

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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

AMPLASAMENT:

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

PROIECT:

Nr. 315/2024

BENEFICIAR:

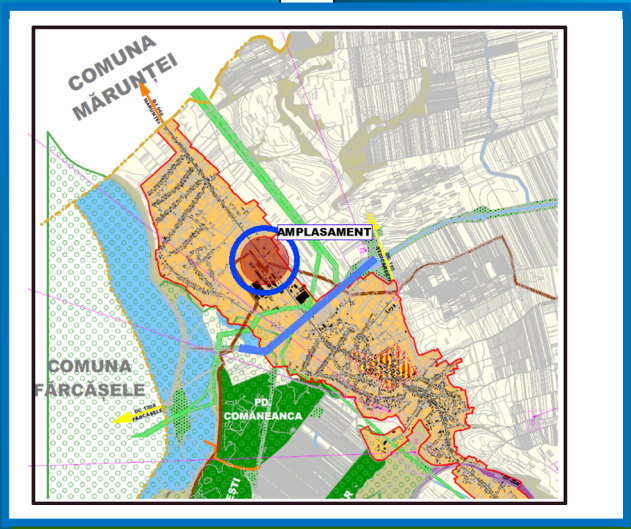
MIHAI ELENA

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

FAZA:

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

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



PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L

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

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

05/2024

COLECTIV DE ELABORARE

CORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

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

PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

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

DESENAT:

ING. ARMAND-CATALIN APOSTOL

ING. RAZVAN GABRIEL CIUCA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL R.L.U.

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire al Terenului situat în intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu (DJ 546), Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, terenul este liber de construcții având categoria de folosință – arabil, conform extarasului din carte funciară - arabil cu destinația într o zonă Agro-industrială, terenul va fii Reglementat ca zonă Agro-industrială - situat lângă Fabrica de zahăr în zona Nord-Est a Orașului, se propune reglementare terenului pentru **construire hală de producție și depozitare, împrejmuire teren** (zonă Agro-industrială).

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

După aprobare Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiție.

Situația existentă

Terenul este situat în intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat Comani, Str, General Teiusanu, Nr. 236A, județul Olt, Tarla 41, Parcela 5, cu număr cadastral 60048, înscris în Cartea Funciară nr. 60048 a localității Drăgănești Olt, în baza Încheierii nr.7792/26.01.2024, emisă de OCPI Olt BCPI Slatina. - zona de Agro-industrială- Zona Fabrica de zahăr

Situația propusă

Prin documentația de urbanism elaborată, s-a studiat soluționarea din punct de vedere arhitectural și urbanistic a investiției.

Se propune realizarea Planului Urbanistic Zonal reglementarea regimului de construire HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și modificarea indicilor urbanistici.

Planul Urbanistic Zonal și RLU aferent definesc regulile de construire și stabilesc posibilitățile de utilizare și ocupare a terenurilor. După aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal (**PUZ**) devine un act de autoritate administrativă, având valoare juridică (fiind opozabil în justiție) și este utilizat pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona ce face obiectul PUZ;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ și ale prezentului regulament local de urbanism;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii pentru toți factorii interesați, **putând fi modificate doar la actualizarea Planului Urbanistic General sau printr-un nou PUZ**, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

Potrivit prevederilor Art. 18 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, PUZ cuprinde reglementări privind:

- zonificarea funcțională;
- echiparea edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ;
- circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică.

În baza prezentului regulament, se pot emite certificate de urbanism și **autorizații de construire** pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de constructibilitate stabilite prin documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spații verzi și plantate, suprafețe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiție etc.

În cazul în care solicitarea nu se înscrie întocmai în prevederile prezentei documentații, prin certificatul de urbanism se poate solicita, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ/PUD).

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ ȘI RLU

Documentația respectă prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PUZ și prezentul RLU aferent PUZ au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000, prin Ord. nr. 176/N/2000.

Regulamentul are la bază prevederile legislației în vigoare în domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul MPLAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”

La baza elaborării PUZ au stat, de asemenea:

- Studiul geotehnic;
- Certificatele de urbanism nr. 12/25.04.2024, eliberat de primăria Oraș Drăgănești-Olt
- Avizul de oportunitate, nr. 17350/08.05.2024, eliberat de primăria Oraș Drăgănești-Olt.
- Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura pentru obiectiv de investiții.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul obținerii Autorizației de Construire, având în vedere oportunitatea investiției conform C.U. și a avizului de oportunitate, eliberat de primăria Orașului Drăgănești-Olt pentru amplasament. Potențialul de dezvoltare al zonei poate fi pus în valoare, iar reglementările stabilite prin prezentul regulament au fost formulate în acest scop.

Prezentul regulament se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu se află în apropierea unor surse de alimentare cu apă pentru consumul populației și nici în rezervații naturale sau peisagistice ori în aria de protecție a unor valori ale patrimoniului natural sau construit.

În conformitate cu prevederile Legii Nr. 292/03.12.2018, art. 8 alin. (1), privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, obiectivul de investiție nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată.

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament.

Platforma organizării de șantier va fi dezafectată, iar terenul va fi refăcut pentru folosința anterioară.

Deșeurile rezultate în urma activităților de construcții-montaj sunt deșeuri din construcții, deșeuri din ambalaje și deșeuri rezultate din activitatea de transport.

Organizarea de șantier se va desfășura în interiorul amplasamentului. Amplasamentul propus pentru organizarea de șantier se află în partea de Nord-Est a amplasamentului.

Amplasamentul pentru organizarea de șantier a fost ales luând în considerare:

- accesul la rețeaua de drumuri;
- disponibilitatea terenului;
- accesul la organizarea de șantier spre amplasamentul din DJ 546

Organizarea de șantier va cuprinde amenajări temporare pentru:

- parcul de utilaje, autovehicule;
- depozitarea echipamentelor, pieselor, materialelor;
- verificarea și pregătirea pentru montaj a unor componente;
- depozitarea temporară a deșeurilor de diferite categorii;
- spații necesare personalului;
- spații necesare personalului de pază.

Lucrările pentru organizarea de șantier cuprind:

- curățarea și nivelarea terenului;
- amenajarea platformelor;
- construcții sumare;

Împrejmuirea incintei.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Pe toată durata de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, se interzice amplasarea de clădiri având altă funcțiune decât cea prevăzută în PUZ.

În proiectare se va ține cont de toate reglementările legale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, de condiționalitățile cuprinse în acordurile și avizele obținute, precum și de Regulamentul Local al prezentei documentatii.

Pentru construcțiile cu caracter provizoriu, se vor respecta reglementările potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La realizarea noilor construcții și amenajări, ca și la extinderea construcțiilor existente, se vor respecta următoarele reguli:

- În proiectare se va urmări ca orientarea spațiilor să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.)
- Retragerile față de axele circulațiilor publice adiacente vor respecta profilurile reprezentate în planșa de Reglementări, în concordanță cu avizele administratorilor căilor de circulație adiacente;
- Toate construcțiile, circulațiile și amenajările: locurile de parcare, spațiile verzi și plantate, împrejuririle etc. vor fi proiectate și executate în conformitate cu reglementările legislației naționale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, precum și cu reglementările locale, cu respectarea acordurilor și avizelor obținute la faza Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții, precum și de prevederile prezentului regulament, care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism;
- În cazul în care pe parcelele învecinate se solicită realizarea de construcții noi, este interzisă amplasarea acestora pe limita de proprietate către terenul care face obiectul prezentului PUZ;
- Orice intervenție în zonă se va autoriza doar în condițiile stabilite prin avizele impuse prin certificatele de urbanism.

Detaliile privind condițiile specifice de care trebuie să se țină seama la amplasarea și conformarea construcțiilor, amenajărilor și circulațiilor se vor stabili prin proiecte tehnice ce se vor autoriza în condițiile impuse prin acorduri/avize și conform planșa de iustrare urbanistica din prezentul PUZ

II.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

La realizarea/extinderea construcțiilor se va respecta regimul de aliniere figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare neagră, dar nu mai puțin de 6,00 m retragere de la aliniament.

Pentru construcțiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 12 m din axul Str. General Teiușanu (DJ 546)

La realizarea împrejuririlor, se va respecta aliniamentul stabilit față de axele circulațiilor publice adiacente, Str. General Teiușanu (DJ 546), conform profilurilor reprezentate în planșa de Reglementări, aliniament stabilit pe baza analizei situației existente, a funcțiunii propuse și respectiv, a avizelor obținute. Aliniamentul este figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare neagră.

Pentru accesele carosabile, precum și pentru construcțiile amplasate în apropierea căilor de circulație de mare viteză, se vor respecta condițiile de amplasare și conformare din avizele administratorilor drumurilor respective, astfel încât să se asigure condițiile de vizibilitate pentru siguranța circulației publice.

II.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile noi/extinderile construcțiilor existente vor păstra față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu excepția situațiilor în care pe una din limitele laterale există o construcție cu calcan, caz în care noua construcție se va alipi calcanului existent sau cu respectare Codului Civil pentru distanța minimă.

Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona Agro-industrial (IA).

Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu excepția distanța minimă limita laterala stânga față de drumul județean va fi la 1.00 m față de la limita de proprietate conform planșa de Ilustrare Urbanistica și plan amplasament, cu respectare servitute potrivit Codului Civil.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

II.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre ale unor spații care nu necesită lumina naturală.

Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate (3,00 m) dacă fațadele nu au uși/ferestre.

Se vor respecta condițiile de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

În cazul fațadelor cu ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor/logiilor și teraselor, se va respecta cel puțin distanța minimă potrivit Codului Civil.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Se asigură minimum un acces auto și pietonal separate pentru obiectivul de investiții propus, ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră, respectiv Str. General Teiușanu (DJ 546).
- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lățimea de minimum 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție (mijloacele de stingere a incendiilor) și a mijloacelor de transport grele.
- În ceea ce privește organizarea circulației, pe lângă reglementările specifice zonei se instituie următoarele reguli:

- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conforme cu o bandă de circulație (3,50 m lățime) pentru cele cu o lungime de până la 10,00 m
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conforme cu două benzi de circulație (7,00 m lățime) pentru cele cu lungimea mai mare de 10,00 m
- Staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice (în incintă)
- Lucrările privind circulația se încadrează în prevederile O.G. nr. 43/1997 și Legii nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, ca rezolvare a profilurilor de artere corespunzătoare categoriei tehnice a străzilor, conform prevederilor.
- Se vor lua toate măsurile tehnice pentru asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- La proiectarea lucrărilor de străzi se va ține seama de standardele în vigoare – STAS nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În zona terenului studiat există rețea de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Orașul Drăgănești Olt, deține în prezent rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică și sistemul de canalizare descrise în cadrul Memoriului se vor realiza după cum urmează:

- Alimentarea cu energie electrică – construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.
- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.
- Evacuarea apei menajere se va face prin racord la rețeaua de canalizare existentă.
- Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale termice alimentate cu combustibil lichid sau solid.
- conform cu Planul de echipare cu utilități este prezentat în planșa 04 a documentației PUZ.
- Respectarea condițiilor stabilite prin avizele deținătorului rețelei și al DSP-Olt și ISU, precum și prin acordul de mediu

La proiectarea și execuția rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, Decretul Ministerului Sănătății 1059/1967.

Apele evacuate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare, având în vedere funcțiunea obiectivului de investiții.

La proiectarea și executarea rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, Decretul Ministerului Sănătății nr. 1059/1967. Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale electrice.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei, având în vedere consumul specific acestui tip de funcțiune.

Se va avea în vedere asigurarea unei soluții pentru situații de avarie, prin amplasarea unui generator electric. Totodată, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice.

Pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/ 2011, fiind asigurată printr-o instalație cu autoamorsare.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Nu este cazul unor reglementari privind forma și dimensiunile terenului, terenul fiind neparcelabil.

Terenul trebuie să aibă acces direct sau prin artere de categoriile III sau IV la rețeaua de circulație majoră.

Amplasamentul este organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, astfel:

- Zona ocupată cu construcții
- Zona de accese, alei, parcaje
- Zonă verde cu rol decorativ și de protecție

Suprafața minimă a terenului care cuprinde cele trei zone funcționale este de 1000 m².

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În afara zonei construite, se vor amenaja zone pentru circulații carosabile și pietonale, parcaje, precum și spații verzi, dimensionate, conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 – Anexa 5. PARCAJE și respectiv Anexa 6. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, care vor fi organizate în interiorul incintei astfel:

- minimum câte un loc de parcare la 50mp spații comerciale.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

Împrejmirile la stradă vor avea soclu opac de maximum 60 cm înălțime și vor putea fi (semi) transparente, până la înălțimea de 1,80 m. După caz, împrejmuirea către căile de circulație majore poate fi dublată de gard viu. Împrejmirile perimetrice pot fi opace și nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

II.11. FINISAJE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRI ȘI AMENAJĂRI

- Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor adăposti, cu finisaje de calitate, corespunzătoare unui spațiu comercial și de locuință cu funcțiunii complementare.

- Se recomandă utilizarea materialelor de construcție naturale, durabile și rezistente: lemn, piatră, metal/ panouri sandwich pentru închiderile exterioare.
- Materialele de construcție vor fi precizate prin proiectul tehnic, în concordanță cu necesitățile specifice funcțiunii propuse.
- Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, culorile stridente sau strălucitoare.
- Finisajele rămân la latitudinea proiectantului, dar se recomandă a fi de calitate, în concordanță cu statutul și poziția amplasamentului în cadrul localității.
- Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice.
- În cazul utilizării materialului lemnos, acesta va fi tratat obligatoriu antifungic și ignifugat.
- Se impune a se asigura toate facilitățile de acces și deplasare pentru persoanele cu dizabilități.
- Se pot realiza amenajări peisagistice ornamentale, în baza studiilor și proiectelor aprobate/autorizate.
- Proiectele tehnice vor urmări asigurarea unui iluminat corect și eficient, care să pună în valoare construcțiile și vegetația a amplasamentului.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională propusă: terenul studiat este situată în intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat/zona Comani, Str, General Teiusanu (DJ 546), în zona Agro-industrială în vecinătatea Fabricii de Zahăr, se propune 1 U.T.R de Locuințe individuale ȘI UN (1) U.T.R. zonă Agro-industrială (industriale și agricole), documentația reglementează în mod unitar, ca o singură unitate teritorială de referință (UTR), respectiv zonă **unități economice – IA- industriale și agricole**, cu funcțiuni complementare.

Se recomandă dezvoltarea zonei cu funcțiuni complementare specifice zonă de unități economice (industriale și agricole), prin asigurarea altor spații de servicii destinate deservirii populației (după caz, transport, comerț cu amănuntul, unități de alimentație publică, unități de cazare dacă este cazul, etc.).

III.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

În scopul realizării unei coerențe compoziționale, pentru toată zona studiată, **indicii maximi de ocupare a terenului** – procentul de ocupare a terenului (POT_{max}), respectiv coeficientul de utilizare a terenului (CUT_{max}) stabiliți prin prezenta documentație, sunt:

ZONA DE UNITĂȚI ECONOMICE (industriale și agricole) - **IA**

- **P.O.T._{max} = 40,00%,**
- **C.U.T._{max} = 1,60**

Regim maxim de înălțime P+3E/ H_{MAXIM} = 12 m.

conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG, amplasamentul studiat este situata in intravilanul Orașului Drăgănești Olt, Sat/zona Comani, Str, General Teiusanu (DJ 546), in zona Agroindustrial in vecinătate Fabrica de Zahar

- Bilanțul territorial pentru obiectivul propus conform Certificatul de Urbanism nr. 12/25.04.2024, elaborare Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru reglementarea regimului de construire și modificarea indicilor urbanistici ai terenului ce face obiectul prezenta documentație în vederea construire **HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN:**

S teren = 4000 mp

S construita propusa = 600mp

S desfasurata propusa = 600mp

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

C.U.T. propus= 0,15

Cu reglementările specifice funcțiunii de unități economice cu categoria de construcții industriale și agricole, în conformitate cu prevederile Cap. II și Cap. III din prezentul regulament, constituind o singură unitate teritorială de referință.

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa după cum urmează să fie proiectate cu respectarea prevederilor documentației PUZ și RLU aferent acesteia, precum și condiționalităților impuse prin avizele prevăzute de legislația în vigoare.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente. În cazul în care la momentul realizării construcției nu este posibilă racordarea la rețelele publice, se vor prevedea prin proiect soluții de echipare până la realizarea rețelelor respective, când construcția va fi obligatoriu racordată la rețele.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul ministrului sanatatii.

Pentru Autorizarea oricărei lucrări de construire se vor respecta prevederile prezentei documentații și condițiile impuse prin avize.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

După aprobare Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiție.

COORDONATOR PUZ,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect și urbanist atestat,

pentru întocmire documentații de urbanism și amenajarea teritoriului