

**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. 18 / 2019**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA DIN**  
**CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE TEREN IN**  
**INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**  
**"CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA"**  
**IN COMUNA CURTISOARA, JUDETUL OLT**

**COMUNA CURTISOARA, JUDETUL OLT**

**T 22, P 9**

**BENEFICIAR:**

**SMARANDACHE IULIAN**

Mun. Slatina, str. Aleea Lalelelor, nr. 2, bl. FB 6,  
sc. C, et. 4, ap. 18, jud. Olt

**PROIECTANTI:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

**DATA ELABORARII:**

**MARTIE 2019**

# FOAIE DE CAPAT

**Denumirea lucrării:**

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

***"CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA"  
IN COMUNA CURTISOARA, JUDETUL OLT***

***IN JUDETUL OLT***

in comuna **CURTISOARA**

**Amplasament:**

**T 22, P 9**

COMUNA CURTISOARA, JUDETUL OLT

**Beneficiarul investitiei:**

**SMARANDACHE IULIAN**

Mun. Slatina, str. Aleea Lalelelor, nr. 2, bl. FB 6,  
sc. C, et. 4, ap. 18, jud. Olt

**Proiectant general:**

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

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

**Data elaborării:**

***martie 2019***

**Faza:**

***P.U.Z.***

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

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

**"CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA"**

**IN JUDETUL OLT, COMUNA CURTISOARA,**

**T 22, P 9**

BENEFICIAR:

**SMARANDACHE IULIAN**

Mun. Slatina, str. Aleea Lalelelor, nr. 2, bl. FB 6,  
sc. C, et. 4, ap. 18, jud. Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI:

**ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII:

**MARTIE 2019**

**FAZA:**

**P.U.Z.**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de comuna. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – LOCUINTA DE VACANTA pentru crearea unei locuinte de vacanta cu regim mic de inaltime, precum si a functiunilor adiacente celor de baza pe terenurile studiate (construcii anexe si diverse amenajari pentru functiuni conexe).

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

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a 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 înălțime;
  - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;

- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

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

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

- teren extravilan, categoria de folosinta – teren arabil. Suprafata totala a terenului studiat este de 10.800,00 mp;

Din suprafata totala studiată care apartine extravilanului localitatii Curtisoara, doar 3.800,00 mp se propun a face parte din zona destinata functiunilor de locuire, cat si functiunilor conexe acestora, constructiile avand un regim de inaltime mic. In aria studiată exista si se propun functiuni precum: locuinta de vacanta, locuinte individuale, activitati conexe locuirii nepoluante, constructii anexe, etc.

Conform PUG Comuna Curtisoara, zona studiată apartine UTR 1, subzona A si se propune incadrarea celor 3.800,00 mp in subzona Lm – predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

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

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

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

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

**"CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA"**

**IN COMUNA CURTISOARA, T 22, P 9, JUDETUL OLT**

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

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 Curtisoara
- \* 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. 50751 - 10.800,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcela studiată nu există construcții supraterane. Toată suprafața studiată aparține extravilanului comunei Curtisoara și a generat întocmirea unui studiu PUZ pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – locuința de vacanță. Din suprafața totală de teren doar 3.800,00 mp sunt propuși a fi încadrați într-o nouă subzonă, respectiv Lm, conform PUG Comuna Curtisoara.

***Pe terenul studiat se propune construirea unei locuințe de vacanță, cu***

***amenajari conexe si imprejmuire teren si dobandirea de reglementari specifice zonei cu caracter rezidential si functiuni specifice celor propuse prin proiect.***

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 – locuinta de vacanta si functiuni conexe, care să răspundă dorintei de extindere a intravilanului localitatii și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in extravilanul comunei Curtisoara, comuna localizata in zona nordica a judetului Olt, respectiv tarlaua 22, parcela 9.

Din punct de vedere geografic comuna se afla in Nordul judetului, la o linie imaginara care desparte dealul de campie, intre lunca si terasele Oltului. In Sud se aterne campia Boianului, iar in Nord partea deluroasa ne conduce spre platforma Cotmeana. Comuna Curtisoara este compusa din 6 sate: Curtisoara – resedinta comunei, Dobrotinet, Linia din Vale, Pietrisu, Proaspeti si Raitiu se intinde pe o suprafata de 53 kmp si din punct de vedere geografic fiind cuprinsa intre paralela 43 grade 28' latitudine nordica si meridianul de 24 grade 23' longitudine estica.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- DJ 546 – situat in partea de Est a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre intravilanul existent;
- De – drum ce asigura accesul principal la investitia propusa, situat pe latura de sud a terenului studiat.

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

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona exista suprafete mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de comuna.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone rezidentiale din comuna Curtisoara;

- necesitatea extinderii functiunilor rezidentiale si conexe acestora in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Curtisoara;

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

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

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

Imobilele recent realizate la nivel de comuna, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii agricole.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

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

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Curtisoara si are o suprafata totala de 10.800,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului arabil al comunei Curtisoara.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – proprietate privata nr. cad. 50511;
- Est – proprietate privata nr. cad. 50610;
- Sud - De;
- Vest - proprietate privata nr. cad. 50750.

Zona studiata apartine T 22, P 9. Suprafata totala a ariei studiate este de 10.800,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea lui Smarandache Iulian, casatorit cu Smarandache Ana, conform extrasului de carte funciara nr. 50751/2019 UAT



Curtisoara. Aceasta suprafata de teren cu nr. cadastral 50751 (teren extravilan, categorie de folosinta - arabil).

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei REZIDENTIALE pentru suprafata de teren studiată - de 3.800,00 mp (conform RLU PUG Curtisoara) in vederea dobândirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Locuinta de vacanta”. Suprafata de 3.800,00 mp (delimitata conform planului de situatie propus) este propusa pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan.

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

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 agricole;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: locuinte individuale, activitati conexe nepoluante, circulatiei, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este drumul judetean 546 din zona intravilanului existent;

- 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 Planului Urbanistic General Curtisoara;

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

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

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

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

#### **2.3.1. RELIEF**

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre ( sub -3 grade

temperatura lunii ianuarie) si veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Din punct de vedere geografic comuna se afla in Nordul judetului, la o linie imaginara care desparte dealul de campie, intre lunca si terasele Oltului. In Sud se aterne campia Boianului, iar in Nord partea deluroasa ne conduce spre platforma Cotmeana. Comuna Curtisoara compusa din 6 sate: Curtisoara – resedinta comunei, Dobrotinet, Linia din Vale, Pietrisu, Proaspeti si Raitiu se intinde pe o suprafata de 53 kmp si din punct de vedere geografic este cuprinsa intre paralela 43 grade 28' latitudine nordica si meridianul de 24 grade 23' longitudine estica.

## **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.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentala, ele căzând mai ales sub forma de ploi primavara și toamna, iar iana sub forma de ninsoare; perioada cu precipitatii maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitatii minime între 15 august și 10 septembrie.

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

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vanturi reci, taioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzatoare care dureaza 15-20 zile, perioada in care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C in luna martie și cresc, in luna mai atingand 16-20oC.

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport eu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 ÷ 4 m in zona de lunca și 18 ÷ 20m in zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce inghet.

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

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

### **2.3.2. RETEA HIDROLOGICA**

Comuna Curtisoara face parte din bazinul hidrografic Olt si este strabatuta de raul Olt si paraurile Streharet si Streangu. Perpendicular pe apa Oltului, teritoriul este udat de Teslui si paraurile Sirea si Raitiu, acestea fiind active numai in perioada anotimpurilor ploiaioase si curg pe vaile Sirea, Valea Porcului si Valea Raitiului. Teritoriul comunei Curtisoara este strabatut de paraul Strehareti pe o lungime de 6 km si de paraul Streangul pe o lungime de 4 km. De asemenea, pe raul Olt este amanejat si lacul de acumulare Arcesti care pe teritoriul comunei Curtisoara are o suprafata de 459.04 ha. Pe teritoriul comunei mai este construit digul mal stang si contracanalul mal stang aferente acumularii Arcesti.

### **2.3.3. CONDITII GEOTEHNICE**

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

Din punct de vedere geologic se observa cele 4 terase ale Oltului. Lunca fiind un ses aluvionar se intinde pe o latime ce variaza intre 1 si 3 km. Ca aspect general, lunca are pe teritoriul comunei o lungime de peste 10 km. Terasele sunt alcatuite din depozite groase de pietrisuri si nisipuri, deasupra carora se gasesc loess-uri ce au o grosime de 1,5-2 m. Panza freatica se afla relativ la suprafata: 4-7 m adancime in lunca, 1620 m pe terasa a IV-a si peste 20 m pe interfluviu.

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

Din cauza defrișărilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor

prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitatii și consolidarea versantilor, diminuand pericolul alunecarii acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiata este caracterizata ca fiind o suprafata plana, usor inclinata (N/E –S/V).

Stratificatia reprezentativa o formeaza 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.

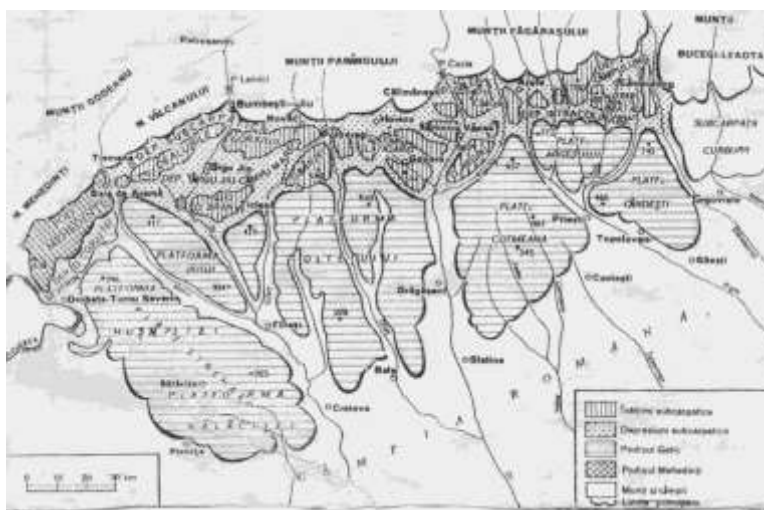
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

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

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

#### **2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE**

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

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

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

#### **Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:**

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

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

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

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

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

##### **Riscuri naturale**

##### **Inundatii**

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

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

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

### **Seceta - Inghet**

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

### **Epidemii - Epizootii**

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

-Drumul de exploatare De 271/1 – care asigura accesul la terenul studiat;

-Drumul Judetean 546 si drumuri satesti.

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

#### Caderi de obiecte din atmosfera.

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

#### Riscuri de incendii.

La nivelul comunei Curtisoara 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 – De 271/1 in partea sud-est. Accesul la teren se face direct din acest drum, fara a afecta circulatia pe alte artere de circulatie majore cum este DJ 546.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

- Zona agricola si agrozootehnica destinata fermelor de animale, dar si functiuni conexe de procesare si depozitare, alaturi de spatii tehnice, anexe si imprejmuire teren;
- In partea de est a zonei studiate este dezvoltata zona de locuinte a comunei;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

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

Funciunile adiacente celor agricole si rezidentiale cu cladiri de tip rural propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;

- Zona are un ridicat potențial rezidențial cu cladiri de tip rural;
- Investitia propusa reprezinta o faza de dezvoltare a investitiilor existente intrucat pe terenurile din zona exista deja locuinte si functiuni conexe acestora;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere judetene și comunale care vor asigura accesul la investitia propusa si la celelalte functiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

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

In zonele cu functiuni rezidentiale, prezente in vecinatatea terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 35,00% (conform PUG Curtisoara).

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

**SITUATIA EXISTENTA:** – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA;

- teren extravilan fara constructii supraterane si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafata totala de 10.800,00 mp. Suprafata de 3.800,00 mp este propusa pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilanul comunei Curtisoara, in vederea construirii unei locuinte de vacanta.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone dedicate functiunilor rezidentiale cu cladiri de tip rural – pe 3.800,00 mp din suprafata totala de teren studiata.

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

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

### **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

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

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la panoul electric existent pe teren;
- Alimentarea cu apa va fi asigurata de forajul de medie adancime existent pe teren;
- Canalizarea va fi asigurata prin amplasarea 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 retea existenta in vecinatate.

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

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

Zona analizata este o zona cu functiuni agricole in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. Majoritatea constructiilor supraterane din zona studiata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+2.

### *b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### *d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

### *e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz*

Nu este cazul.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Construirea unei locuinte de vacanta conduce la dezvoltarea arhitecturala si sociala a comunei; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului. Cererea pentru construirea de noi cladiri de tip rural este in continua crestere la nivel de comuna.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul localitatii Curtisoara si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata invecinatate sunt terenuri agricole, investitia propusa neafectand activitatile de agricultura realizate in vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unei locuinte de vacanta. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei PUZ, pentru realizarea indicatorilor urbanistici si modificarea zonei functionale din teren arabil in zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

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

Infiintarea de noi constructii 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 construirea de noi investitii sunt:

- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă – temporare si/sau definitive;
- Impactul favorabil asupra economiei oraşului.
- Imbunatatirea retelei de drumuri de exploatare si a retelelor edilitare ce leaga zona studiata de drumul principal.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea rezidentiala 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 Curtisoara 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 rezidentiale si de alta facutura este o trasatura a ultimilor ani.

**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 viitoarelor constructii.

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

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

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

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 rezidentiale de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

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

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale rurale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (De 271/1), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

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

In 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 neexploatate, dar si functiuni rezidentiale – in est. Functiunea propusa (locuinta de vacanta) se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei – terenuri agricole, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea locuintei de vacanta este determinata de potențialul rezidential al zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

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

- se va propune realizarea unei locuinte de vacanta pe terenul studiat; din suprafata totala studiata, doar un procent de 3.800,00 mp se doreste a fi scos din circuitul agricol si introdus in intravilan.

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

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

- analiza disfuncionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Curtisoara - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

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

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

- Terenul nu are sarcini ( retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform RGU;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform RGU.

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

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

Suprafata studiata are o arie de 10.800,00 mp si apartine extravilanului Comunei Curtisoara – categoria „arabil”, conform cartii funciare nr. 50751.

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

- **P.O.T. maxim admis - 35,00 %**

- **C.U.T. maxim admis – 0,6**

- **BILANT TERITORIAL:**

- S teren = 10.800,00 mp

- Sc existent = 0,00 mp

- Sd existent = 0,00 mp

- P.O.T. existent = 0,00 %

- C.U.T. existent = 0,0

- Sc propus = 100,00 mp

- Sd propus = 350,00 mp

- P.O.T. propus = 0,92 %

- C.U.T. propus = 0,03

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim 15,00 m (S+P+2+M).

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

In zona studiata se propun urmatoarele:

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

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la reseaua electrica publica existenta in zona.

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

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

Pentru asigurarea canalizarii, pe teren se va amplasa o fosa septica ecologica.

#### **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 hartie, carton, plastic
- resturi metalice

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

#### b) Deseuri menajere:

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

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a 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 extravilanului comunei Curtisoara, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole. Se propune crearea de functiuni destinate zonei rezidentiale si functiuni complementare acestora.

## **3. CONCLUZII**

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

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

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

In acest sens, se propune o derogare de la cerintele P.U.G., in care zona figureaza ca avand destinatie agricola, propunerea fiind ca terenul ce face obiectul investitiei propuse sa primeasca destinatia Lm – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

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 Curtisoara, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita sprijinirii investitiilor private in domeniul agricol si agrozootehnic, acesta fiind domeniul major aducator de venituri atat pentru locuitorii comunei, cat si pentru autoritatea locala.



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

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

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

Comisie elaborare documente,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**