

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. 44 / 2020

*PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI*

**"STATIE CARBURANTI AUTO (TRANSPORTABILA) +
STATIE GPL SI IMPREJMUIRE"**

*COMUNA URZICA, SAT URZICA, STRADA PRIMARIEI,
JUDEȚUL OLT*

**COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT
NR. CADASTRAL 50474, T 20, P 810/1/1**

BENEFICIAR:

S.C. PREDA COREMY S.R.L.

Comuna Ianca, sat Potelu, strada Valea Dunarii, nr. 93,
camera nr. 2, judetul Olt

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2020

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

*PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI*

**"STATIE CARBURANTI AUTO (TRANSPORTABILA) +
STATIE GPL SI IMPREJMUIRE"**

COMUNA URZICA, SAT URZICA, T 20, P 810/1/1, JUDEȚUL OLT

IN JUDEȚUL OLT

in comuna **URZICA**

Amplasament:

**SAT URZICA, STRADA PRIMARIEI, T 20, P 810/1/1
COMUNA URZICA, JUDEȚUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

S.C. PREDA COREMY S.R.L.

Comuna Ianca, sat Potelu, strada Valea Dunarii, nr. 93,
camera nr. 2, judetul Olt

Proiectant general:

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

Data elaborării:

februarie 2020

Faza:

P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

ARH. IONESCU AUREL

Proiectant general/ Urbanism

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

Colaboratori

ING. FLORESCU MARIUS

ARH. MATEI BOGDAN

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
"STATIE CARBURANTI AUTO (TRANSPORTABILA) + STATIE GPL SI
IMPREJMUIRE"
COMUNA URZICA, SAT URZICA, STRADA PRIMARIEI, JUDEȚUL OLT
NR. CADASTRAL 50474, T 20, P 810/1/1

BENEFICIAR:

S.C. PREDĂ COREMY S.R.L.

Comuna Ianca, sat Potelu, strada Valea Dunării, nr. 93,
camera nr. 2, județul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

COLABORATORI:

ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2020

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 comună. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții – CONSTRUIRE STATIE CARBURANTI AUTO (TRANSPORTABILA) SI STATIE GPL pentru crearea unei subzone pentru funcțiuni de servicii tehnice, destinată amenajării stației mixte de carburanți – obiectiv care a generat PUZ, precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale și de protecție, platforme betonate, împrejmuire aferentă terenului studiat).

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 intravilane.

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

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

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

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

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de 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 intravilan, categoria de folosinta – teren arabil. Suprafata totala a terenului studiat este de 1.055,00 mp conf. carte funciara nr. 50474 UAT Urzica;

Terenul studiat care apartine intravilanului comunei Urzica este situat pe strada Primariei si nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism. Se propune incadrarea intr-o zona functionala adecvata investitiei propuse si in concordanta cu specificul vecinatatilor. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii zonei mixte.

In aria studiată există și se propun funcțiuni precum: stație GPL (SKID), peron acoperit (copertină) cu pompa de carburanți multiprodus (benzină, motorină), rezervor carburanți, separator produse petoliere, magazin (construcție anexă cu spațiu de vânzare), copertină și totem, platforme pentru circulație și pentru staționarea autovehiculelor, pentru descărcare SKID și descărcare cistrene, rețele de utilități și echipamentele aferente în interiorul incintei, spații verzi, plantații de protecție, etc.

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- nu exista elaborat un plan urbanistic general al comunei.

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
"STATIE CARBURANTI AUTO (TRANSPORTABILA) + STATIE GPL SI
IMPREJMUIRE" IN COMUNA URZICA, SAT URZICA, STRADA PRIMARIEI,
JUDETUL OLT
NR. CADASTRAL 50474, T 20, P 810/1/1

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 URZICA (care este in procedura de elaborare), 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 Urzica (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 Urzica.

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 Urzica
- * 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. 50474/2019 – 1.055,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcela nu studiată există construcții supraetere. Toată suprafața studiată aparține intravilanului comunei Urzica și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren aflat în zona mixtă - rezidențială și de servicii – stație carburanți auto, stație GPL, împrejurire teren și amenajare incintă.

Pe terenul studiat se propun:

- ***Stație carburanți auto (transportabilă) și stație GPL (SKID)***
- ***rezervor carburanți***
- ***copertină și totem***
- ***platforme pentru circulație și pentru staționarea autovehiculelor, pentru descărcare SKID și descărcare cistrene***
- ***rețele de utilități și echipamentele aferente în interiorul incintei;***
- ***realizarea împrejuririi terenului***
- ***și restudierea reglementărilor specifice zonei centrale, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu funcțiuni mixte.***

În zona din imediată vecinătate a terenului studiat nu există investiții cu caracter rezidențial (predominant), servicii diverse, spații verzi, circulații și parcaje. Acestea se află la o distanță de siguranță mai mare de 20 m.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să obțină reglementări urbanistice specifice investiției propuse – amplasare stație carburanți auto transportabilă și stație GPL, dar și funcțiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona mixtă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se află în extravilanul comunei Urzica, comuna localizată în zona nordică a județului Olt, respectiv țarlaua 20, parcela 810/1/1.

Comuna Urzica este situată pe drumul județean DJ 544. Terenul studiat are acces direct din acest drum public.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

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

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

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

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei mixte din comuna Urzica;

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

- 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 tehnice.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și a legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Urzica si are o suprafata totala de 1.055,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului arabil al comunei Urzica.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – proprietate privata Firicescu D.;

- Est – proprietate privata – intravilan – nr. cad. 993;
- Sud - strada Primariei (DJ 544);
- Vest - proprietate privata – Ciocan Paul (intravilan).

Zona studiată aparține T 20, P 810/1/1. Suprafața totală a ariei studiate este de 1.055,00 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se află în proprietatea lui S.C. PREDA COREMY S.R.L.. Această suprafață de teren are nr. cadastral 50474 (teren intravilan, categorie de folosință – arabil).

Amplasamentul are un singur acces și se vor propune două căi de circulație interioară (intrare-ieșire) cu benzi de accelerare/decelerare, conform proiectului de drumuri, pe amplasament a autoturismelor, respectând regulile de circulație în vigoare și conforme cu situația de pe teren.

Se propune pastrarea caracterului zonei și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar și încadrarea zonei studiate într-o subzonă funcțională, respectiv zona aferentă funcțiunilor mixte (M), subzonă M th. Pentru suprafața totală de teren studiată - de 1.055,00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea dobândirii dreptului de constructibilitate pentru investiția „Stăție carburanți auto (transportabilă) + stație GPL și împrejmuire”.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

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

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

- evaluarea și precizarea opțiunii de intervenție, aceea de păstrare a funcțiilor vecine pe zona studiată, cea de zonă destinată funcțiilor de interes general mixte cu locuințe;

- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zonă – categorii: stații carburanți auto, parcaje, platforme betonate, spații tehnice, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este strada Primariei din partea de sud a zonei studiate;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării comunei;

- asigurarea 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.

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.

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 continentală, 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 arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

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

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6-7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20m în zona de deal.

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

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

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

2.3.2. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investiție se încadrează în zona de câmpie, având o morfometrie plană, fără pante sau denivelări accentuate, având o litologie a terenului uniformă.

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

Din cauza defrișărilor irrationale și acțiunii factorilor exogeni pe versanți solul este supus eroziunii și degradării continue; se impune de urgență refacerea livezilor și a pădurilor prin plantări masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consumă excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitații și consolidarea versanților, diminuând pericolul alunecării acestora.

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

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

Fundamentul argilos-marnos de vârstă terțiară apare la adâncimea de 8,50 - 10,0 m.

Apa din panza freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

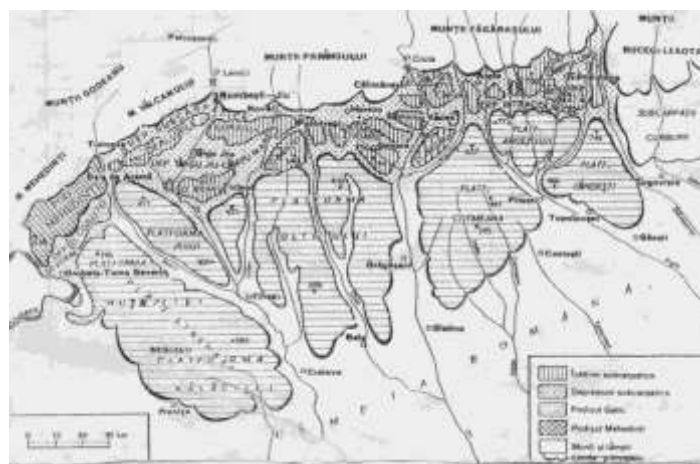
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrişuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

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

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

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

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



In zona se propun studii 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 comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

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

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

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

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

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

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

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

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

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

Seceta - Inghet

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

Epidemii - Epizootii

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

-DJ 544;

-Drumuri comunale.

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

Caderi de obiecte din atmosfera.

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

Riscuri de incendii

La nivelul comunei Urzica 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.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului – strada Primăriei în partea de sud a terenului. Accesul la teren se face direct din strada Primăriei, fără a afecta circulația pe alte artere importante de circulație.

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- Zona mixtă – servicii diverse și locuințe individuale dispuse de-a lungul străzii Primăriei;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

2.5.2. RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se află în prelungirea zonei mixte existente, 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 mixte din comună, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 50,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUAȚIA EXISTENTĂ: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTIȚIEI – STATIE CARBURANTI AUTO (TRANSPORTABILA), STATIE GPL SI IMPREJMUIRE;

- teren intravilan fără construcții supraterane și fără servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 1.055,00 mp. Suprafața totală este propusă studiului PUZ în vederea construirii și amenajării incintei pentru o bună funcționare a

investitiei propuse si pentru armonizarea cu vecinatatile existente ce apartin zonei mixte a comunei Urzica.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone dedicate serviciilor tehnice (statii carburanti auto) si functiunilor conexe – pe suprafata de teren studiata.

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

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

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de sud a amplasamentului;
- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele stradale ale comunei;
- Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).
- In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona centrala a comunei Urzica cu functiuni mixte si de interes general mixate cu locuinte in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare 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) 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 Urzica, sat Urzica și este în prezent teren arabil. Terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri intravilane cu construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile de locuire sau de alt gen din vecinătatea investiției propuse. Beneficiarul dorește amenajarea unei incinte cu stații pentru carburanți auto în zona adiacentă intravilanului existent al comunei. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată.

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

2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Dintre disfuncționalitățile principale cu care se confruntă în prezent zona studiată pot fi enumerate:

- teritoriul nefructificat urbanistic
- teritoriu nestudiat în mod unitar (lipsa zonelor plantate de agrement, de sport la nivelul întregii zone și a locurilor de parcare, a utilitatilor).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Strategia de dezvoltare a județului Olt cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Urzica 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 zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor de interes public si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

Studiul geotehnic analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarele constructii.

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

Prin PUG Comuna Urzica nu s-au acordat reglementari terenului care a generat studiul PUZ. Conform actelor cadastrale, terenul care a generat studiul PUZ este intravilan.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care sa delimiteze zonele nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona 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 destinata statiilor pentru carburanti auto, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie

existente (strada Primariei), 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 mixta. Noua investitie este incadrata in subzona cu functiuni mixte – servicii tehnice **M th** a comunei Urzica.

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 mixte (servicii si locuire), stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de diversitatea zonei.

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

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

- se va propune realizarea/amplasarea unor constructii cu functiunea principala de statii carburanti auto, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat si completarii zonei mixte din comuna. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 1.055,00 mp.

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

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

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

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Urzica - baza de date acumulata pâna la momentul predării documentatiei;
- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

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

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

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

➤ Terenul nu are sarcini (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 R.G.U.;

➤ 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)

Suprafata studiata are o arie de 1.055,00 mp si apartine intravilanului Comunei Urzica – categoria „arabil”, conform cartii funciare nr. 50474/2019.

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

- **P.O.T. maxim admis - 50,00 %**

- **C.U.T. maxim admis – 1,8**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim 12,00 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

ENERGIE TERMICA

Nu este cazul.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice din comuna, de pe strada Primariei.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

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

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

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

EVACUARE APE PLUVIALE

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

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

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

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

unde:

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

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

EVACUARE DESEURI MENAJERE

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

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

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

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

b) Deseuri menajere:

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

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

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

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.

3.7.1. LUCRARI DE REFACERE/RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI:

La terminarea lucrarilor de constructii – montaj si eliberarea amplasamentului va respecta configuratia actuala. In situatia prezentata nu sunt necesare masuri speciale pentru mentinerea unui ecosistem corespunzator in zona.

Obiectivul prezentat nu reprezinta o sursa de impact major asupra mediului inconjurator. Se recomanda verificarea periodica a factorului de mediu, apa, aer, sol prin masuratori efectuate de catre unitatile autorizate.

Beneficiarul investitiei nu are in dotare aparatura pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului comunei Urzica, jud. Olt, fiind situata in zona cu functiuni mixte - rezidentiale si servicii.. 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 comuna.

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 volumetrii reprezentative.

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