

MEMORIU GENERAL EXPLICATIV

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: “ **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**”

Amplasament: **COMUNA DEVESELU,SATUL COMANCA,STR.NICOLAE BALCESCU, NR.15,15A,15B,15C,T.24,P.1/2,2/2,3/2,JUD.OLT**

Proiectant: **SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT**

Beneficiar: **SAOUMA CRISTINA SIMONA
MUN.SLATINA,JUD.OLT**

1.2. Obiectul P.U.Z

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii - **CONSTRUIRE LOCUINTE** ,pentru crearea unei zone rezidentiale cu servicii si functiuni complementare (imobil de locuinte individuale cu regim de inaltime P pama la P+2E , spatii servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare).

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director si de control al dezvoltării, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri proprietati private si cai de acces.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu .

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.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a PUG.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale

conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

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 zonei;
- Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
 - Dezvoltarea infrastructurii;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor;
 - Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
 - Masuri de protectie a mediului;
 - Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
 - Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

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

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu.

Terenul studiat care apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Deveselu, satul Comanca, str.Nicolae Balcescu, nr.15,15A,15B,15C, extravilan T.24,P.1/2,2/2,3/2, jud.Olt , este situat conform PUG SI RUL ,in Zona Functionala -Instituti publice si servicii (IS2).

H.C.L de aprobare valabilitate nr 31 din 28.04.20215 si prelungit prin H.C.L. NR.63/21.05.2025

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

Terenul nu se afla in zona de interdictii definitive sau temporate de construire.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane.

Mentionam ca suprafata de 148.349,00 mp (conform nr.cad 54146) care este propusa in vederea construirii pentru crearea unei zone rezidentiale cu servicii si functiuni complementare

(imobil de locuinte individuale cu regim de inaltime P pama la P+2E , spatii servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) este proprietatea beneficiarului SAOUMA CRISTINA SIMONA conform Sentinta Civila nr.2067din 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020 Prin P.U.Z.-ul elaborat se vor preciza urmatoarele:modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale catre si in interiorul zonei ,modul de relationare cu vecinatatile,zonificarea functionala, ,amplasarea cladirilor fata de aliniament,fara de limitele laterale si posterioare,inaltimea maxima admisa,POT,CUT.

Suprafata de 148.349,00 mp (conform nr.cad 541461) este propusa pentru crearea unei zone rezidentiale respectiv crearea unui numar de 160 de parcele destinate construirii de locuinte individuale,servicii,zona recreere , cu acces propriu din arterele de circulatie nou create cu latimea de 7.00 m si trotuare latearale cu latimea de 1.50 m .

Parcelele create sunt destinate construirii de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E ,spatii pentru servicii cu regim de inaltime P pana la P+2E ,spatii de recreere si vor avea suprafata de teren variabila intre 415 mp si 9770 mp avand in vedere existenta liniilor de cale ferata existente in vecinatatea amplasamentului pe latara de est, care necesita o zona de protectie.

Amplasare constructiilor se va face cu respectarea distantelor fata de liniile de cale ferata.Distanta minima la care s-a propus amplasarea constructiilor fata de liniile de cale ferata este de 100.00 m.

Aceasta zona de protectie se va amenaja ca spatiu verde(gazon si arbusti) avand in vedre existenta liniilor decale ferata .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Terenul care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu,teren format din:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Terenul este proprietatea beneficiarului SAOUMA CRISTINA SIMONA conform Sentinta Civila nr.2067din 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020

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

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

-Planul Urbanistic General al COM.Deveselu . H.C.L de aprobare valabilitate nr 31 din 28.04.20215 si prelungit prin H.C.L. NR.63/21.05.2025

- Certificat de Urbanism

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.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al amplamentului studiat
- incadrarea la nivelul localitatii Deveselu
- incadrarea la nivelul judetului Olt
- studiu geotehnic
- ridicare topografica
- avizele si acordurile obtinute in baza C.U.
- avizul de oportunitate .

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu,teren format din:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Terenul este proprietatea beneficiarului SAOUMA CRISTINA SIMONA conform Sentinta Civila nr.2067din 14.12.2022 in Dosar nr.6239/207/2020

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul national DN 54 pe latura de vest si strada Drumul Militarilor ,in partea de nord a amplasamentului .

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Devesely,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse - in vederea constructii pe terenul studiat a unor locuinte individuale cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru zona rezidentiala propusa denumita LR1H.

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat care apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Deveselu, satul Comanca,str.Nicolae Balcescu,nr.15,15A,15B,15C,extravilan T.24,P.1/2,2/2,3/2,jud.Olt , este situat conform PUG SI RUL ,in Zona Functionala -Institutii publice si servicii (IS2).

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu.

Terenul este situat in partea de sud a localitatii ,terenul are urmatoarele vecinatatii:

N – STRADA DRUMUL MILITARILOR (NR.CAD.54145

S – NR.CAD .54147-CANAL

E – NR.CAD.54149-CANAL

V –DN 54 (NR.CAD.55465)

Pentru suprafata de teren de 148.349,00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de construibilitate pentru investitia” CONSTRUIRE LOCUINTE(in vederea constructii pe terenul studiat a unor locuinte individuale cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii

de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru zona propusa denumita LR1H.

2.2. CIRCULATIA

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studziata se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii.

Pentru obiectivul propus se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale. Astfel accesul auto si pietonal la parcela studziata se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii,,fara a afecta circulatia.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

2.3. ECHIPAREA EDILITARA

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara 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 studziata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin bransamente la reseaua publica a comunei,

- Apele uzate vor fi evacuate la fosa septica ingropata ce se va realiza in interoirul fiecarei parcele ,peste care se vor monta containere metalice pentru colectarea selective a deseurilor.

Evacuarea deseurilor menajere se va face cu participarea contractuala a serviciului rural de salubritate.

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investitiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

2.4. PROBLEME DE MEDIU:

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

• RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT

In vecinatatea zonei studiate exista conform PUG :

- pe latura de sud a amplasamentului zona de locuinte si functiuni complementare (LR1E) cu

POT =33%

CUT=0.99

H=P+2E

- pe vis-à-vis de latura de vest a amplasamentului zona de locuinte si functiuni complementare(LR2H si LR2A).

POT =40%

CUT=1.2

H=P+2E

.EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In zona studziata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu este cazul

• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.

Nu este cazul.

2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existenta pe latura de nord a proprietatii.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studziata se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 cat si pe strada Drumul Militarilor existenta pe latura de nord a proprietatii.

Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente dar si crearea unor artere noi de circulatie in incinta, strazi si trotuare pietonale care sa deserveasca parcelele propuse .

Astfel accesul auto la parcela studziata se va face atat pe latura de vest a amplasamentului ,DN 54 prin realizarea unui racord simplu la drumul de acces propus in incinta cat si pe strada Drumul Militarilor existent pe latura de nord a proprietatii.,prin realizarea a doua racorduri simple.

Arterele de circulatie din incinta vor asigura accesul la fiecare parcela nou create fara a produce discomfort pe caile de circulatie existente pe laturile de nord si vest .Acestea vor avea latimea de 7.00 m ,avand doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m si trotuare laterale cu latimea de 1.50 m fiecare,pe o parte sau pe ambele parti.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.Fiecare parcela va avea cate 2 locuri de parcare.

In zona de servicii se vor amenaja locuri de parcare si pentru personae cu dizabilitati si mama si copilul.Latimea carosabilului cailor de acces va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic si min.5,0 m pentru strazile cu dublu sens.

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

2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Limita zonei studiate are suprafata de **387.042,20 mp.**

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafață de **148.349.00 mp.**

Terenul studiat care aparține atât intravilanului cât și extravilanului comunei Deveselu, satul Comanca, str. Nicolae Balcescu, nr. 15, 15A, 15B, 15C, extravilan T.24, P.1/2, 2/2, 3/2, jud. Olt, este situat conform PUG SI RUL, în Zona Funcțională - Institutii publice și servicii (IS2).

Zona beneficiază de acces carosabile (DN 54 și strada Drumul Militarilor)

Toată suprafața studiată prin P.U.Z. aparține atât intravilanului cât și extravilanului comunei Deveselu, jud. Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse - în vederea construirii pe terenul studiat a unor locuințe individuale cu regim de înălțime P până la P+2E, spații pentru servicii ce deservesc zona rezidențială propusă, spații de recreere precum și funcțiuni adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces, parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, împrejmuirea, cât și realizarea infrastructurii edilitare) și crearea unui regulament pentru zona rezidențială propusă denumită LR1H.

Suprafața de 148.349,00 mp (conform nr. cad 541461) este propusă pentru crearea unei zone rezidențiale respectiv crearea unui număr de 160 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, spații pentru servicii, zonă recreere, cu acces propriu din arterele de circulație nou create cu lățimea de 7.00 m și trotuare laterale cu lățimea de 1.50 m, pe o parte sau pe ambele părți.

Parcelele create sunt destinate construirii de locuințe cu regim de înălțime P până la P+2E, spații pentru servicii cu regim de înălțime P până la P+2E, spații de recreere și vor avea suprafața de teren variabilă între 415 mp și 9770 mp având în vedere existența liniilor de cale ferată existente în vecinătatea amplasamentului pe latura de est, care necesită o zonă de protecție.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor față de liniile de cale ferată. Distanța minimă la care s-a propus amplasarea construcțiilor față de liniile de cale ferată este de 100.00 m. Această zonă de protecție se va amenaja ca spațiu verde (gazon și arbuști) având în vedere existența liniilor de cale ferată.

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

Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA.

INDICATORII PROPUȘI

Suprafața terenului $St = 148.394,00 \text{ mp}$

Prin PUZ:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) poate să ajungă până la maxim 40%
- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezintă raportul dintre aria desfurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat) poate să ajungă până la maxim 1.2

P.O.T max. = 40%

C.U.T max = 1.2

Se propune păstrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei propuse în cadrul prezentului PUZ astfel:

- **Hmax : P+2E, Hmax=12.00 m**

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

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este CONSTRUIRE LOCUINTE .

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Devesly,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse - in vederea construirii pe terenul studiat a unor locuinte individuale cu regim de inaltime P pana la P+2E,spatii pentru servicii ce desevesc zona rezidentiala propusa,spatii de recreere precum si functiuni adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, ,imprejmuirea , cat si realizarea infrastructurii

Zona studiata cat si zona invecinata este caracterizata printr-un caracter rural mixt,cu functiuni rezidentiale individuale ,zona institurii si servicii si zona industrială.

In cadrul reglementarilor PUZ ,se vor asigura:

-accese pietonale si carosabile,corelate cu circulatiile existente;

-respectarea retragerilor,inaltimilor si indicatorilor urbanistici,astfel incat sa se evite disconfortul vecinatatilor.

Din punct de vedere arhitectural,cladirile vor urmari o estetica coerenta,cu materiale, proportii si solutii tehnice care sa nu perturbe imaginea rurala generala.

Investitia propusa este compatibila cu functiunile existente si are potentialul de a creste atractivitatea si functionalitatea zonei,fara a perturba echilibrul rural al vecinatatilor.

Prin urmare ,investitia propusa este justificata din punct de vedre functional si urbanistic ,asigurand o integrare echilibrata in tesutul rural si aducand beneficii sociale si economice zonei,fara a compromite caracterul zonei.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA.

Implementarea investitiei propuse,va genera o serie de efecte economice si sociale pozitive la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Consecinte economice:

-Generarea de locuri de munca:Atat in faza de executie (locuri de munca temporare in constructii),cat si ulterior,in perioada de functionare(locuri de munca permanente pentru functionarea spatiilor se servicii)

-Dezvoltarea zonei rezidentiale duce la :

-cresterea valorii terenurilor;

-venituri suplimentare la bugetul local din taxe si impozite

Consecinte sociale

Dezvoltarea fondului de locuinte duce la stabilizarea si atragerea populatiei.Dezvoltarea zonei rezidentiale poate contribui la:

-mentinerea populatiei tinere in localitate;

-atragerea de noi locuri de munca;

Cresterea calitatii vietii

-amenajarea de spatii de recreere cu spatii verzi si spatii de joaca pentru copii

Dezvoltarea serviciilor de proximitate

Spatiile destinate serviciilor vor permite aparitia unor functiuni complementare locuirii precum:

- mici unitati comerciale
- servicii pentru populatie
- activitati recreative

Astfel investitia propusa va avea efecte economice si sociale pozitive asupra unitati teritoriale de referinta si asupra localitatii, contribuind la dezvoltarea durabila a mediului rural si imbunatatirea calitatii vietii locuitorilor.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATE SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Totalitatea costurilor privind realizarea investitiei vor fi suportate integral de beneficiarul investitiei, SAOUMA CRISTINA SIMONA, in sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investitii.

2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

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

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

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

Terenul care a generat studiul PUZ are suprafata de 148.349,00 mp conform cartii funciare cu nr.cad.54146 UAT Deveselu, teren format din:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii-constructii si arabil in suprafata de 147350,00 mp
- teren extravilan, categoria de folosinta arabil in suprafata de 999,00 mp

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis 40.00 %**
- **C.U.T. maxim admis - 1.2**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E, Hmax=12 m

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 15m, iar pe partea de vest se va respecta aliniament 30 m de la drumul national.

- distantele minime obligatorii de retragerea a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei vor fi conform Codului Civil.

- distantele minime obligatorii de retragerea a cladirilor fata de limita posterioara a parcelei vor fi conform Codului Civil.

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu 1.00 m;

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 10% din suprafata totala a terenului .

Gardurile de delimitare se recomanda ca spre strada sa fie transparente,decorative sau gard viu cu o inaltime de maxim 2.00 m,.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace ,se pot realiza din zidarie,din panouri prefabricate din beton sau din lemn,vor avea inaltimea de min 2.00 m.

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 dezvoltari urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei la nivel de localitate.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

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

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- 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.**

**INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL -LAZAR**