campie, având o morfometrie plană, fără pante sau denivelări accentuate, având o litologie a terenului uniformă.

Solurile comunei Giuvarasti 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 irationale 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 versantilor, diminuând pericolul alunecării acestora.

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

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

Fundamentul argilos-marnos de varsta tertiara apare la adâncimea de 8,50 - 10,0 m.

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

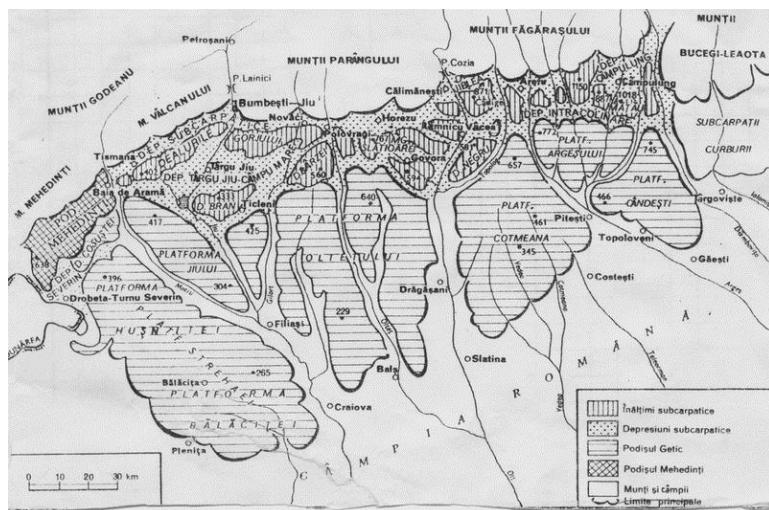
Din punct de vedere geologic, formațiunile care alcătuiesc fundația sunt constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potențial acvifer, care aparțin pliocenului.

Depozitele de suprafață sunt depozite argiloase cu ușor caracter loessoid, prezente în zona de terasa și de deal și nisipuri cu pietriș pe văile paralelor 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.

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 intensitatii cutremurelor – scara MSK (SR -11100 -93), teritoriul studiat apartine zonei de intensitate seismică 7₁ – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat apartine 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 Tc=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 râului Olt impune nivelul de alertă cod galben de inundații;

- nu există zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- în zona studiata, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

În unele locuri apar la suprafața sub forma unor izvoare minerale.

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

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

Riscuri generatoare de situații de urgență

Riscuri naturale

Inundații

Pe raza comunei Giuvarasti este posibila producerea de inundații la terenurile agricole aparținând cetătenilor localitatii și gospodăriilor populatiei.

- în comuna Giuvarasti s-au înregistrat inundații în anul 1991.

Inundațiile sunt previzibile și nu necesită evacuarea persoanelor și nici instalarea taberelor pentru sinistrați.

Seceta - Inghet

În comuna Giuvarasti se pot înregistra riscuri de seceta și inghet, acestea fiind previzibile.

Incendii de padure

Este posibil producerea incendiilor de padure. În cazul unui incendiu major va fi afectat terenul agricol aparținând cetătenilor localitatii și aflat în apropierea terenului cu vegetație forestieră.

Pe teritoriul comunei Giuvarasti există suprafața de teren cu vegetație forestieră, cea mai mare fiind padure de stat și aflându-se în administrarea Ocolului Silvic.

Nu s-au înregistrat până în prezent incendii de padure, aceasta fiind situată și la o distanță considerabilă de gospodăriile populatiei.

Cutremure

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

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariare 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 Giuvarasti, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

Epidemii - Epizootii

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

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

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Comuna Giuvarasti este traversata de cai de transport rutiere:

- DJ 543 – situat in partea de Nord a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa.
- DJ 642 – situat in partea de Vest a zonei studiate.
- 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 Giuvarasti 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 – DJ 543 in partea de nord a terenului. 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 ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate, nu produce niciun fel de degradari ale mediului ambiant si nici nu este in masura sa afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zona.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona agrozootehnica si servicii - destinata halelor de depozitare legume, fructe, 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

Functiunile 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:

- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potential agrozootehnic;
- Terenul este intr-o zona accesibila la cale rutiere nationale si comunale care vor asigura accesul la investitia propusa si la celelalte functiuni conexe acesteia;
- Utilitatile necesare organizarii de santier sunt accesibile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

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

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, neexploatat – **PROPOS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE LEGUME;**

- teren extravilan fara constructii supraterane si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafata totala de 10.557,00 mp. Suprafata de 10.557,00 mp este propusa pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilanul comunei Giuvarasti, in vederea construirii unor hale pentru depozitarea legumelor, fructelor, cerealelor si adăpostirea utilajelor agricole, precum si a spatilor administrative necesare dezvoltarii investitiei.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone mixte dedicate functiunilor de depozitare, agrozootehnice si servicii – pe suprafata de teren studiata.

Amplasamentul situat in extravilanul comunei Giuvarasti nu face obiectul unor reglementari sau restrictii speciale care sa fi fost stabilite prin PUG.

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

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei investitii 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 reteaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de nord a amplasamentului;
- Alimentarea cu apa va fi asigurata de foraje de medie adancime pe terenurile ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Canalizarea va fi asigurata prin montarea pe teren a unei fose septice ecologice.
- 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 reteaua 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) Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție

Nu este cazul.

- e) Evidențierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Construirea unor hale depozitare cu spatii administrative 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 Giuvarasti si este in prezent teren arabil (2.072,00 mp), respectiv pasune (8.485,00 mp). Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri agricole, investitia propusa neafectand activitatile de agricultura realizate in vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unor hale depozitare (legume, fructe, 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 depozitare, 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 si dezvoltarea functiunilor de depozitare, agrozootehnice si a serviciilor va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

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

Infiintarea de noi investitii / servicii 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 locală.

Astfel sinteizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra economiei comunei;
- Imbunatatirea retelei de drumuri ce leaga investitia propusa de circulatia principala din comuna.

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 activitatilor de depozitare, servicii si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Aceasta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Giuvarasti se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a 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 functiunilor agrozootehnice si de alta factura 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 evideniat 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 stabeleste 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 aprobatte anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA GIUVARASTI – 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. VALORIZAREA 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 delimitizeze zonele create 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 paraje 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.

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

In concordanță cu cerințele **Norme 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 legătura sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- strazile de categoria a IV-a - de folosintă 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 vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi neexploatare. Functiunea propusa (hale depozitare, spatii administrative) se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea.

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 prezența documentație de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect 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 disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor hale pentru depozitarea legumelor si adăpostirea utilajelor agricole, precum si spatii administrative necesare functionarii investitiei pe terenul studiat care se doreste a fi scos din circuitul agricol si introdus in intravilan. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 10.557,00 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 paraje.

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

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuarii analizei în sit;

- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Giuvarasti - 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 PROPUZA.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditii de construibilitate sunt in concordanța 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 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 10.557,00 mp si apartine extravilanului Comunei Giuvarasti – categoria „arabil” si „pasune”, conform cartilor funciare nr. 50655, 50649, 50646, 50647, 50686 / 2019 UAT Giuvarasti.

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

- P.O.T. maxim admis - 40,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,5

BILANT TERITORIAL:

S teren = 10.557,00 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 = 1.814,88 mp

Sd propus = 1.814,88 mp

P.O.T. propus = 17,19 %

C.U.T. propus = 0,17

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inalimi 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 și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Acelasi lucru este valabil și pentru modificări și 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 vecinătăți; Se va prefera acoperisul în pantă. Panta acoperisurilor va fi de maxim 60 %. Materialele de îvelitoare 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 și în armonie cu restul împrejmuirii.

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

Platforma pentru gunoi va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și 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 electrică se va face prin bransament electric trifazat cu FDCS1T, cu intrerupator 250 A în constructie metalica, la retea publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z., pe limita de nord 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 retea publica existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta retele Tc in canalizatie ce vor respecta stasurile 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 Qp este dat de relatia:

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

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/ valorificare.

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 deseuriilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseuriilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

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

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

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

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Functiunile 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 diferențelor 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 evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizarii 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 Giavarasti, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole si pasune. Se propune incadrarea terenului studiat in zona M (mixta) – conform PUG Comuna Giavarasti, respectiv crearea subzonei M1a – activitati agrozootehnice depozitare / agrozootehnice si servicii.

3. CONCLUZII

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

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

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General, zona studiata trebuie să aibă 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 (EX1), propunerea fiind ca terenul ce face obiectul investitiei propuse sa primeasca destinatia ZONA MIXTA M1a „depozitare/ agrozootehnic si servicii”.

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

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

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

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

Apreciem ca investitia propusa este in acord deplin cu programele si strategia de dezvoltare a comunei Giavarasti, 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 concesionarii 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