

JUDETUL OLT
COMUNA GANEASA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

Cu privire la: aprobare PUZ pentru extinderea limitelor intravilanului comunei Ganeasa în vederea realizării investiției “ANSAMBLU REZIDENTIAL” în comuna Ganeasa, județul Olt.

Consiliul local Ganeasa întrunit în ședința de lucru în data de 30.06.2015;
Având în vedere:

- expunerea de motive nr.2261/19.05.2015 a domnului primar Costea Dumitru;
 - raportul compartimentului urbanism din cadrul Primăriei comunei Ganeasa, județul Olt;
 - proiectul tehnic nr.71/2014 cu privire la studiu PUZ pentru extinderea limitelor intravilanului comunei Ganeasa în vederea realizării investiției “Ansamblu rezidențial”;
 - certificatul de urbanism nr.146/10.11.2014 eliberat de Consiliul Județean Olt;
 - prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată;
 - prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - legea nr.52/2003 privind transparența decizională;
 - proiectul de hotărâre nr.2298/22.05.2015 întocmit de primarul comunei;
 - avizul comisiei de specialitate nr.2893/26.06.2015;
- În baza art.36 alin.1 și alin.5 lit.”c” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- În temeiul art.45 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE :

Art.1.(1). Se aproba studiu de oportunitate în vederea inițierii PUZ pentru extinderea limitelor intravilanului comunei Ganeasa în vederea realizării “ANSAMBLU REZIDENTIAL” în comuna Ganeasa, țara 59 PARCELA 7.

(2) Extinderea se efectuează prin scoaterea din circuitul agricol și trecerea din extravilanului comunei Ganeasa, T.59 P 7, județul Olt a suprafeței de 13102,30 mp în intravilan. Terenul are următoarele vecinătăți:

- N – DCL 750;
- S - De;
- V – proprietate privată Bratu Ion;
- E – proprietăți private.

(3) Terenul pentru extinderea limitelor intravilanului este liber de constructii, nu face obiectul unui litigiu aflat pe tolul unei instante judecatoresti si nici obiectul unei revendicari.

Art.2. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului –Judetul Olt, primarului comunei pentru aducerea la indeplinire si va fi adusa la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei.


PRESEDINTE DE SEDINTA,
Moraru Florin

CONTRASEMNEAZA,
Secretar,
Mitran Zoia

Nr.21/30.06.2015.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**STUDIU P.U.Z. PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR INTRAVILANULUI
COMUNEI GANEASA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
„ANSAMBLU REZIDENTIAL”
IN JUDETUL OLT**

BENEFICIAR:

TRIFU EUGENIA

Mun. Bucuresti, b-dul Magheru, nr. 9, sector 1

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
S.ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

COLABORATORI:

ING. POPESCU CORNELIA

DATA ELABORARII:

OCTOMBRIE 2014

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de comuna. Investitiile propuse privesc extinderea limitelor intravilanului Comunei Ganeasa prin infiintarea de noi zone destinate unitatilor de locuire si functiunilor adiacente locuirii.

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

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

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

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

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

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

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

Conform P.U.G. – COMUNA GANEASA, JUDETUL OLT, amplasamentul analizat este situat in teritoriul extravilan al localitatii. In aceasta zona, extinderea limitelor intravilanului este deja lansata, o parte din terenuri apartinand intravilanului Comunei Ganeasa, Judetul Olt.

Acestea se incadreaza in zona cu activitati destinate atat locuintelor unifamiliale si functiunilor conexe acestora, cu regim de inaltime mic, cat si diverselor functiuni agricole. In

aria studiată există funcțiuni precum: locuințe unifamiliale cuplate, izolate, înșiruite, cartiere rezidențiale, terenuri cultivate, etc.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

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

- Plan Urbanistic General – SAT DRANOVATU, COMUNA GANEASA, JUD. OLT.

STUDIUL P.U.Z. PENTRU EXTINDEREA LIMITELOR INTRAVILANULUI COMUNEI GANEASA IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI „ANSAMBLU REZIDENTIAL” IN JUDETUL OLT

conține strategia, prioritățile, regulamentul și servitutile de urbanism, ce se vor aplica în utilizarea terenurilor și construcțiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 și anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementări în domeniu și se corelează cu prevederile P.U.G. GANEASA, Jud. Olt, în acord cu cerințele dezvoltării urbane a localității, dar și cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosință a teritoriului pe detinatori transmis de Camera Agricolă a Consiliului Local Ganeasa (date statistice O.C.P.I. Olt).

- Date culese de proiectant în teren precum și din discuțiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul și referențul pe probleme de urbanism al Primăriei Ganeasa.

Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

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

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

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

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul este liber de sarcini si servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta – teren arabil.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter rezidential si activitati agricole.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte un "Ansamblu rezidential", care să răspundă vecinătăților caracterizate de locuire unifamiliala existente în zonă 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

Orasul cel mai apropiat de satul Dranovatu, comuna Ganeasa este municipiul Slatina, situat la aproximativ 8 km.

Zona studiata este ocupata cu functiuni de locuire, functiuni adiacente locuirii avand un regim mic de inaltime si terenuri agricole. Constructiile sunt amplasate pe terenuri individuale – proprietati private. Parcelele pe care se afla diversele constructii supraterane din zona fac parte din loturi mai mari care initial au apartinut extravilanului Comunei Ganeasa, urmand ca o parte din suprafata totala a acestora sa fie scoasa din circuitul agricol si introdusa in intravilan, pentru a obtine astfel dreptul de a fi construite.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- **DCL 750**, in partea de Nord a zonei studiate;
- **De**, in partea de Sud a parcelei studiate.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata face parte din zonele construite spontan fara un plan de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) prestabilit.

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie. Procentul de ocupare al terenului este mai mare in zonele aflate in imediata vecinatate (in afara zonei studiate), decat in zona care constituie obiectul de studiu P.U.Z.. De aceea, se propune o echilibrare a fondului construit prin largirea limitelor intravilanului si realizarea de noi investitii.

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

In zona exista suprafete mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj atat la nivel de comuna, cat si strict la nivel de subzona apartinand satului Dranovatu.

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 unei zone de influenta din Comuna Ganeasa, Sat Dranovatu;

- necesitatea extinderii functiunilor de productie in zona si marirea ariei de teren care apartine intravilanului Comunei Ganeasa – un procent din terenuri apartin intravilanului localitatii, aceasta reprezentand pentru zona respectiva o manifestare a nevoii de extindere a limitelor intravilanului;

- 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 de urbanizare;

- 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.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Ganeasa si are o suprafata totala de 15.062,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform P.U.G. Comuna Ganeasa, suprafata de 1.959,70 mp apartine intravilanului comunei. Se doreste scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan a restului parcelei insumand o suprafata de 13.102,30 mp. Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Vest – Bratu Ion;

- Est – proprietati private;
- Nord - DCL 750;
- Sud - De.

Zona studiată se definește prin poziția pct. lângă blocuri. Suprafața totală a ariei studiate este de 15.062,00 mp – proprietate privată TRIFU EUGENIA, conform **Contractului de vânzare nr. 1712 din 24/09/2014**, cu domiciliul în Mun. București, b-dul Magheru, nr. 9, sector 1. Această suprafață de teren aparține beneficiarului, având **nr. cadastral 50905**.

Mențiune!

Se dorește realizarea de noi investiții în zona, fiind necesară scoaterea din circuitul agricol și introducerea în intravilan a suprafeței de 13.102,30 mp.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiază de o poziție privilegiată în cadrul localității, fiind foarte aproape de centrul comunei Ganeasa, dar în directă legătură cu zonele de locuire și funcțiuni conexe ale localității.

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, între acelea de păstrare a funcțiilor pe zonă, cea de zonă rezidențială;
- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zonă – categorii: locuințe, unități agricole, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este DCL 750 în partea de nord a terenului și De în partea de sud a terenului;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării comunei;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G. Ganeasa;
- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiilor, cooperarea și potențarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul organismului urban.

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 comunei.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Comuna Ganeasa este situată în partea de N-V a județului la o distanță de 8 km de municipiul Slatina și are o suprafață de 57,5 km².

Relieful comunei este ușor vălurit, fiind strabatut de paraiele Voinicești, Negrișoara și Corneșu, afluenți ai râului Oltișor, la rândul său afluent pe dreapta al Oltului, care delimitează parțial comuna în partea estică.

Comuna Găneasa face parte din grupa localităților cu altitudine mică (sub 220m), cu altitudini mai mari în partea de vest spre limita cu comuna Bobicești și Morunglav.

Legătura cu reședința județului este asigurată prin drumul european E94. Cea mai apropiată stație de calea ferată este halta Ganeasa. Comuna Ganeasa este formată din satele: Dranovatu, Gradistea, Izvoru și Oltisoru. Agricultură dispune de o suprafață de 4340 ha din care suprafața arabilă 3700 ha, restul de 640 ha pășuni, fanete naturale, vii și livezi.

2.3.2. CLIMA

Clima din zona comunei Ganeasa este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra distribuției maselor de aer în zonă.

Fiind situată în această zonă de trecere de la deal la câmpie comuna Ganeasa beneficiază de o climă temperat continentală, cu temperaturi variind între 35°C vara și -25°C iarna, temperatura medie anuală fiind de 10°C.

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".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub formă de ploie primăvara și toamna, iar iarna sub formă 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.

2.3.3. 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 Ganeasa 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 tertiară 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 alcatuiesc 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.

2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR -11100 -93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7₁ – 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 – Considerații hidrografice și hidrogeologice:

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinue (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub forma unor izvoare minerale.

Rețeaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3 km/kmp, multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, secând în verile secetoase.

Freaticul în zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații care cad în 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 Ganeasa este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in comuna Ganeasa nu s-au inregistrat inundatii majore.

Inundatiile sunt previzibile cu aproximativ o ora si patruzeci si cinci de minute, si nu necesita evacuarea persoanelor si nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

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

Epidemii - Epizootii

Pe raza comunei Ganeasa este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor comunei Ganeasa o constituie agricultura si cresterea animalelor.

În privința creșterii animalelor se înregistrează un număr mare de animale în gospodăriile populației.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Comuna Ganeasa este traversată de cai de transport rutiere și feroviare:

-Drumul Județean 100;

-Drumul Județean 300 și drumuri sateliți.

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

Caderi de obiecte din atmosfera.

În anul 2006 s-a înregistrat caderi de grindină care a produs pagube materiale și au fost afectate culturile agricole.

Riscuri de incendii.

La nivelul comunei Ganeasa nu există riscul producerii unui incendiu în masă. Este posibilă producerea de incendii la gospodăriile populației; în perioada 2004-2006 nu s-a înregistrat nici un astfel de incendiu pe raza comunei Ganeasa.

2.3.5. VEGETAȚIA ȘI FAUNA

Flora și fauna respectă zonalitatea geografică impusă de latitudine. Vegetația naturală este fragmentată de vegetația de cultură și pășuni stepizate.

Vegetația intrazonală apare în luncile râurilor, în apropierea lacurilor, pe terenuri mlăștinoase și este reprezentată de plop, salcie, stuf, papură, rogoz, specii higrofile. La acestea se adaugă plantele ruderales.

Fauna cuprinde elemente caracteristice zonei de vegetație. Zona forestieră este populată cu căprioara, mistrețul, vulpea dintre mamifere; acestora li se alătură veverița. Păsările semnificative sunt fazan, potarniche, prepeliță, garlita, rate, gaste, becatina, sitar de pădure, lișta, sturz, porumbel salbatic, turturica, nagat, ciocarlie, cormoran mare etc.

Acumularea hidroenergetică Slatina, care delimitează parțial comuna în zona estică este frecventată de pescăruși, lișite, rate și gaște salbatice, precum și de lebede în ultimele ierni.

Arealele puternic antropizate și înlocuite cu culturi agricole sunt populate cu răzătoare, insecte, numeroase specii de păsări.

Apele curgătoare reprezintă habitatul pentru câteva specii de pești.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – DCL 750 si De. Accesul la terenul studiat se face direct din aceste doua drumuri. Se propune crearea unei legaturi auto intre drumul propus pe lotul studiat si drumul care asigura accesul la parcelele existente pe lotul vecin, in partea est.

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 propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone de locuinte unifamiliale cu functiuni conexe

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zone de locuire, dar si unitati economice agricole;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcitiunile de locuire existente in zona, alaturi de unitatile economice agricole nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zonele industriale, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 30%.

2.5.4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

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

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa – in afara cazului foarte putin probabil al ruperii barajului de pe Olt;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiate, 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.

Comuna Ganeasa nu se incadreaza in lista localitatilor afectate de hazardurile naturale din categoria alunecarilor de teren, nici din categoria inundatiilor. In ceea ce priveste fenomenele naturale generatoare de riscuri (cutremure, inundatii, alunecari de teren, secte),

caracteristicile geologice, geomorfologice, hidrice sau climatice ofera o situatie in care probabilitatea de producere a acestora este minima, in unele cazuri exclusa (cutremure, inundatii, alunecari de teren spre exemplu).

Din punct de vedere *hidrografic*, colectorul principal al intregii regiuni este raul Olt.

2.5.5. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

	<u>DISFUNCTIONALITATI</u>	<u>PRIORITATI DE INTERVENTIE</u>
<i>CADRUL NATURAL</i>	- Conditii de fundare	- Investigatii geotehnice
<i>CADRUL CONSTRUIT</i>	- Relatia cadru construit existent	- Schimarea destinatiei terenurilor prin PUZ-uri aprobate pe parcele individuale; - Investitii noi, pe terenuri private; - Crearea unui fond construit nou, cu o imagine unitara; - Dezvoltarea zonei rezidentiale a Comunei Ganeasa, judetul Olt; - Extinderea limitelor intravilanului Comunei Ganeasa.
<i>ACCESUL PIETONAL</i>	- Relatia cu zona studiata	- Proiecte de investitii pe zona
<i>ACCESUL CAROSABIL</i>	- Din strazile aferente terenurilor, respectiv zonei studiate	- Corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG; - Organizarea parcajelor auto pe parcelele proprietati private.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUS PENTRU SCOATEREA DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA IN INTRAVILAN;

- teren intravilan cu constructii supraterane avand regim de inaltime mic.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone industriale pe suprafata de teren studiata.

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

In urma analizei P.U.Z. a situatiei existente se propun:

(1) – Extindere intravilan in vederea realizarii de noi functiuni in zona, precum: locuinte unifamiliale, imprejmuire teren si utilitati.

(2) – Crearea unor zone de circulatie care sa asigure accesul la viitoarele constructii amplasate pe parcelele create.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

In zona studiata se propun urmatoarele:

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;

Canalizarea se va realiza prin amplasarea pe teren a unei fose septice ecologice pentru ca nu exista o retea de canalizare in comuna si toate gospodariile cetatenilor dispun de fose septice vidanjabile etanse;

Alimentarea cu apa se va realiza prin amplasarea pe fiecare parcela creata a unui put forat. In prezent, alimentarea cu apa a comunei se realizeaza din puturi individuale, care capteaza apa din panza freatica de mica adincime.

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 mixta 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 P+1+M sau P+2+M.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei s-au orientat in special in directia extinderii intravilanului pentru constructia de locuinte. In zona studiata exista numeroase solicitari de extindere a uniatilor de locuire existente si de completare si dezvoltare a fondului construit existent.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, caracterizate printr-un parcelar cu parcele inegale, avand deschideri medii la strada, 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 comfortul si valoarea ambientala a zonei.

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 unor functiuni de productie, sediu administrativ si functiuni conexe. Functiunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea industrială care exista in zona, fara a afecta mediul inconjurator.

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

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

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei construite.

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

Se va proceda la replantarea spațiilor verzi existente cu gazon și arbuști decorativi, precum și realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care să delimiteze zonele de locuit de circulațiile majore și de ulterioarele funcțiuni conexe ce se vor dezvolta în zona studiată.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (drum vicinal nr. cad 1298), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei si strazi care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Conform **Cap. 3, pct. 3.2.** din **Norma tehnica din 27/01/1998**, publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 138bis din 06/04/1998, **privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale**, zona strazilor din localitatile rurale include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, suprafetele adiacente pentru parcaje, suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate, cu dirijarea in afara zonelor de siguranta a strazilor.

In concordanta cu cerintele **Normei tehnice din 27/01/1998**, in zona ce reprezinta obiectul de studiu P.U.Z. se va propune realizarea de noi cai de acces catre functiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

- strazile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale, avand 2 benzi de circulatie;
- strazile de categoria a IV-a - de folosinta locala - asigura accesul la functiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta functiuni de locuire rezidentiala, cu regim mic de inaltime. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

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

- se va propune realizarea unor unitati de locuire.
- 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 disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Ganeasa - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;
- traseul utilitatilor din zona;
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

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

3.5.1. CONDIȚII 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 RGU;
- 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 RGU.

3.5.2. BILANT TERITORIAL PROPUȘ – INDICI URBANISTICI:

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața și suprafața terenului considerat
- **Coefficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Suprafața studiată are o arie de 15.062,00 mp și aparține extravilanului Comunei Ganeasa. Suprafața totală de teren ce se dorește a fi scoasă din circuitul agricol și introdusă în intravilan este de 13.102,30 mp.

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

- P.O.T. - 30,00 %
- C.U.T. – 1,0

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua electrica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z..

Pentru realizarea noilor functiuni propuse sunt necesare lucrari ce vizeaza realizarea unor noi instalatii electrice: conducte, cabluri, stalpi, posturi trafo, corpuri iluminat, etc.

In zona ce se studiaza se vor realiza urmatoarele instalatii electroenergetice:

- racorduri electrice subterane;
- posturi trafo;
- instalatii electrice exterioare, priza de pamant si instalatia de paratraznet;
- instalatii electrice interioare de forta si protectie;
- instalatii electrice interioare de iluminat, prize, ventiloconvectoare, aroterme, etc.;
- instalatii de curenti slabi, detectie, avertizare;
- tablouri electrice;
- grup electrogen; alimentare de rezerva care preia receptorii vitali aferenti spatiilor si serviciilor.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa se va realiza prin amplasarea pe fiecare parcela creata a unui put forat si prin montarea unei fose septice ecologice.

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 reseaua 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 retelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane si deversate în rețeaua interioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcarile betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în rețeaua interioara de canalizare pluviala. O parte din apele pluviale de pe parcarile cu piatra sparta, cu dale si dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în rețeaua interioara de canalizare pluviala.

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

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

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;

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

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

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

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

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

b) Deseuri rezultate din faza de exploatare:

Din activitatea de exploatare a centrului comercial rezulta urmatoarele tipuri de deseuri: deseuri industriale, menajere si deseuri rezultate de la ape uzate menajere si pluviale;

c) Deseuri industriale si menajere:

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

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

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

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

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeața – terenurile vecine pe laturile de nord si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Functiunile 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 locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.

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

Printre unitățile administrativ teritoriale din cadrul județului Olt care au surse de nitrați din activități agricole se numara, conform Ord. 1552/743/2008, si comuna Ganeasa.

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 atat extravilanului, cat si intravilanului comunei Ganeasa, sat Dranovatu, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni de locuire cu regim mic de inaltime - functiuni de locuire, spatii verzi si complementare.

3. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate 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. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin acest P.U.Z. s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

§ organizarea rețelei stradale;

§ zonificarea funcționala a terenurilor;

§ indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.)

§ dezvoltarea infrastructurii edilitare;

§ statutul juridic al terenurilor,

§ masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;

§ masuri de protecție a mediului;

§ reglementari specifice detaliate - permisiuni si restricții - incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Analiza care s-a făcut in prezentul studiu este una multicriteriala, in echipa pluridisciplinara, pe sectoare ce intervin in dezvoltarea zonei.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca volumuele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

În baza P.U.Z., se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

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

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



Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

s.arh. Ghidanac Cristina-Creola

