

DENUMIRE PROIECT :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ELABORARE PUZ - „CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE TEREN, HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE”

Orașul Drăgănești-Olt, Loc. Comani, Str. General Teiușanu, Nr. 236A, nr. cad. 60048, Jud. Olt

PROIECT SI CONTRACT:

Nr. 315/ 2024

BENEFICIAR:

MIHAI ELENA

Oraș Drăgănești, str. Fântânele, nr. 16 Jud. Olt

FAZA :

**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) ȘI
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM)**

MEMORIU GENERAL – P.U.Z.

PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b,
Sc. 1, Ap. 2, jud. Dolj.

Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail:
bamproiect@yahoo.com

05/2024

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat cu drept de semnătură
pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și
amenajarea teritoriului - **D, D₃, D₂₀, E și G₅**-urbanist
istorie urbana - expert tehnic în domeniul
urbanismului - atestat **RUR**

PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

Ing. cu drept de semnătură **RUR-F4 și G1**

DESENAT:

ING. ARMAND-CATALIN APOSTOL

ING. RAZVAN GABRIEL CIUCA

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Aspecte generale

- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. CLIMĂ, VEGETAȚIE ȘI FAUNĂ

2.4. ANALIZA GEOTEHNICĂ A ZONEI

- A. Date geologice și geomorfologice
- B. Condiții geotehnice
- C. Condiții de fundare
- D. Date hidrologice – hidrogeologice
- E. Studiu pedologic

2.5. CIRCULAȚIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- A. Caracteristicile construcțiilor
- B. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.8. TIPURI DE PROPRIETATE

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR ANTERIOARE. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5. REGIM DE ALINIERE

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- A. Alimentarea cu apă
- B. Evacuarea apelor uzate
- C. Alimentarea cu gaze naturale
- D. Alimentarea cu energie electrică
- E. Instalații termice
- F. Telefonie
- E. Evacuarea deșeurilor

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

4. CONCLUZII

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN PUG, ÎNCADRARE ÎN TERITORIU, ÎNCADRARE ÎN ZONA
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
4. PLAN CADASTRAL - ILUSTRARE

ÎNTOCMIT,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE PUZ - „CONSTRUIRE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE”**

AMPLASAMENT : Orașul Drăgănești-Olt, Loc. Comani, Str. General Teiușanu, Nr. 236A, nr. cad. 60048, Jud. Olt

BENEFICIAR : **MIHAI ELENA**

Oraș Drăgănești, str. Fântânele, nr. 16 Jud. Olt

PROIECT SI CONTRACT : **315/2024**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: **CP BAMPROIECT S.R.L**

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Sc. 1, Ap. 2,
jud. Dolj

COORDONATOR: **Dr. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

arhitect si urbanist atestat **RUR**

Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail: bamproiect@yahoo.com

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Elaborare P.U.Z. pentru reglementarea regimului de construire și modificarea indicilor urbanistici ai terenului ce face obiectul prezentului studiu, PUZ generat de „Investitie construire **HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**”.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - BAZĂ TOPOGRAFICĂ

- Plan Urbanistic General (PUG si RLU);
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Olt 2021-2027
- Certificatele de urbanism nr. 12/25.04.2024, eliberat de primaria Oraș Drăgănești-Olt.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației pentru construire **Hală de producție și depozitare, împrejmuire teren.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Orașul Drăgănești-Olt este situat în partea vestică a județului **Olt (la 44°10 lat. nordică și 24°31)**, în centrul județului, fiind amplasat la aprox. 35.5 km față de municipiul Slatina, reședința de județ, și la aprox. 87 km față de municipiul Craiova, reședința orașului Dolj și capitala Regiunii Oltenia.

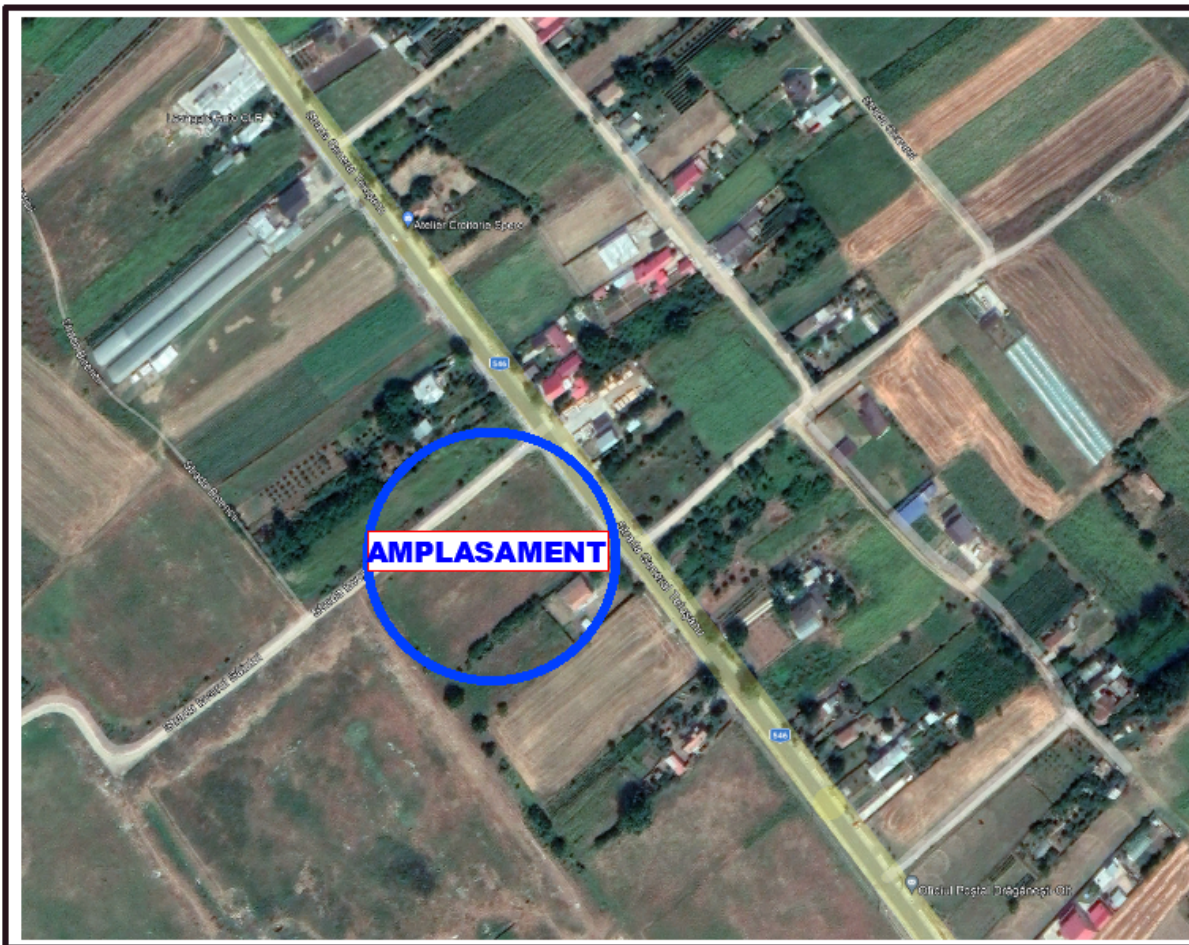
Comani

Comună înființată prin legea administrativă din 30 martie 1864, desființată în anul 1930, reînființată în anul 1932, desființată în anul 1968 (inclusă în orașul Drăgănești-Olt); a făcut parte din județul Olt (1864-1950), plășile Șerbănești (1864-1892), Siul de Jos (1892-1906), Drăgănești (1906-1950), regiunea București (1950-1956), raionul Drăgănești (1950-1956), regiunea Pitești (1956-1968), raionul Drăgănești-Olt (1956-1968). A fost compusă din Comani, Ruptura (1873-1896), Comani (1864-1873,1896-1930,1932-1968).

Amplasamentul care face prezenta documentație se afla in Zona Fabrica de zahar. În prezent, parcela mai sus menționată, in suprafață de 4000 mp (cf. plan topografic/ cadastral cu zona de studiu), pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 12/25.04.2024, are funcțiunea de teren arabil.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. aparține în exclusivitate proprietarului **MIHAI ELENA**, conform documentelor de proprietate; este situat în intravilanul Orașului Drăgănești-Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu, Nr. 236A, judetul Olt, Tarla 41, Parcela 5, cu numar cadastral 60048, înscris in Cartea Funciară nr. 60048 a localității Drăgănești-Olt, în baza Încheierii nr.7792/26.01.2024, emisă de OCPI Olt BCPI Slatina.

Situatie amplasamentul - Zona Fabrica de zahăr, DJ 546 (str. General Teiusanu),



Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. a fost inițiată în urma solicitării realizării unei „Investiții pentru construire **HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**” terenul aparține în exclusivitate proprietarului **MIHAI ELENA**, conform documentelor de proprietate; este situat în intravilanul Orașului Drăgănești-Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu, Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, cu număr cadastral 60048, înscris în Cartea Funciară nr. 60048 a localității Drăgănești-Olt, în baza Încheierii nr.7792/26.01.2024, emisă de OCPI Olt BCPI Slatina

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune investiția este situat în intravilanul Drăgănești-Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu (DJ 546), Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, terenul este liber de construcții și are următorii vecini:

- la N – proprietatea lui Cazangiu Fl.
- la E - str. DJ 546,
- la S – Fabrica de Zahar,
- la V- proprietatea lui Ioana Constantin.

Accesul pe lot se face din DJ 546 (str. General Teiusanu),

Zona studiată în prezenta documentație este Zona Fabrica de zahăr.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Trăsăturile fizionomice ale aşezării

Oraşul Drăgăneşti-Olt este o aşezare liniară care se desfăşoară de o parte şi de alta a drumului naţional 47 Slatina — Turnu-Măgurele pe o distanţă de 8km împreună cu satul aparţinător Comani. Această şosea de pe zona localităţii Drăgăneşti olt se numeşte strada N. Titulescu, iar pe zona satului Comani — General Teiuşanu Livius. Mai mult de jumătate din străzile oraşului sunt modernizate. Fizionomia locuinţelor este aceeaşi în tot oraşul. Se deosebesc numai câteva zone:

- Zona centrului vechi de pe strada N. Titulescu cuprinsă între străzile Elena Dendea şi Oltului;
- Zona centrului nou cuprinsă între strada Morii şi strada Hotarului;
- Zona satului Comani – pe tot cuprinsul străzii General Teiuşanu Livius.

2.3.1. RELIEF

Din punctul de vedere al **reliefului** Oraşul Drăgăneşti-Olt se află în câmpie înaltă (Câmpia Boianului), caracterizată printr-un abrupt vestic care domină valea Oltului, însoţit de o puternică linie de izvoare din care se alimentează satele situate la sud de Drăgăneşti-Olt. Acest interfluviu se remarcă şi printr-un număr mare de crovuri în care se pot forma lacuri. În vestul localităţii se desfăşoară Valea Oltului, asimetrică, cu versantul stâng înalt si abrupt, iar cel drept prelung si domol, cu terase întinse şi neînundabile. Elementul cel mai dinamic – albia râului – se remarcă printr-o excesivă meandrare şi despletire în braţe care închid ostroave de dimensiuni variabile. Un alt element al văii Oltului – lunca – constituie cel mai întins ses alluvial al acestui judeţ care, sub raport morfohidografic, reprezintă un paienjeniş de cursuri afluenţe, de alibi si meander părăsite. Are o lăţime medie de 5-6 km şi este dominată de fruntea terasei Coteana (80-90m) şi chiar de fruntea Campului Boian.

2.3.2. CLIMA

Localitatea se situează într-o zonă cu climat temperat – continental cu temperatura medie anuală de 10-11⁰C şi precipitaţii sub 500mm/an. Vânturile caracteristice sunt Crivăţul (care bate dinspre est, aducând viscol si zăpadă iarna, iar vara secetă) si Austrul (vânt secetos din direcţia sud-vest).

2.4. CONDIȚII GEOTEHNICE- ANALIZA GEOTEHNICĂ A ZONEI

A. Date geologice și geomorfologice

În urma lucrărilor efectuate pentru realizarea construcției pe terenurile vecine, se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite, conform studiului geotehnic. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Raportat la Secțiunea a V-a – Zone de risc natural (aprobată prin Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural),

B. Condiții geotehnice

Localitatea se situează în zona de intensitate seismică VIII exprimată în grade MSK, cu o perioadă medie de revenire de cca. 100 de ani, dar nu este încadrată în categoria localităților afectate de inundații și nici în cea a localităților afectate de alunecări de teren.

Terenul pe care se realizează investiția se încadrează la risc geotehnic moderat – 12 puncte, Categoria Geotehnica II.

C. Condiții de fundare și date seismice

Pentru viitoarele construcții se recomandă fundații izolate din beton armat monolit compuse din bloc de fundare și cuzinet sau fundații continue sub ziduri.

Compactarea bazei săpăturii conform normelor în vigoare. Este necesar ca imediat după finisarea săpăturilor să se treacă la execuția elementelor constructive prevăzute în proiect. În timpul execuției excavațiilor în teren, se recomandă a se lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere. Arborii se vor planta la o distanță mai mică de 3.00 m față de construcție. Împrejmuirea se recomandă o adâncime minimă de fundare de 0.90 m. Se vor respecta cu strictețe normele de tehnica securității muncii pe timpul lucrului pe șantier, norme specifice fiecărei faze de realizare a construcției propuse.

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se încadrează în macrozona de intensitate are gradul 8₂ de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani) pe scara MSK, (zonă D).

Conform Normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0.20g$, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.0s$

2.5. CIRCULAȚIA

Orașul Drăgănești - Olt este străbătut de drumul județean care asigură legătura cu rețelele naționale de transport rutier (DN 64 – DN 65): - DJ 546

Astfel, de-a lungul străzii General Teiusanu (DJ 546) – artera de circulație principală a orașului – traficul intern (intraurban) și cel de tranzit (interurban) se contopesc, accentuând și mai mult congestia acesteia, cu precădere la intersecțiile cu căile de acces către funcțiunile de interes local, amplasate pe ambele părți ale arterei (de exemplu: magazinele Profi și Penny).

Accesul la obiectivele propuse se face din artera de circulație principală în zonă str. General Teiusanu (Drumul Județean DJ 546) pe latura de Est a amplasamentului.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate conform prevederilor R.G.U. și PUZ.

În interiorul intravilanelor localităților componente tramele stradale reflectă dezvoltarea în timp a acestora. Circulația se face liniar, drumurile județean fiind coloanele vertebrale a acestor intravilane. Există de asemenea o serie de drumuri interioare locale ce asigură legături atât între zonele de locuit cât și cu zonele economice. (unor străzi cu îmbracaminte provizorie și unor intersecții conflictuale între DJ 546).

În ceea ce privește legăturile în teritoriu cu celelalte localități și accesul la amplasament se face din accesul existent pe latura de Est DJ 546.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

A. Caracteristicile construcțiilor

În prezent, parcela mai sus menționată, în suprafață de 4000 mp (cf. plan topografic/ cadastral cu zona de studiu), pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 12/25.04.2024, are funcțiunea de teren arabil. Obiectul Planului Urbanistic Zonal este reglementarea regimului de construire **HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN** și modificarea indicilor urbanistici. Parcela este liberă de construcții.

Caracteristicile construcției propuse:

hală de producție și depozitare pentru produsele agricole din zona cu destinația de producție din cartofi linie procesare cartofi – produs final cartofi pai cruzi – inclusiv ambalare, Dimensiunea LINIEI : Lungime 19 m - 35 x lățime 1,8 m x Înălțime 4 m, înălțime hală 5,5 m-6,0.

materialele folosite sunt beton, confecții metalice, tablă, armături, tâmplărie PVC/ALUM., țevă de polietilenă, tuburi de beton/PVC etc

B. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Indicatorii urbanistici propuși de construibilitate ai terenului sunt:

Procent maxim de Ocupare a Terenului

$(POT_{max} - AC/S_{teren} \times 100)$

Pentru obiectivele propuse $POT_{max} = 15\%$.

Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$(CUT_{max} - ADC/S_{teren})$

Pentru obiectivele propuse $CUT_{max} = 0,15$

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a consumatorilor din incintă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă din zona străzii General Teiusanu (DJ 546).

CANALIZAREA

Deversarea apelor colectate în incintă se va realiza prin racord la rețeaua din zonă. În condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze se va realiza prin branșament la rețeaua publică, în condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

Gazele naturale vor fi utilizate în scopul producerii agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere, precum și pentru prepararea hranei.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică, se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei.

TELEFONIE

În zona studiată, conform avizelor deținătorilor de rețele de telefonie, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de opțiunile care se vor formula din partea beneficiarului.

PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este situat în zona Agro-industrială în vecinătatea zonei Fabrica de Zahăr; este compatibilă pentru funcțiunea propusă Agro-industrială (producție și depozitare), terenul nu se învecinează cu zone protejate de locuire.

Amplasamentul studiat nu se supune evaluării de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Amplasamentul nu prezintă elemente naturale care necesită să fie protejate

Nu se afectează nicio zonă delimitată ca spațiu verde.

Riscurile naturale sunt minime.

- **aerul:** este foarte slab poluat, poluarea rezultând din cauza circulației carosabile de nivel redus.

- **zgomotul:** nu este un factor perturbator important, el fiind generat tot de circulația carosabilă din zona străzii General Teiusanu (DJ 546).

- **solul:** terenul permite realizarea construcțiilor cu regimul de înălțime propus, conform studiului geotehnic din zona amplasamentului.

- **apele de suprafață:** nu este cazul apelor de suprafață în zona studiată și nici o pânza de apă freatică poluată.

Amplasamentul studiat nu se supune evaluării de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Investiția propusă nu afectează nicio zonă delimitată ca spațiu verde.

O atenție deosebită va fi acordată gestiunii deșeurilor rezultate din activitățile economice și transportul deșeurilor menajere, va fi prin intermediul agenților economici autorizați pentru colectarea și transportul deșeurilor din oraș.

Surse de poluare, în cadrul lucrărilor de construcție se pot identifica prin sursele liniare reprezentate de traficul rutier desfasurat zilnic pe santier pentru perioada de maxim 3 luni.

Activitățile economice mai sus descrise, sunt activități agro-industriale care se desfășoară pe teritoriul Orașului Drăgănești-Olt, nu sunt poluante.

2.8. TIPUL DE PROPRIETATE - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Amplasamentul este favorabil investiției propuse deoarece se urmărește menținerea caracterului local, de funcțiune Agro-industrială, lângă fosta zona a unității economice (fosta fabrică zahăr); prezenta documentație de urbanism P.U.Z. a fost inițiată în urma solicitării realizării unei „**INVESTITII DE CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN**”.

Investiția poate completa o serie de măsuri care să relanseze economia locală, prin reabilitarea, modernizarea și re tehnologizarea unităților economice, și va crea locuri de muncă pentru Oraș.

Necesitatea și oportunitate realizării acestui obiectiv de investiție a fost fundamentată pe baza documentelor strategice menționate anterior.

Folosința actuală a terenului, conform extrasului din carte funciară, este de teren arabil. Luând în considerare specificul zonei, precum și oportunitatea pe care prezenta investiție o propune, se are în vedere schimbarea destinației terenului, astfel încât să permită acomodarea unor activități adecvate – profil agro-industrial – producție și depozitare.

Investiția se adresează populației din Oraș, din Județ și din Țara.

Se dorește construirea unei hale de producție și depozitare pentru produsele agricole din zona cu destinație de producție și depozitarea produse agricole cartofi, linie procesare cartofi – produs final cartofi pai cruzi – inclusiv ambalare, Dimensiunea LINIEI : Lungime 19 m - 35 x Lățime 1,8 m x Înălțime 4 m, înălțime hală 5,5 m-6,0.

Programul de investiție respectă Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu

modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va asigura confortul și serviciile necesare zonei. De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta cu respectând numărul de locuri de parcare necesar investiției și conform HGR nr. 525/1997 și conform PUZ propus.

Investitorul va face informarea publică în presă și prin panouri dispuse într-un loc vizibil, pe amplasamentul pe care urmează a fi realizat obiectul de arhitectură.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că necesitatea și oportunitatea realizării acestui obiectiv de investiții a fost fundamentată prin tema de proiectare pentru obținere Autorizație de Construire (D.T.A.C.), apreciem că nu sunt necesare alte studii de fundamentare a investiției pentru întocmirea PUZ-ului.

Terenul este proprietatea privată a **MIHAI ELENA**, conform documentelor de proprietate; Terenul este situat în intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu, Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, cu număr cadastral 60048, înscris în Cartea Funciară nr. 60048 a localității Drăgănești Olt, în baza Încheierii nr.7792/26.01.2024, emisă de OCPI Olt BCPI Slatina. - zona de Agro-industrial,

zona va fi reglementată în U.T.R. zona cu specific AGRO-INDUSTRIAL.

Folosința actuală a terenului este arabil și va căpăta destinația curți construcții.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții propice realizării acestui obiectiv de investiții.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este plan și preponderent orizontal.

Conform studiului geotehnic, terenul este construibil și nu ridică probleme geotehnice deosebite. Pe parcela studiată se vor realiza, de către proprietar, plantații arboricole și floricole cu caracter ambiental.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la obiectivele propuse se face din str. General Teiusanu (DJ 546) pe latura de Est a amplasamentului; prezenta documentație prevede amenajarea acces din str. General Teiusanu (DJ 546) care asigură circulația vehiculelor și pietonilor, salubrității și ISU, protecție împotriva incendiilor (PSI) sau a situațiilor de urgență.

Totodată în incintă vor fi asigurate circulațiile auto și pietonale precum și locurile de parcare corespunzătoare funcțiunii propuse.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTĂRI

Terenul pe care se va propune investiția este în intravilanul orașului Dragănești-Olt, având categoria de folosință – arabil, Zona de Agro-industrial (Zona Fabrica de zahăr).

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat pentru realizarea „INVESTIȚIEI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN” sunt:

- U.T.R. ZONA DE AGRO-INDUSTRIAL:

S teren = 4000 mp

S construita propusa = 600mp

S desfasurata propusa = 600mp

P.O.T. propus= 15,00 %

C.U.T. propus= 0,15

Zona studiată care a generat PUZ are suprafata de 4000,

- Suprafața construită: 15%;
- Circulații carosabile și pietonale locuri de parcare: 30%;
- Spații neamenajate terenuri libere: 35% ;
- Terenuri cu spatii verzi: 20% ;

În afara spațiilor construite se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale, spații verzi, locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U.;

- Regimul maxim de înălțime în zona Agro-industrială este P+2 și va fi raportată la Procentul Ocupare a Terenului și nu va depăși C.U.T. 1.20
- Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor sunt analizate în documentația P.U.Z. și RLU aferent – plașa de reglementări.
- Pentru realizarea „INVESTIȚIEI CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN”, este obligatoriu întocmirea P.U.Z. pentru zona de unități economice Agro-Industriale, terenul este situat în intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu, Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, cu număr cadastral 60048, înscris în Cartea Funciară nr. 60048 a localității Drăgănești Olt, în baza Încheierii nr.7792/26.01.2024, emisă de OCPI Olt BCPI Slatina.
- Zona de Agro-industrial (Zona Fabrica de zahăr) aparține în exclusivitate proprietarului **MIHAI ELENA**, conform documentelor de proprietate.

3.5. REGIM DE ALINIERE

Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor se vor realiza conform secțiunilor propuse prin P.U.Z, cu respectarea limitei proprietății publice.

În afara spațiilor construite se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale și spații verzi. Parcările auto și spațiile verzi se vor realiza în cadrul incintei, conform R.G.U.

Având în vedere scopul explicit de promovare a unei investiții, în planșa de reglementări și propuneri apar în mod informativ și explicit date despre suprafață.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În vederea funcționării zonei, amplasamentul va fi racordat la rețelele din Str, General Teiusanu (DJ 546), după extinderea acestora până în zona amplasamentului studiat, cu asigurarea tuturor condițiilor pentru evitarea poluării a sistemului de alimentare cu apă, potabilă și sistemului de canalizare.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța în exploatare și măsuri de siguranță în exploatarea clădirii, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului și sănătatea populației precum și legislației specifice aplicabile funcțiunii propuse.

A. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică existentă din Str, General Teiusanu (DJ 546), cu un racord calculat conform STAS 1478 – 90 pentru Necesarul de apă funcțiunii propuse.

B. CANALIZAREA

La ora actuală, în zona amplasamentului există rețea de canalizare din Str, General Teiusanu (DJ 546). Evacuarea apelor uzate și a celor pluviale se va realiza în rețeaua existentă în zonă, cu instalații separate.

C. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze se va realiza prin branșament la rețeaua publică existentă din Str, General Teiusanu (DJ 546), în condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

Gazele naturale vor fi utilizate în scopul producerii agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere, precum și pentru prepararea hranei.

D. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică, se vor executa racorduri la rețeaua existentă Str, General Teiusanu (DJ 546), conform avizului deținătorului rețelei.

Totodată, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile:

- Legii calității în construcții nr. 10/1995, completată cu Legea nr. 123/2007;
- Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7 – 2011;
- Normativului pentru instalațiile de curenți slabi, indicativ I18 – 1 – 2011;
- Normativului pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, indicativ NTE 007/08 – 00;
- Normativului pentru verificarea calității lucrărilor și a instalațiilor aferente, indicativ C54 – 02;
- Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea muncii și normelor de aplicare;
- Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul nr. 163/2007 al M.A.I.;
- Standardului SR EN 61140/2002 + A1/2007 – Protecția împotriva șocurilor electrice. Aspecte comune în instalații și echipamente electrice;
- Standardului SR HD 60364 – 4 -1 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune.
- Standardului SR EN 50274 – 2003 – Ansambluri de aparataj de joasă tensiune. Protecția împotriva șocurilor electrice. Protecția împotriva contactului direct involuntar cu părți active periculoase;
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 54 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 56 – 2010 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 6 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR EN 50164 – Componente de protecție împotriva trăsnetului
- Standardului SR EN 62305 – Protecție împotriva trăsnetului

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/2011, ce va fi dotată cu o instalație de autoamorsare.

E. INSTALAȚII TERMICE

Agentul termic va fi asigurat prin intermediul centralei electrice dacă va fi cazul, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice

F. TELEFONIE

În zona studiată, conform deținătorilor de rețele de telefonie, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de obținurile care se vor formula din partea beneficiarului, dar pentru funcționare unitaților economice, spațiile vor fi conectate la rețeaua de telefonie mobilă și internet.

G. EVACUAREA DEȘEURILOR ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Deseurile menajere rezultate în timpul exploatării construcțiilor se vor colecta în pubele de plastic și se vor transporta către platforma gospodărească a localității.

Deseurile din sticlă, metal și carton rezultate se vor amplasa în containere metalice de unde se vor transporta către centrele de colectare și reciclare prin firme specializate.

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare în planșa de reglementări din prezenta documentație P.U.Z., pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

a) PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

Apele uzate vor fi direcționate către rețeaua de canalizare din zonă și vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale.

Platformele de parcare vor fi prevăzute cu materiale absorbante și separatoare de hidrocarburi pentru protejarea solului în eventualitatea scurgerii de carburanți/uleiuri.

b) PROTECȚIA AERULUI

Prin prezenta documentație se vor stabili măsuri de protecție a aerului, atât prin retragerile care se vor impune în raport cu căile de circulație existente, cât și prin reglementările cu privire la asigurarea spațiilor verzi din interiorul amplasamentului respectiv prin amplasarea și conformarea construcțiilor aferente funcțiunii, urmând ca prin documentația tehnică (proiect) să fie detaliate măsurile ce vor fi luate în timpul execuției, ca și în timpul funcționării obiectivului de investiții.

c) PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

Zgomotul și vibrațiile sunt generate în principal de circulația autovehiculelor pe căile de circulație adiacente amplasamentului, Str. General Teiusanu (DJ 546).

La nivelul prezentei documentații, protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor va fi asigurată prin respectarea programului de odihnă, conform Ordinul MS 119/2014.

d) PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

În ceea ce privește protecția împotriva radiațiilor, **nu este cazul**, deoarece funcțiunea (agro-industrială) nu produce radiații.

Se va avea în vedere utilizarea unor materiale de construcție care să diminueze efectul radiațiilor UV. Nu este prevăzută acțiunea unui alt tip de radiație asupra obiectivului propus.

e) PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Vor fi asigurate prin proiectare toate măsurile necesare prevenirii poluării solului și subsolului, atât în ceea ce privește fluxurile activităților propuse în PUZ (locuire), cât și locurile de parcare propuse, care vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale înainte de evacuarea spre canalizarea existentă.

Pentru depozitarea deșeurilor, vor fi asigurate spații corespunzătoare, pentru selectarea diferențiată a deșeurilor, într-o manieră controlată.

Parcările betonate vor fi dotate cu separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile rezultate din activitățile de locuire vor fi stocate în spații special amenajate.

f) PROTECȚIA ECOSISTEMELOR

În ceea ce privește protecția ecosistemelor, **nu este cazul**, deoarece proiectul nu are legătură și nu se suprapune peste nici o arie naturală protejată din sit natura 2000.

g) PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

Terenul este situat în intravilanul Orașului Drăgănești. Conform P.U.G., amplasamentului se află în Zona cu destinația Agro-industrială – Zona Fabrica de zahăr, zona rezidențială este la o distanță de cca. 100 m, cea mai apropiată locuință la cca 150 m.

Din realizarea obiectivului de investiții vor fi amenajate alei și spații verzi conform RGU pe zona din interiorul incintei precum și toate celelalte măsuri ce urmează a fi luate prin proiectare pentru a asigura protecția așezărilor umane, prin respectarea programului de odihnă conform Ordinul MS 119/2014

Deșeurile rezultate din activitățile specifice, vor fi gestionate în mod corespunzător, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare, precum și a tuturor condiționalităților impuse prin avize.

h) ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Terenul este situat în intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu, Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, cu număr cadastral 60048, înscris în Cartea Funciară nr. 60048 a localității Drăgănești Olt, în baza Încheierii nr.7792/26.01.2024, emisă de OCPI Olt BCPI Slatina. - zona de Agro-industrială, aparține în exclusivitate proprietarului **MIHAI ELENA**, conform documentelor de proprietate; se propune reglementare terenului pentru **construire hală de producție și depozitare, împrejmuire teren** (zona Agro-industrială).

i) RESPECTAREA PREVEDERILOR CONVENȚIILOR INTERNAȚIONALE LA CARE ROMÂNIA A ADERAT

Construcțiile vor respecta prevederile convențiilor internaționale la care România a aderat.

Se va asigura depozitarea molozului/pământului rezultat din construcții și va fi transportat prin serviciul de salubritate.

Vor fi asigurate toate măsurile de protecție împotriva poluării mediului.

Vor fi prevăzute spații verzi conform normelor în vigoare, Ordinul MS 119/2014, L50/1991, L350/2001 și RGU aprobat cu HG 525/1996.

Locurile de muncă vor fi amenajate în conformitate cu cerințele din Anexa 16 a Ord. M.S.F. 933/2003, Ord. M.M. S.S. 508, Art. 226 din Normele Generale de Protecția Muncii.

4. CONCLUZII

Activitățile industriale sunt în prezent legate de depozitarea produselor agricole, dezvoltarea ar putea include revigorarea meșteșugurilor tradiționale pe care strategia județeană le promovează.

Activitățile agricole se bazează pe cultura cerealelor, plantelor tehnice, legumelor și zootehnie. Încă de la analiza care a fundamentat PUG se indica faptul că:

- dezvoltarea asociațiilor agricole ar putea asigura posibilitatea exploatării terenului agricol pe suprafețe mari, prin utilizarea intensivă a mijloacelor mecanizate dezafectate (și concesionarea terenurilor necesare către producătorii privați) ar putea asigura dezvoltarea producției de carne, lapte etc.
- asigurarea de locuri de muncă
- reintegrarea personalului muncitor disponibilizat
- diminuarea migrației sat-oraș și menținerea unor structuri demografice echilibrate

Prezenta documentație propune păstrarea acestei funcțiuni considerând că acest sector de activitate trebuie revigorat (Zona Fabrica de zahăr.), ca resursă esențială a dezvoltării viitoare a localității.

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea Elaborare Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru reglementarea regimului de construire și modificarea indicilor urbanistici ai terenului ce face obiectul, prezenta documentație pentru construire **HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN.**

Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor găzdui, cu finisaje de calitate.

Se recomandă dezvoltarea funcțiunii de bază cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor spații pentru servicii pentru populație.

Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin panouri pentru informare publică, fiind asigurate prin grija și din fondurile beneficiarului.

Cu toate acestea este posibil ca navetismul să scadă și prin aceasta populația ocupată în special în sectorul primar (agricultură) să crească.

INFORMAREA PUBLICĂ:

- prin anunț în ziar privind intenția studierii zonei prin P.U.Z.
- prin panouri cu date ale investiției într-un loc vizibil al amplasamentului - afișate pe teren

COORDONATOR,
DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
arhitect și urbanist atestat,
pentru întocmire documentații de urbanism și amenajarea teritoriului