

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

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter  
Municipiul Slatina, Jud. Olt

**Proiect nr. 150 / 2017**

**INITIERE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA  
CONSTRUIRII „COMPLEX TURISTIC”**

**ORAS CORABIA, JUDETUL OLT  
STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 66 A**

**BENEFICIAR:**

**S.C. ENJOY LUCA FASHION S.R.L.**

*Oras Corabia, strada Cuza Voda, nr. 75, judetul Olt*

**PROIECTANTI:**

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

**ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

*MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT*

**DATA ELABORARII:**

**decembrie 2017**

# FOAIE DE CAPAT

**Denumirea lucrării:**

***INITIERE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII  
„COMPLEX TURISTIC”  
IN JUDETUL OLT***

in orasul **CORABIA**

**Amplasament:**

STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 66 A  
ORAS CORABIA, JUDETUL OLT

**Beneficiarul investitiei:**

**S.C. ENJOY LUCA FASHION S.R.L.**  
Oras Corabia, strada Cuza Voda, nr. 75, judetul Olt

**Proiectant general:**

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

**Data elaborării:**

*decembrie 2017*

**Faza:**

**D.T.C.U.**

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

**INITIERE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII**  
**„COMPLEX TURISTIC”**  
**IN JUDETUL OLT, ORASUL CORABIA,**  
**STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 66 A**

BENEFICIAR:

**S.C. ENJOY LUCA FASHION S.R.L.**

Oras Corabia, strada Cuza Voda, nr. 75, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

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

COLABORATORI:

**ING. POPESCU CORNELIA**

DATA ELABORARII:

**DECEMBRIE 2017**

**FAZA:**

**D.T.C.U.**

### 1.2. OBIECTUL P.U.D.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de oras. Investitiile propuse privesc construirea de noi investitii – COMPLEX TURISTIC, infiintarea de noi zone destinate serviciilor (cazare, restaurant, loisir), precum si functiunilor adiacente acestora pe terenul studiat.

P.U.D. 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.D. 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.D. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J. -ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea si funcționarea 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 de Detaliu 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.D. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei 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:**

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere, un teren având în prezent categoria de folosință "arabil" și care este circumscris teritoriului administrativ orasului Corabia.

Terenul studiat aparține intravilanului localității Corabia și face parte din zona cu activități de locuire și funcțiilor conexe acestora, alături de servicii de diverse naturi, construcțiile având un regim de înălțime mic. În aria studiată există și se propun funcțiuni precum: pensiune turistică, servicii de cazare, restaurant, activități de loisir, locuințe unifamiliale, etc.

## **1.2. SURSE DOCUMENTARE**

### **1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.D.**

- Plan Urbanistic General – ORAS CORABIA, JUD. OLT.

### **INITIERE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII**

#### **„COMPLEX TURISTIC”,**

#### **IN JUDEȚUL OLT, ORAS CORABIA,**

#### **STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 66A**

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. ORAS CORABIA, 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 Corabia (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 Corabia.

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 INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.D.**

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul Orasului Corabia
- \* Incadrare la nivelul judetului Olt
- \* Studii geologice si pedologice
- \* Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- \* Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- \* Date culese de proiectant in teren
- \* Normele legislative in vigoare
- \* Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

### **1.3.3. DATE STATISTICE**

Terenul este liber de constructii si servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta – teren arabil (559,00 mp).

Pe parcela studiată nu exista constructii supraterane.

***Pe terenul studiat se propune construirea unui complex turistic care va asigura servicii de cazare, restaurant, activitati de loisir (sauna, masaj, sala fitness, etc) si functiuni conexe.***

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter de locuire si servicii (ex. magazine).

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), prin care sa dezvolte noi investitii in zona – complex turistic, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni de locuire si servicii 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**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (PUD) se afla in intravilanul orasului Corabia, oras localizat in zona sudica a judetului Olt, respectiv tarlăua 82, parcela 33.

Orasul Corabia este situat in sudul judetului Olt, pe malul stang al Dunarii, intre kilometrii fluviali 628-636, are o populatie de 22 mii locuitori si o suprafata, in intravilan, de 1064 ha.

Localitatea este strabatuta de DN 54, Caracal – Corabia si DN 54 A, Corabia –Tr. Magurele, avand legaturi rutiere cu toate localitatile de pe valea Dunarii, spre Bechet, jud. Dolj si la nord are legaturi rutiere cu toate localitatile de pe valea Oltului spre Caracal precum si spre judetul Teleorman, prin orasul Tr. Magurele.

Orasul Corabia are legaturi pe Fluviul Dunare, prin portul Corabia, atat cu localitatile romanesti din aval si din amonte cat si cu localitatile din statele riverane de pe cursul Fluviului.

Corabia beneficiaza de doua porti feroviare care asigura traficul de marfuri si calatori, prin statia dispecer de nod – Caracal, cu toate localitatile din tara si strainatate.

Localitatea Corabia dispune de o suprafata de 1064 Ha teren intravilan si 7700 ha teren agricol extravilan, care, in proportie de 80%, este exploatat in conditii economice prin intermediul a zece societati agricole, restul fiind exploatat in sistem gospodaresc de catre micii proprietari.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- **Strada Tudor Vladimirescu**, in partea de Nord a parcelei studiate – drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa;

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

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

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

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

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din orasul Corabia;

- necesitatea extinderii serviciilor si functiunilor conexe turismului in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului orasului Corabia;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale

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

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

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

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

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

Zona care a generat studiul P.U.D. apartine orasului Corabia si are o suprafata totala de 559,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Vest – Zaicovschi Florin;
- Est – Maria G. Maria;
- Nord - strada Tudor Vladimirescu;
- Sud - Beladan George Adrian – proprietate privata.

Zona studiata apartine T 82, P 33. Suprafata totala a ariei studiate este de 559,00 mp – in administrarea S.C. ENJOY LUCA FASHION S.R.L., conform Contractului de Suprafacie nr. .... din ....., cu sediul in Orasul Corabia, strada Cuza Voda, nr. 75, judetul Olt. Aceasta suprafata de teren are nr. cadastral 52916.

*Se propune obtinerea de reglementari specifice pentru suprafata de teren de 559,00 mp in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Complex turistic”.*

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

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie privilegiata in cadrul localitatii, fiind aproape de centrul orasului Corabia, in directa legatura cu zonele de servicii si locuire si functiuni conexe ale localitatii.

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

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, intre aceea de pastrare a functiunilor



pe zona, cea de zona mixta – locuire si servicii;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: locuinte unifamiliale, servicii, comert, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulate, cum este strada Tudor Vladimirescu in partea de nord a terenului;

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

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

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

Prezenta documentație de tip P.U.D. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii urbane.

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

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

### **2.3.1. RELIEF**

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre ( sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) si veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

**Corabia** este un mic oraș-port situat în partea de sud a **judetului Olt**, pe malul stang al **Dunării**, așezat pe o suprafață plană.

Orașul este situat la limita de Sud a **Campiei Romane**, fiind intersectat de următoarele coordonate geografice: **paralela de 43 grade, 44 minute și 5"**, latitudine Nordică și **meridianul de 24 grade, 30 minute și 5"**, longitudine estică.

Asezat in terasa cu acelasi nume, scaldat de apele Dunarii, orasul Corabia se afla la 50 m altitudine fata de nivelul mării, fiind astfel cea mai joasa asezare urbana din judet. Orasul Corabia face parte din Campia Corabiei, situata in dreapta Oltului si se intinde de la marginea de sud a judetului pana la Dunare.

Cursul Dunarii, delimitat din punct de vedere geografic in sectorul sudparetic se adapteaza in buna parte caracteristicilor ce le imprima imbinarea Campiei Romane cu

Podisul Prebalcanic. Aici in conditiile campiei, isi creeaza un drum larg, cu lunca vasta, care atesta si in aceasta zona tendinta de abatere a fluviului spre sud. In ceea ce priveste viiturile si debitul maxim in sectorul Corabia, faptul ca Dunarea poate atinge la patru ani o cota maxima anuala de 9116,6 mc/secunda.

Valea Dunarii, orientata de la vest are un evident caracter asimetric, cu versantul drept al Podisului Prebalcanic inalt si abrupt care domina sesul coborat al Dunarii cu terase intinse de pe malul romanesc. Albia Dunarii are latime ce variaza intre 1 si 1,5 km, si se bifurca in numeroase brate care inchid ostroavele cu dimensiuni diferite, cum sunt: Papadia, Gradistea, Dragoveiul, Baloiiul, Calovat, in lunca atinge o latime de 8-9 km, in dreptul localitatii Potelul si se ingusteaza la Corabia, unde este mai intinsa pe malul bulgaresc.

Terasele se desfasoara ca trepte bine delimitate, incepand de la linia Tauca-Orela-Corabia-Gareav si pana la linia Obarsia-Crusov, mai dezvoltata fiind cea de 15-20 m inaltime, denumita terasa Corabia.

Microrelieful variat si extins este format din dune de nisip in zona Obarsia-Potelu, crovuri in Campia Boianului, grinduri si microdepresiuni.

In special in lunci, surpuri si alunecari de teren, ogoare si bazine de receptie torentiale, conuri de dejectie, iar in sud numeroase antropice de tipul gorgaelor.

Legatura cu resedinta judetului este asigurata prin DN 54.

### **2.3.2. CLIMA**

Pozitia geografica si relieful determina in mare masura si manifestarea elementelor climatice. Pe teritoriul orasului clima e de tip temperat-continentala cu o nuanta mai arida datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre si veri uscate.

Temperatura medie anuala este de 11,2 grade Celsius. Zona orasului Corabia se distinge atat prin media lunilor de vara mai ridicata (32,2 grade Celsius), cat si prin valorile extreme care s-au inregistrat pana acum: 42 grade Celsius in luna iulie a anului 1945 si 32 grade Celsius in ianuarie 1924 si 1942. Aproximativ 200-210 zile din an nu se produce inghet. Cantitatea de precipitatii anuale este in medie de 500 ml, influentand diferentiat evolutia perioadei de vegetatie si desfasurare a lucrarilor la culturile agricole.

Vanturile care caracterizeaza clima sunt:

- Crivatul-care aduce iarna viscol si zapada, primavara ploaie si vara seceta;
- Austrul-un vant secetos ce sufla din sud-vest;
- Baltaretul-care aduce ploi. Viteza medie a vantului este de 5 m/s.

Regimul eolian influenteaza direct pierderile de apa prin evacuare, acceptand deficitul de umiditate din sol.

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

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

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

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

Primăvara 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, orașul are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de luncă și 18 ÷ 20m în zona de deal.

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

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

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

### **2.3.3. CONDIȚII 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.

Soluri: - caracteristice sunt solurile argiloiluviale, dintre care se remarcă solurile cenușii și brun-roșcate.

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat face parte din unitatea structurală Câmpia Română, o zonă de ses cu altitudine și pantă redusă, o importantă regiune agricolă a țării.

Litologia, structura și tectonica au contribuit la formarea depozitelor loessoide pe care s-au format cernoziomurile, solurile cele mai fertile pentru culturile agricole. Influența

acestor elemente se resimt și în extinderea teritorială a vetrelor de sate și orașe de o parte și de alta a văii Oltului pentru o valorificare intensivă a terenurilor favorabile agriculturii.

Formațiunile geologice întâlnite prin sondaje în ordinea vechimii sunt: depozite sarmatiene, pliocene și cuaternare situate pe un fundament cristalin paleozoic, încă neexplorat. Evoluția geologică a acestei zone este împărțită în două etape:

- etapa precuaternară ± etapa de subsidență lacustră;
- etapa cuaternară ± etapa continentală.

Morfologia zonei prezintă un aspect general uniform cu altitudini cuprinse între 50,00 m și 120,00 m evidențiindu-se interfluvii largi presarate cu covozi, movile, vaiugi și lacuri.

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.



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

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

#### **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 VIII – 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, și la  $K_s=0,20$ .

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colț  $T_c=1,0$  sec.

#### Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

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

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

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

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

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

Pentru protejarea fundatiilor impotriva apelor de infiltratie, in jurul constructiilor se recomanda executarea unor rigole si santuri de scurgere a apei pentru perioadele cu precipitatii.

### **Riscuri generatoare de situatii de urgenta**

#### Riscuri naturale

##### **Inundatii**

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

- in orasul Corabia nu s-au inregistrat inundatii majore.

##### **Seceta - Inghet**

In orasul Corabia 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 orasului Corabia 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, orasul Corabia 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.

### **Epidemii - Epizootii**

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

In privinta cresterii animalelor se inregistreaza un numar mare de animale in gospodariile populatiei.

### **Analiza riscurilor tehnologice**

#### **Riscuri de transport**

Orasul Corabia este traversata de cai de transport rutiere si feroviare:

-Drumul European 54;

-Drumuri satesti.

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

Pe strada Tudor Vladimirescu nu au fost inregistrate evenimente de circulatie majore.

#### **Caderi de obiecte din atmosfera.**

In anul 2006 s-a inregistrat caderi de grindina care a produs pagube materiale si au fost afectate culturile agricole.

#### **Riscuri de incendii.**

La nivelul orasului Corabia nu exista riscul producerii unui incendiu in masa. Este posibila producerea de incendii la gospodariile populatiei.

### **2.3.5. VEGETATIA SI FAUNA**

Flora și fauna respectă zonalitatea geografică impusă de latitudine. Vegetația naturală este fragmentată de vegetatia de cultura si pajiști 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, prepelita, garlita, rate, gaste, becatina, sitar de padure, lisita, sturz, porumbel salbatic, turturica, nagat, ciocarlie, cormoran mare etc.

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. CIRCULATIA**

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport, căi de comunicație și accesibilitatea spre porturile de la Dunăre. Municipiului Slatina are o poziție bună, pozându-se la intersecția unor axe majore de circulație: Craiova-Pitești și Râmnicu Vâlcea-Corabia.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strazile adiacente terenului – strada Tudor Vladimirescu. Accesul la teren se face direct din acest drum, fără a afecta circulația pe alte artere de circulație majore.

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

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

Transportul naval se realizează pe fluviul Dunărea. Regiunea Sud-Vest Oltenia beneficiază de cinci porturi fluviale la: Corabia, Bechet, Calafat, Drobeta Turnu Severin și Orșova.

Portul Corabia dispune de un front de acostare la Dunărea de 1126m și de 15 dane de acostare și operare. În urma refacerii digului s-a oprit erodarea malului stâng al Dunării. Funcționarea acestui port este sensibil redusă datorită stării precare a fronturilor de acostare a navelor fluviale, precum și a platformelor portuare adiacente existente de-a lungul acestor fronturi.

Conform Hotărârii Guvernului nr.27 din 2004, linia 910: Piatra Olt - Caracal- Corabia - cale ferată simplă neelectrificată - este cale neinteroperabilă.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

- Zone mixte (cazare, servicii), dar și funcțiuni conexe;

- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

### **2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funcțiunile adiacente celor de locuire existente în zona, alături de servicii nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea unui drept de suprafață asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial turistic;
- Pe acest amplasament nu se desfășoară în momentul de față nicio activitate, iar terenul este lipsit de construcții civile sau industriale;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și comunale care vor asigura accesul la complexul turistic;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

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

În zonele cu locuințe și servicii, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

### **2.5.4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE – Consideratii hidrografice si 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 revarsării unui curs de apă – în afara cazului foarte puțin probabil al ruperii barajului de pe Olt;
- 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.

Orasul Corabia nu se încadrează în lista localităților afectate de hazardurile naturale din categoria alunecărilor de teren, nici din categoria inundațiilor. În ceea ce privește fenomenele naturale generatoare de riscuri (cutremure, inundații, alunecări de teren, secțe), caracteristicile geologice, geomorfologice, hidrice sau climatice oferă o situație în care probabilitatea de producere a acestora este minimă, în unele cazuri exclusă (cutremure, inundații, alunecări de teren spre exemplu).



Din punct de vedere hidrografic, colectorul principal al intregii regiuni este fluviul Dunarea.

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

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – COMPLEX TURISTIC - PRIN CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI TURISTICE SI ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE NECESARE FUNCTIONARII;

- teren intravilan fara constructii si servituti.

Studiul P.U.D. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone cu unitati mixte (turism, cazare, servicii) – complex turistic pe suprafata de teren studiata.

Amplasamentul situat în intravilanul orasului Corabia nu face obiectul unor reglementări sau restrictii speciale care să fi fost stabilite prin PUG, unde zona de interes este identificata ca având un caracter predominant de locuire.

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

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Nu există pe amplasamentul viitoarei ferme de porci niciun fel de echipare edilitară.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.D.;
- Canalizarea si alimentarea cu apa se vor realiza prin racordarea la rețeaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.D.;
- Pana la realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).
- In zona se va propune si extindere rețelei de telecomunicatii prin racordul la rețeaua existenta in vecinatate.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

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

Zona analizata este o zona cu functiuni de locuire si servicii in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. Majoritatea constructiilor

supraterane din zona studiata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+1.

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**

Construirea complexului turistic și ulterior funcționarea acestuia, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare cât și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

Obiectul proiectului îl constituie crearea unei incinte turistice – complex turistic - care sa cuprinda mai multe obiective, toate necesare pentru functionarea corespunzatoare a acestuia: receptie, camere cazare, restaurant, bucatarie, spatii de recreere (fitness, masaj, sauna, etc), spatii de depozitare, spatii tehnice si utilitare, amenajari de teren pentru circulatii, parcaje, altele.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

## **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 turism si servicii si functiuni conexe. Functiunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea turistica care exista in zona si la nivel de oras, fara a afecta mediul inconjurator.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Corabia se inscrie in strategia judeteana si locala de

dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale de servicii, de ansambluri de mica capacitate agricole, agro-zootehnice, industriale si de alta factură este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu 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 PUD și PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone rezidențiale, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează pastrarea cailor de circulație existente (strada Tudor

Vladimirescu), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

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

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

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta loturi rezidentiale construite. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării complexului turistic se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea rezidentiala dominantă a zonei, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea complexului turistic este determinata de potențialul turistic al zonei, cât și de inexistența unor asemenea unități în zonă.

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

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

- se va propune realizarea unor unitati turistice (pensiune, servicii, cazare) pe teren intravilan.

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

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

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

- analiza disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Corabia - baza de date acumulata până la momentul predării documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

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

#### **3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

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

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

➤ Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform RGU;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform RGU.

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

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

Suprafata studiata are o arie de 559,00 mp si apartine intravilanului Orasului Corabia – categoria „teren arabil”.

Pe terenul studiat se propune construirea unui complex turistic care va avea ca arie construita 361,05 mp. Constructiile propuse vor avea regim de inaltime mic, dezvoltat pe parter si 2 etaje.

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

- **P.O.T. - 65,00 %**
- **C.U.T. – 2,10**

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS:**

S teren = 559,00 mp

Sc propusa = 361,05 mp

Sd propusa = 1.156,33 mp

P.O.T. propus = 64,59 %

C.U.T. propus = 2,07

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

### **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 existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.D. .

## **CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA**

Canalizarea se va realiza prin racord la reseaua existenta in zona.

## **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 retelelor 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua interioara de canalizare pluviala.

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

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

unde:

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

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

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 menajere:

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

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

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F**

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.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile propuse nu sunt poluante.

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

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

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

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

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

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

## **2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

### **2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR**

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

### **2.1.2. REGIM ECONOMIC**

Zona studiata apartine intravilanului orasului Corabia, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni agricole. Se propune crearea de functiuni turistice, de cazare si relaxare, de servicii si functiuni complementare acestora.

## **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.D.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

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

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

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

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

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



- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**

**arh. Ghidanac Cristina-Creola**