

**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. 87 / 2022**

*PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA  
FUNCTIONALA DIN LM1 IN IS5a PENTRU REALIZAREA  
INVESTITIEI*

**"SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE  
IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME"**

*NR. CADASTRAL 50024, INTRAVILANUL ORASUL PIATRA OLT,  
JUDETUL OLT*

**In Oras Piatra – Olt, Strada Stadionului, nr. 2, T9, P286, P287, judetul Olt**

**BENEFICIAR:**

**OPRESCU DANIEL CONSTANTIN ,  
OPRESCU ADINA RALUCA**

MUNICIPIUL ARAD, STR. CONSTITUTIEI NR. 35, AP2, JUD. ARAD

**PROIECTANTI:**

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

**DATA ELABORARII:**

**MARTIE 2022**

**FOAIE DE CAPAT**

**Denumirea lucrării:**

*PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA  
FUNCTIONALA DIN LM1 IN IS5a PENTRU REALIZAREA  
INVESTITIEI*

**"SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE  
IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME"**

*NR. CADASTRAL 50024, INTRAVILANUL ORASUL PIATRA OLT,  
JUDEȚUL OLT*

**In Oras Piatra – Olt, Strada Stadionului, nr. 2, T9, P286, P287, judetul Olt**

**Amplasament:** Oras Piatra – Olt, Strada Stadionului, nr. 2, T9,  
P286, P287, judetul Olt

**Beneficiarul investitiei:** **OPRESCU DANIEL CONSTANTIN ,  
OPRESCU ADINA RALUCA**  
MUNICIPIUL ARAD, STR. CONSTITUTIEI NR. 35, AP2, JUD. ARAD

**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:** *decembrie 2022*

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

**MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**DENUMIREA LUCRARII:**

***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA DIN LMI IN  
IS5a PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI***

**"SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE  
TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME"**

***NR. CADASTRAL 50024, INTRAVILANUL ORASUL PIATRA OLT, JUDEȚUL OLT***

**In Oras Piatra – Olt, Strada Stadionului, nr. 2, T9, P286, P287, judetul Olt**

**BENEFICIAR:**

**OPRESCU DANIEL CONSTANTIN ,  
OPRESCU ADINA RALUCA**

MUNICIPIUL ARAD, STR. CONSTITUTIEI NR. 35, AP2, JUD. ARAD

**PROIECTANT GENERAL:**

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

**PROIECTANTI:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**COLABORATORI:**

**ING. FLORESCU MARIUS**

**DATA ELABORARII:**

**MARTIE 2022**

**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 oras. Lucrările propuse privesc amenajarea de noi investiții – *SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME*. Se dorește realizarea unui magazin alimentar într-o incintă nouă, precum și a funcțiilor adiacente alimentației publice pe terenurile studiate, având regim mic de înălțime. Se vor asigura, în faza de autorizare de construire, proiecte pe specialități (arhitectura, rezistența, instalații, rețelele tehnico-edilitare din zonă).

Se dorește dobândirea de reglementări specifice investiției propuse pentru asigurarea unei bune funcționalități a zonei. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei. Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat – terenuri intravilane.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiile 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.

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-arhitecturală 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 și circulația terenurilor;
- ❖ Delimitarea și protejarea fondului arhitectural - urbanistic și arheologic de patrimoniu;
- ❖ Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile;

- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

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

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

- teren intravilan, categoria de folosinta – teren curti constructii si arabil.  
Suprafata totala a terenului studiat care a generat P.U.Z. este de 1.819,00 mp;

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt, si face parte din zona cu functiuni mixte, conform analizei efectuate pe teren. Zona este constituita din diferite functiuni publice si de interes general mixate cu locuinte, dispuse si caracteristice zonei centrale ale orasului. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

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

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

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

- Plan Urbanistic General – ORASUL PIATRA OLT, JUD. OLT.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIA FUNCTIONALA DIN LM1 IN IS5a PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI**  
**"SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME"**

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. orasul Piatra Olt, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a orasului, dar si cu P.A.T.J. 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 Piatra Olt.

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

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 orasului Piatra Olt
- \* 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 supraterrane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 50024/2022 - 1.819,00 mp – categorie de folosinta curti constructii si arabil;

Pe parcela studiată nu există construcții supraterrane. Toată suprafața studiată aparține intravilanului orașului Piatra Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse – *SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME.*

***Pe terenul studiat se propune realizarea unui magazin alimentar intr-o incinta noua, precum si a functiunilor adiacente alimentatiei publice, avand regim mic de inaltime si restudierea reglementarilor specifice zonei.***

În zona din imediată vecinătate a terenului studiat există investiții cu caracter mixt - servicii și instituții publice (predominante), locuințe, spații verzi, circulații și parcaje.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să dezvolte noi investiții în zona – *SPATIU COMERCIAL,*

*RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME*, care să răspundă vecinătăților existente în zona și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla atat in intravilanul orasului Piatra Olt, oras localizat in zona vestica a judetului Olt, apropiat de centrul judetului, respectiv orasul Piatra Olt, Strada Stadionului, nr. 2, T9, P286, P287.

Orasul Piatra Olt este situat intr-o zona deluroasa la limita de Vest a Podisului Suceava, localitatea dezvoltandu-se pe trei terase intre paraul Somuzul Mare si paraul Buciumeni.

- 411 km fata de Bucuresti si 26 km fata de Slatina
- Cai de acces: drumul european E85 si calea ferat secundar Piatra Olt - Craiova

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

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

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

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

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

### **2.1.1. 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 – institutii si servicii si locuire din orasului Piatra Olt;
- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si serviciilor in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului orasului Piatra Olt;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale

actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

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

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

Imobilele recent realizate la nivel de oras, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

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

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine orasului Piatra Olt si are o suprafata totala de 1.819,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului curti constructii si arabil al orasului Piatra Olt.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – Nr. Cad. 51401;
- Est – Aleea Lamaitei;
- Sud – Aleea Lamaitei;
- Vest – Str. Stadionului.

Suprafata totala a ariei studiate prin P.U.Z. este de aproximativ 23.470,05 mp. Terenul care a generat studiul P.U.Z. are o suprafata de 1.819,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea lui OPRESCU DANIEL CONSTANTIN si OPRESCU ADINA RALUCA, conform Act notarial nr. 1515 din 10.08.2009, emis de NP DICU VICTOR CIPRIAN. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 50024 (teren intravilan, categorie de folosinta – curti constructii si arabil).

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona. Pentru suprafata totala de teren studiată - se intocmenste studiul P.U.Z. in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Spatiu comercial, racord utilitati, refacere imprejmuire teren si amplasare totem reclame”.



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

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona centrala cu functiuni mixte (de interes public, locuire) a orasului Piatra Olt, conform studiilor de teren efectuate.

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

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata functiunilor publice si de interes general mixate cu locuinte;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: spatiu comercial, racord utilitati, refacere imprejmuire teren si amplasare totem reclame, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu arterele de circulate, cum este strada Stadionului si aleea Lamaitei din partile de vest, sud si est a zonei studiate;

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

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

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

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 zonei in ansamblu.

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

### **2.3. 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 – str. Stadionului pe latura de vest a terenului si aleea Lamaitei pe laturile de sud si

est, de interes local aflate la limita lotului studiat, acesta fiind un teren de colt. Accesul la teren se face direct din strazile mentionate mai sus, fara a afecta circulatia pe alte artere de circulatie.

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.

## **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

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

- Zona mixta – diferite functiuni publice si de interes local, mixate cu locuinte, dispuse de-a lungul strazii Stadionului;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

### **2.4.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funciunile 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 comercial;
- 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.

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

In zonele centrale cu functiuni mixte, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 60,00% (conform analizei de teren efectuate).

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

SITUATIA EXISTENTA: – teren fara constructii, neexploatat – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME;

- teren intravilan ce nu prezinta constructii si fara servituti.

Terenul studiat are o suprafata totala de 1.819,00 mp. Suprafata de 1.819,00 mp este propusa studiului PUZ in vederea organizarii unui spatiu comercial si amenajarii incintei pentru o buna functionare a investitiei propuse si pentru armonizarea cu vecinatatile existente ce apartin zonei centrale a orasului Piatra Olt.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de construibilitate a unei subzone functionale noi IS 5a = ZONA INSTITUTII SI SERVICII – SUBZONA SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT.

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de zona mixta – servicii diverse, alimentatie publica, locuinte unifamiliale si functiuni complementare

Funcțiunile complementare: comercializare produse proprii, spatii de depozitare, spatii tehnico-administrative, constructii anexe.

Se propune reconversia functionala din LM1(zone de locuit) in IS5, respectiv crearea subzonei IS 5a (zona de institutii publice si servicii si comert), pastrarea specificului functional al zonei, stabilirea indicatorilor urbanistici in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate. Terenul studiat nu este inregistrat in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Amplasamentul situat în intravilanul orasului Piatra Olt 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.

## **2.5. 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.;
- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racordarea la retelele publice existente in vecinatatea terenului studiat;
- 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.

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU:**

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

Zona analizata este o zona centrala a orasului Piatra Olt, cu functiuni publice si de interes general, mixate cu locuinte in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. Majoritatea constructiilor supraterane din zona studiate 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.

## **2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Organizarea unui spatiu comercial si dezvoltarea serviciilor si a investitiilor de interes public, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cat și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat / studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul orasului Piatra Olt si este in prezent teren curti constructii si arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane cu constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile de locuire sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste reconversia functionala din LM1(zone de locuit) in IS5, respectiv crearea subzonei IS 5a (zona de institutii publice si servicii si comert), pastrarea specificului functional al zonei, in vederea organizarii unui spatiu comercial in zona centrala a orasului Piatra Olt. Din motivele expuse mai sus este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiate.

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.

### **2.7.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI**

Din punct de vedere social, existența si dezvoltarea functiunilor de interes public si a serviciilor va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

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

Infiintarea de noi investitii / servicii va genera noi taxe catre primaria localitatii ce vor fi incasate anual, taxe ce se vor obtine la realizarea investitiei prin taxa de autorizatie de construire.

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locală.

Astfel sinteizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra economiei comunei;

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

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

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor de interes public si a serviciilor si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Piatra Olt se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a orasului, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor de interes public si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

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

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

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

- Nu este cazul.

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 cu spatiu comercial, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada stadionului, alea Lamaitei), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se afla sau 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 (spatiu comercial si spatii si amenajari conexe) se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea. Noua investitie este incadrata in zona LM1(zone de locuit) si se propune reconversia functionala in IS5, respectiv crearea subzonei IS 5a (zona de institutii publice si servicii si comert), conform propunerilor P.U.Z.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

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

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

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

- se va propune organizarea in incintele existente pe teren a activitatii principale de spatiului comercial, precum si spatii administrative necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 1.819,00 mp.

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

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

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

- analiza disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Piatra Olt - 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 orasului.

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**

Condițiile de construibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

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

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

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

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

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

Suprafața studiată are o arie de 1.819,00 mp și aparține intravilanului orașului Piatra Olt – categoria „curți construcții și arabil”, conform cartii funciare nr. 50024/2022.

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

- **P.O.T. maxim admis – 40,00 %**

- **C.U.T. maxim admis – 1,6**

#### **BILANT TERITORIAL:**

S teren = 1.819,00 mp

Sc existent = 00,00 mp

Sd existent = 00,00 mp

P.O.T. existent = 00,00 % (POT maxim LM1 – 45%)

C.U.T. existent = 00 (CUT maxim LM1 – 1,6)

Sc propus = 472,75 mp

Sd propus = 472,75 mp

P.O.T. propus = 26,00 % (POT maxim IS5a – 40%)

C.U.T. propus = 0,26 (CUT maxim IS5a – 1,6)



Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim S+P+2E.

### **3.6. 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 antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea terenului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

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

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

#### Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

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

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

- constructiile cu destinatie de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 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 orasului Piatra Olt, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei centrale cu zona de locuire (LM1). Se propune reconversia functionala din LM1(zone de locuit) in IS5, respectiv crearea subzonei IS 5a (zona de institutii publice si servicii si comert), pastrarea specificului functional al zonei, stabilirea indicatorilor urbanistici in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

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

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

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona centrala cu functiuni mixte (de interes public, locuire) orasul Piatra - Olt, conform studiilor de teren efectuate.

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

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata functiunilor publice si de interes general mixate cu locuinte;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: magazin alimentar, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este drumul national 54 A din partea de sud a zonei studiate;

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

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. orasul Piatra - Olt;

- 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 menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii comunale.

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

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

#### **3.7.1. RELIEF**

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentală, cu o nuanță mai aridă în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

#### **CLIMA**

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vânturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Băltărețul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

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

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

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu călduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7.2. 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 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.

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

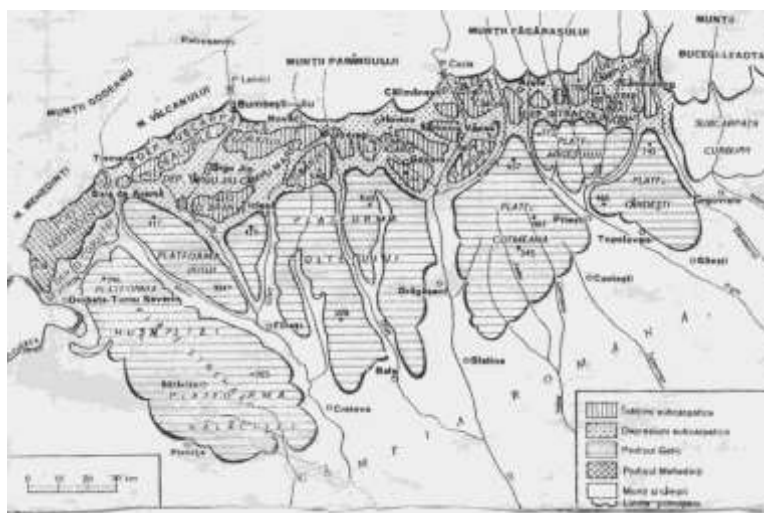
Din punct de vedere geologic, formațiunile care alcătuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potențial acvifer, care aparțin pliocenului.

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

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

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

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



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

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

### **3.7.3. GRADUL DE SEISMICITATE**

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7<sub>1</sub> – 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

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

#### **Seceta - Inghet**

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

## **Incendii de padure**

Nu s-au inregistrat pana in prezent incendii de padure, aceasta fiind situata si la o distanta considerabila de gospodariile populatiei.

## **Cutremure**

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

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

In ultimele decenii cele mai importante evenimente seismice au fost in anii:

-1977 = 7 grade Richter ;

-1986 = 5,9 grade Richter ;

-2004 = 5,3 grade Richter, care au fost resimtite de locuitorii orasul Piatra - Olt, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

## **Epidemii - Epizootii**

Pe raza orasul Piatra - Olt este posibila producerea unor epidemii, epizotii.

## **Analiza riscurilor tehnologice**

### **Riscuri de transport**

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

### **Riscuri de incendii**

La nivelul orasul Piatra - Olt nu exista riscul producerii unui incendiu in masa. Este posibila producerea de incendii la gospodariile populatiei.

## **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 mixt care sa asigure o buna functionalitate a zonei centrale ale orasului .

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 construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

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

Apreciem ca investitia propusa este in acord deplin cu programele si strategia de dezvoltare a orasului Piatra Olt, tinand cont de faptul ca se acorda o atentie deosebita sprijinirii investitiilor private.

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**