



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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. 217 / 2021

*INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA
INVESTITIEI*

**"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI"**

ORAS DRAGANESTI-OLT, T 81, P 138,

JUDEȚUL OLT

**ORASUL DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT
NR. CADASTRAL 50269, 50270, STRADA ZOOTEHNIEI**

BENEFICIAR: ORASUL DRAGANESTI-OLT
judetul Olt

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2021



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI
UTILITATI"***

IN JUDETUL OLT

in orasul **DRAGANESTI-OLT**

Amplasament:

**T 81, P 138, STRADA ZOOTEHNIEI
ORASUL DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

**ORASUL DRAGANESTI-OLT
judetul Olt**

Proiectant general:

***S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.*
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt**

Data elaborarii:

octombrie 2021

Faza:

P.U.Z.



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

LISTA DE SEMNATURI

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

ARH. IONESCU AUREL

Proiectant general/ Urbanism

S.C. ARHI ȘTIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Colaboratori

ING. FLORESCU MARIUS

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI

**"LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI"**

ORAS DRAGANESTI-OLT, T 81, P 138,

STRADA ZOOTEHNIEI, JUDEȚUL OLT

BENEFICIAR: ORASUL DRAGANESTI-OLT

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

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

COLABORATORI: ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2021

FAZA: P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de oraș. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE pentru crearea și reglementarea unei zone rezidențiale, precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale și de protecție, platforme betonate, împrejurire aferentă terenului studiat). Investiția propusă se

va realiza pe terenul aferent cartilor funciare nr. cad. 50269/2021 si 50270/2021, respectiv pe o suprafata de 23.688,00 mp (conf. masuratori).

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

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

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

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;

- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

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

- teren intravilan, categoria de folosinta – drum (2.988,00 mp) si teren curti-construcții (20.400,00 mp) – total suprafata 23.300,00 mp conf. acte, respectiv 23.388,00 mp conf. masuratori.
- teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții – S= 300,00 mp.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 23.688,00 mp conf. carti funciare nr. 50269, 50270 UAT Draganesti-Olt.

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Draganesti-Olt este situat in apropierea intravilanului existent al localitatii si nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: locuinte individuale, imprejmui, spatii verzi, etc.

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

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Mentionam ca suprafata totala de 23.688,00 mp este propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte unifamiliale si functiuni complementare. Se propune scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan a suprafetei de 300,00 mp, precum si crearea unui numar de 65 loturi.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- exista elaborat un plan urbanistic general al comunei.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRI SI UTILITATI"

ORAS DRAGANESTI-OLT, T 81, P 138, STRADA ZOOTEHNIEI, JUDEȚUL OLT

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. ORAS DRAGANESTI-OLT, 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 Draganesti - Olt (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 Draganesti - Olt.

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.



ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Proiectul are la baza legile, normele și normativele în vigoare la data întocmirii prezentei documentații.

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

- * Ridicarea topografică a amplasamentului studiat
- * Încadrare la nivelul Orasului Drăganesti - Olt
- * Încadrare la nivelul județului Olt
- * Studii geologice și pedologice
- * Documentații avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii și Proiecte anterioare, menționate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant în teren
- * Normele legislative în vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentații cadastrale de cărți funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul nu prezintă construcții supraterește. Nu există reglementări fiscale specifice zonei. Categoria de folosință:

- Nr. Cad. 50269/2021 – 23.388,00 mp (conf. măsurători) – categorie de folosință drum și curți-construcții;
- Nr. Cad. 50270/2021 – 300,00 mp – categorie de folosință curți-construcții .

Toată suprafața studiată prin P.U.Z. aparține intravilanului orașului Drăganesti-Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – lotizare în vederea construirii unor locuințe unifamiliale, împrejurare teren, utilități și amenajare incintă.

Pe terenul studiat se propun:

- ***Lotizarea terenului în 65 loturi pentru construirea de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime;***
- ***Realizarea împrejurării terenului;***



ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- **Realizarea infrastructurii edilitare;**
- **si restudierea reglementarilor specifice zonei de locuinte si functiuni complementare, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiuni rezidentiale.**

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter rezidential (predominante), servicii diverse, 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 extinda zona rezidentiala – lotizare si construire locuinte unifamiliale si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona 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 intravilanul orasului Draganesti-Olt, oras localizat in zona centrala a judetului Olt, respectiv tarlaua 81, cu acces din strada Zootehniei.

Orasul Draganesti-Olt este situat pe drumul judetean DJ 546.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate retras de la 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 oras.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire din orasul Draganesti-Olt;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si locuintelor in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului orasului Draganesti-Olt;

- 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 oras, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii rezidentiale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine orasului Draganesti-Olt si are o suprafata totala de 23.688,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului, categorie de folosinta drum, curti-constructii, al orasului Draganesti-Olt.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – strada Zootehniei;
- Est – drum comunal;
- Sud - strada Ciresului;
- Vest - strada Marului.

Zona studiata apartine T 81. Suprafata totala a ariei studiate este de 23.388,00 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea Orasului Draganesti-Olt. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 50269, 50270.



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar si extinderea limitelor intravilanului orasului Draganesti-Olt, respectiv a zonei rezidentiale. Pentru suprafata totala de teren studiată - de 23.388,00 mp se intocmenste studiul P.U.Z. prin care se propune dobandirea dreptului de constructibilitate pentru investitia „Lotizare teren pentru construire locuinte si functiuni complementare, imprejuriri si utilitati”. Pentru toata suprafata studiată se propune lotizarea intr-un numar de 65 loturi cu suprafete de aproximativ 300,00 mp fiecare, cu acces propriu, direct din strada Zootehniei.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona din vecinatatea zonei cu locuinte a orasului Draganesti-Olt, conform analizei de teren efectuate.

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 studiată, cea de zona destinata functiunilor rezidentiale si de interes general mixate cu locuinte;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: locuinte, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulate, cum este strada Garofitei din partea de sud 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 amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G.;

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



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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 urbane.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto și 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 nuanță mai arida 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 baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și 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.



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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, orașul 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. CONDIȚII 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 orașului Drăganesti-Olt 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 varsta tertiara apare la adancimea de 8,50 - 10,0 m. Apa din panza freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

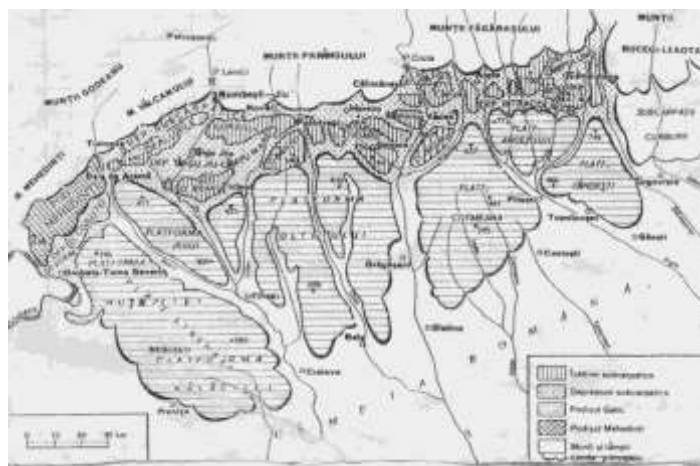
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

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

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

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

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



In zona se propun studii geotehnice amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

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

2.3.3. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- 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



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

Pe raza orasului Draganesti-Olt este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in orasul Draganesti-Olt s-au inregistrat inundatii in anul 1991.

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

Seceta - Inghet

In orasul Draganesti-Olt se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile.

Incendii de padure

Este posibila 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 intravilan al orasului Draganesti-Olt nu 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, orasul Draganesti-Olt 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 orasului Draganesti-Olt, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

Epidemii - Epizootii

Pe raza orasului Draganesti-Olt este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor orasului Draganesti-Olt 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

Orasul Draganesti-Olt este traversat de cai de transport rutiere:

-DJ 546;

-Strada Zootehniei.

-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 orasului Draganesti-Olt 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 in partea de est. Accesul la cele 8 loturi propuse se va realiza direct din drumul public de pe latura de est – strada Fanetii, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie.

Acest drum va asigura accesul catre loturile nou create, fara a produce disconfort pe caile de circulatie existente pe laturile de sud si nord. 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 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 OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona mixta, preponderent rezidentiala – locuinte individuale si servicii dispuse de-a lungul strazii Zootehniei;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se află în apropierea zonei de locuinte existentă, respectiv a intravilanului existent;
- 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 cu locuinte, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUAȚIA EXISTENTĂ: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTIȚIEI – LOTIZARE ÎN 65 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ALTE AMENAJĂRI CONEXE;

- teren intravilan fără construcții supraterane și fără servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 23.388,00 mp. Suprafața totală studiată este propusă studiului PUZ în vederea creării unei zone rezidențiale cu locuinte unifamiliale



ARHI STIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

individuale și amenajării incintei pentru o bună funcționare a investiției propuse și pentru armonizarea cu vecinătățile existente ce aparțin zonei de locuințe a orașului Drăganesti-Olt.

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

Amplasamentul situat în intravilanul orașului Drăganesti-Olt nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin P.U.G..

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

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

În zona studiată se propun următoarele:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată pe străzile adiacente amplasamentului studiat;

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin extinderea rețelei existente în vecinătatea zonei studiate.

Canalizarea va fi asigurată prin extinderea rețelei existente în vecinătatea zonei studiate.

Până la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi înlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrică).

În zona se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relația cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă periferică a orașului Drăganesti-Olt cu funcțiuni de locuire și de interes general mixate cu locuințe în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-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+1.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor 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

Teritoriul care urmează să fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localității Drăganesti-Olt. Terenurile din imediată vecinătate sunt atât terenuri extravilane, cât și intravilane cu construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile de locuire sau de alt gen din vecinătatea investiției propuse.

Beneficiarul dorește crearea unei zone rezidențiale, compusă din 65 loturi individuale cu acces propriu și echipare edilitară. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată, cât și pentru scoaterea terenului din circuitul agricol și introducerea acestuia în intravilan.

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 rezulta confortul și valoarea ambientală a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiilor rezidențiale și funcțiilor conexe.



ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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

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

Studiul geotehnic analizând caracteristicile terenului a evidențiat faptul că terenul este corespunzător construcțiilor ce vor fi edificate în amplasament și va fi utilizat pentru stabilirea soluției de fundare a viitoarelor construcții.

3.2. PREVEDERILE ALE PUG – Corelarea cu alte documentații de urbanism:

Prin PUG oraș Drăganesti-Olt nu s-au acordat reglementări terenului care a generat studiul PUZ. În vederea lotizării este obligatorie întocmirea unui studiu P.U.Z..

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zonă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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 studiata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcelele create.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Zootehniei, Marului, Ciresului), 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.

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 se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea, din contra, va extinde si va completa zona de locuire. Noua investitie este incadrata in subzona cu functiuni de locuire Li1 a orasului Draganesti-Olt.

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 cu potential rezidential al terenului si de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.



ARHI STIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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

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

- se va propune lotizarea terenului în 65 loturi cu construcții având funcțiunea principală de locuințe unifamiliale, necesare funcționării investiției pe terenul studiat. Suprafața care se propune a fi scoasă din circuitul agricol și introdusă în intravilan este de 300,00 mp, iar lotizarea în 65 loturi se va face pentru întreaga suprafață studiată de 23.388,00 mp.

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

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

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

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Drăganesti-Olt - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;
- traseul utilităților din zonă;
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUAȚIE PROPUSĂ.

3.5.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

Condițiile de constructibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației 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.;



ARHI STIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

➤ 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 R.G.U..

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

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

- **P.O.T. maxim admis - 45,00 %**

- **C.U.T. maxim admis – 1,00**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim P+1E+M, respectiv maxim 9,00 m la cornisa.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

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, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

- 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 rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflata pe strazile adiacente amplasamentului studiat.

ENERGIE TERMICA

Nu este cazul.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin extinderea rețelilor existente in vecinatatea zonei studiate.

Pana la extinderea rețelei de canalizare, pe loturile create vor fi amplasate fose septice ecologice.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pana la realizarea rețelei 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 rețelei de telecomunicatii prin racordul la rețeaua existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta rețele 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 rețele publice locale - I.D. 47/83.

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

EVACUARE APE PLUVIALE



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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

Funcțiunile 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 15% din suprafata totala a terenului.



ARHI ȘTIL CONCEPT Ș.R.L.

proiectare în construcții, amenajări interioare și exterioare

CUI 28013302-J28/67/2011 str.G-ral Aurel Aldea-nr.25-SLATINA-jud.OLT

tel.: 0349417375

e-mail: arhistilconcept@yahoo.com

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 si orasului Draganesti-Olt, jud. Olt, fiind situat in prelungirea zonei de locuinte existenta. 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 rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire la nivel de oras.

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.

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

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

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

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar