

**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. 105 / 2019**

*PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII  
INVESTITIEI*

**"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT  
ANNABELLA, MONTARE FIRMA LUMINOASA, TOTEM SI  
IMPREJMUIRE TEREN"**

*COMUNA GRADINARI, SAT GRADINARI, STR. TRAIAN, NR. 12,  
T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1, JUDEȚUL OLT*

**COMUNA GRADINARI, JUDETUL OLT**

**T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1**

**BENEFICIAR:**

**ANNABELLA S.R.L.**

**CUI RO 6532457**

**Municipiul Ramnicu Valcea, strada Barajului, nr. 52, judetul Valcea**

**PROIECTANTI:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

**DATA ELABORARII:**

**IULIE 2019**

# FOAIE DE CAPAT

**Denumirea lucrării:**

*PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII  
INVESTITIEI*

**"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT  
ANNABELLA, MONTARE FIRMA LUMINOASA, TOTEM SI  
IMPREJMUIRE TEREN"**

*COMUNA GRADINARI, SAT GRADINARI, STR. TRAIAN, NR. 12,  
T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1, JUDEȚUL OLT*

***IN JUDEȚUL OLT***

in comuna **GRADINARI**

**Amplasament:**

**T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1**  
COMUNA GRADINARI, JUDEȚUL OLT

**Beneficiarul investitiei:**

**ANNABELLA S.R.L.**  
CUI RO 6532457  
Municipiul Ramnicu Valcea, strada Barajului, nr. 52, judetul Valcea

**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:**

*iulie 2019*

**Faza:**

**P.U.Z.**

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**  
**"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT ANNABELLA, MONTARE**  
**FIRMA LUMINOASA, TOTEM SI IMPREJMUIRE TEREN"**  
**COMUNA GRADINARI, SAT GRADINARI, STR. TRAIAN, NR. 12,**  
**T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1, JUDEȚUL OLT**

BENEFICIAR:

**ANNABELLA S.R.L.**

CUI RO 6532457

*Municipiul Ramnicu Valcea, strada Barajului, nr. 52, judetul Valcea*

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI:

**ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII:

**IULIE 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 – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, DEPOZIT, AMENAJARI CONEXE SI IMPREJMUIRE TEREN pentru crearea unui ansamblu avand functiunea principala de spatiu comercial, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale si de protectie, platforme betonate, imprejmuire aferenta terenului

studiat). Construcțiile se vor executa pe o structură alcătuită din fundații izolate de beton armat sub stâlpii metalici legate între ele prin grinzi de fundare, placa de beton armat peste sol, 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 intravilane.

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 intravilan, categoria de folosinta – teren curti constructii si arabil.  
Suprafata totala a terenului studiat este de 3.510,00 mp (conf. masuratori), respectiv 3.269,00 mp (conf. acte);

Terenul studiat care apartine intravilanului comunei Gradinari face parte din zona centrala a localitatii si nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism. Zona centrala este constituita din diferite functiuni publice si de interes general mixate cu locuinte, dispuse de-a lungul strazii Traian. Potrivit art. 47 pct. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului este obligatoriu ca pentru aceasta zona sa se elaboreze un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru asigurarea unei bune functionalitati a zonei. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: magazin alimentar, servicii, parcaje, platforme betonate, alimentatie publica etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei centrale, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista 5

monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

- nu exista elaborat un plan urbanistic general al comunei.

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**  
**"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT ANNABELLA, MONTARE**  
**FIRMA LUMINOASA, TOTEM SI IMPREJMUIRE TEREN"**  
**COMUNA GRADINARI, SAT GRADINARI, STR. TRAIAN, NR. 12,**  
**T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1, JUDEȚUL OLT**  
**NR. CADASTRAL 51005, INTRAVILAN COMUNA GRADINARI**

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. COMUNA GRADINARI, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

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

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

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

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

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

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul Comunei Gradinari
- \* Incadrare la nivelul judetului Olt
- \* Studii geologice si pedologice
- \* Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- \* Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- \* Date culese de proiectant in teren
- \* Normele legislative in vigoare

\* Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

### **1.3.3. DATE STATISTICE**

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

- Nr. Cad. 51005/2019 - 3.510,00 mp (conf. masuratori) / 3.269,00 mp (conf. acte) – categorie de folosinta curti constructii si arabil;

Pe parcela nu studiată exista constructii supraterane. Toata suprafata studiată apartine intravilanului comunei Gradinari si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – construire spatiu comercial, imprejmuire teren si amenajare incinta.

#### ***Pe terenul studiat se propun:***

- ***Construirea unei cladiri parter in vederea amenajarii unui spatiu comercial;***
- ***Construirea unei cladiri parter avand functiunea de depozit;***
- ***Amplasarea unui totem;***
- ***Montarea unei firme luminoase;***
- ***Realizarea imprejmuirii terenului;***
- ***si restudierea reglementarilor specifice zonei centrale, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiuni mixte.***

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter rezidential (predominante), servicii si institutii publice, spatii verzi, circulatii si parcaje.

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 cladiri parter in vederea amenajarii unui magazin alimentar, depozit si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona centrală și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla atat in intravilanul comunei Gradinari, comuna localizata in zona vestica a judetului Olt, respectiv tarlaua 15, parcelele 31, 30, 31/1, 30/1.

Comuna Gradinari este situata pe drumul judetean DN 64.

#### **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 de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de comuna.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei centrale din comuna Gradinari;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si serviciilor in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului comunei Gradinari;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

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

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de comuna, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domeniul 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 Gradinari si are o suprafata totala de 3.510,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului curti constructii si arabil al comunei Gradinari.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – Ds 18;
- Est – proprietate privata – intravilan – Cercelaru T. Ion;



- Sud - proprietate privata nr. cad. 50070;
- Vest - strada Traian.

Zona studiată aparține T 15, P 31, 30, 31/1, 30/1. Suprafața totală a ariei studiate este de 3.510,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se află în proprietatea ANNABELLA S.R.L., conform Contractului de Vanzare nr. 302 din 12 februarie 2019, emis de Biroul Individual Notarial Mitroi Maria. Această suprafață de teren are nr. cadastral 51005 (teren intravilan, categorie de folosință – curți construcții 1.654,00 mp și arabil 1.856,00 mp).

Se propune pastrarea caracterului zonei și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona centrală a comunei Gradinari. Pentru suprafața totală de teren studiată - de 3.510,00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea dobândirii dreptului de construibilitate pentru investiția „Construire spațiu comercial și depozit Annabella, montare firmă luminoasă, totem și împrejmuire teren”.

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

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, care se află în zona centrală cu funcțiuni mixte a comunei Gradinari, conform analizei de teren efectuate.

În funcție de politica de dezvoltare urbană coerentă, în care consultarea populației joacă un rol important, se consideră necesar a se rezolva, 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 zonă destinată funcțiilor publice și de interes general mixate cu locuințe;

- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zonă – categorii: magazin alimentar, parcaje, platforme betonate, spații tehnice, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este strada Traian 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.;

- 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.

#### **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 bălțile 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 vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu călduri 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 Gradinari 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 freatică poate prezenta agresivitate chimică asupra betoanelor din fundații.

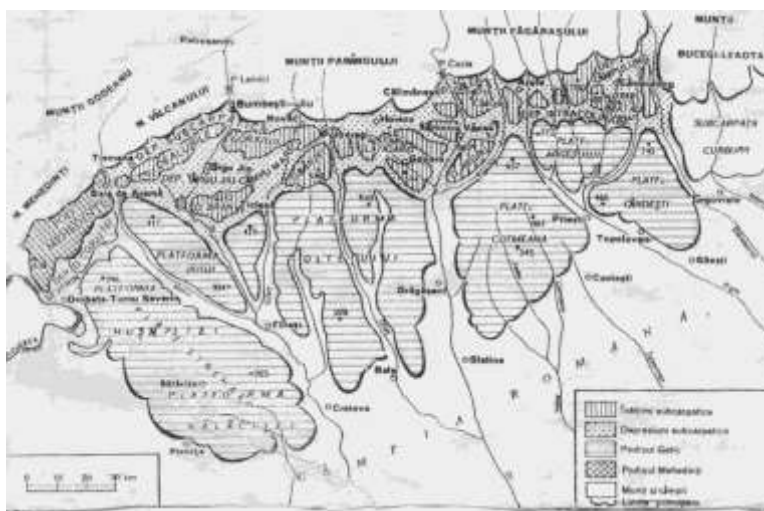
Din punct de vedere geologic, formațiunile care alcătuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potențial acvifer, care aparțin pliocenului.

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

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

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

Intrucât beneficiarii nu au pus la dispoziție o documentație specifică zonei din punct de vedere geotehnic, considerațiile pe care le facem sunt de ordin general și au un caracter de informare generală.



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

Intrucât beneficiarii nu au pus la dispoziție o documentație specifică zonei din punct de vedere geotehnic, considerațiile pe care le facem sunt de ordin general și au un caracter de informare generală.

### **2.3.3. 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;
- 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 Gradinari este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in comuna Gradinari 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 Gradinari 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 Gradinari 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 Gradinari 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 Gradinari, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

### **Epidemii - Epizootii**

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

-DN 64;

-DJ648B;

-Drumuri comunale.

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 Gradinari 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 și căi de comunicație.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului – strada Traian în partea de vest a terenului, și Ds 18 pe latura de nord a terenului. Accesul la teren se face direct din Ds 18, fără a afecta circulația pe alte artere importante de circulație, cum este strada Traian.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediată vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Se poate aprecia că accesul la investiție 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 FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

- Zona centrală – diferite funcțiuni publice și de interes general mixate cu locuințe, dispuse de-a lungul străzii Traian;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

### **2.5.2. RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Funcțiunile propuse în zonă nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial comercial;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și comunale care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

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

În zonele centrale cu funcțiuni mixte, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 60,00%.

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

**SITUATIA EXISTENTA:** – teren neconstruit, neexploatat – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE CLADIRI PARTER IN VEDEREA AMENAJARII UNUI SPATIU COMERCIAL, DEPOZIT SI ALTE AMENAJARI CONEXE;

- teren intravilan fara constructii supraterane si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafata totala de 3.510,00 mp. Suprafata totala este propusa studiului PUZ in vederea construirii unui magazin alimentar si amenajarii incintei pentru o buna functionare a investitiei propuse si pentru armonizarea cu vecinatatile existente ce apartin zonei centrale a comunei Gradinari.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone mixte dedicate serviciilor, depozitarii si functiunilor conexe – pe suprafata de teren studiat.

Amplasamentul situat în intravilanul comunei Gradinari nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin P.U.G..

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

## **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 studiată se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de nord si sud a amplasamentului;
- Alimentarea cu apa va fi asigurata de un foraj de medie adancime pe terenul ce face obiectul de studiu P.U.Z.;
- Canalizarea va fi asigurata prin 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 reseaua existenta in vecinatate.

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

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

Zona analizata este o zona centrala a comunei Gradinari cu functiuni publice si de interes general mixate cu locuinte in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu



valoare ambientală. Majoritatea construcțiilor supraterane din zona studiată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter, ajungând până la S+P+2.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Construirea unui magazin alimentar și dezvoltarea serviciilor și a investițiilor de interes public, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cât și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

Teritoriul care urmează să fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localității Gradinari și este în prezent teren curți construcții și arabil. Terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri intravilane cu construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile de locuire sau de alt gen din vecinătatea investiției propuse. Beneficiarul dorește construirea unui magazin alimentar în zona centrală a comunei. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată.

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., păstrându-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezultă confortul și valoarea ambientală a zonei.

### **2.8.1. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII PROIECTULUI**

Din punct de vedere social, existența și dezvoltarea funcțiilor de interes public 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.

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;

### **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 functiunilor de interes public si a serviciilor si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Gradinari 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 de interes public 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 evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarele constructii.

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

Nu exista elaborat un Plan Urbanistic General al Comunei Gradinari. Conform actelor cadastrale, terenul care a generat studiul PUZ este intravilan.

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 nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studziata.

### **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 magazin alimentar, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Traian si Ds 18), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studziata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

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

In concordanta cu cerintele **Normei tehnice din 27/01/1998**, in zona ce reprezinta obiectul de studiu P.U.Z. se va propune realizarea de noi cai de acces catre functiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

- strazile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale, avand 2 benzi de circulatie;
- strazile de categoria a IV-a - de folosinta locala - asigura accesul la functiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

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

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi cu functiuni de locuire, mixate cu diverse functiuni publice si de interes general. Functiunea propusa (magazin alimentar si spatii si amenajari conexe) se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea. Noua investitie este incadrata in zona cu functiuni mixte M a comunei Gradinari.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei centrale in care se incadreaza – functiuni de locuinte individuale, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul central al terenului si de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

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

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

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea principala de spatiu comercial si depozit, precum si montarea unei firme luminoase si a unui totem, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 3.510,00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

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

- analiza disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;  
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Gradinari - 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**

Conditile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

➤ Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, trasee de apă, monumentelor istorice, etc.) care să condiționeze amplasarea viitoarelor obiective;

➤ Regimul de aliniere propus pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U..

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT** – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat)

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Suprafața studiată are o arie de 3.510,00 mp și aparține intravilanului Comunei Gradinari – categoria „curți construcții” și „arabil”, conform cartii funciare nr. 51005/2019.

**Pentru proprietățile situate în interiorul zonei studiate se propune respectarea următorilor indicatori:**

- **P.O.T. maxim admis - 60,00 %**

- **C.U.T. maxim admis – 1,0**

**BILANT TERITORIAL:**

S teren = 3.510,00 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 = 1.080,00 mp

Sd propus = 1.080,00 mp

P.O.T. propus = 30,77 %

C.U.T. propus = 0,31

Se propune păstrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei, rezumat la înălțimi de maxim 20,00 m.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**

pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

se va menține configurația existentă;

□ orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita studii de specialitate, avizate conform legii;

□ arhitectura noilor cladiri va tine seama de arhitectura traditionala, caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si balcoanelor, etc.;

materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

□ se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

□ firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;

□ elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei si arhitectura cladirilor;

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In zona studiata se propun urmatoarele:

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z., pe limita de nord si vest 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 existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta retele Tc in canalizatie ce vor respecta staturile in vigoare 6290-631 si 63, precum si Normativul departamental privind proiectarea si instalarea cablurilor de telecomunicatii in retele publice locale - I.D. 47/83.

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

## **EVACUARE APE PLUVIALE**

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

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

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

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

unde:

- m este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul si are valoarea 0,8;

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

## **EVACUARE DESEURI MENAJERE**

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

### a) Deseuri rezultate din faza constructie:

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

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

#### b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F**

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

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 intravilanului comunei Gradinari, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei centrale cu functiuni mixte.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei, in scopul mentinerii diversitatii.

## **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 din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil mixt care sa asigure o buna functionalitate a zonei centrae a comunei.

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

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

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

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

Apreciem ca investitia propusa este in acord deplin cu programele si strategia de dezvoltare a comunei Gradinari, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita sprijinirii investitiilor din sectorul privat, acesta fiind domeniul major aducator de venituri atat pentru locuitorii comunei, cat si pentru autoritatea locala.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**