

ROMÂNIA
Județul Olt
Consiliul Județean Olt

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA VISINA**, cu domiciliul/sediul în județul **Olt**, municipiul/orașul/comuna **VISINA**, satul, sectorul, cod poștal, str. **PRINCIPALA**, nr. **86**, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 3353/17.03.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 30.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal : **STABILIREA ZONELOR FUNCTIONALE SI A REGULAMENTULUI DE URBANISM, ZONA ID -SUBZONA ID 1 CU CELE DOUĂ ZONE : ZONA 1-DN 54 ȘI ZONA 2-STRADA CÂMPULUI**

generat de imobilul -teren intravilan -categoria de folosință-arabil . Se propune crearea unui regulament pentru zona ID pentru a se putea autoriza direct noile investiții având funcțiunea principală de producție, depozitare și servicii, precum și a funcțiilor adiacente activității de bayă pe terenurile studiate, în concordanță cu cerințele de dezvoltare din zonă.

Inițiator: UAT Visina, Județul Olt

Proiectant: SC Arhi Stil Concept SRL, Slatina .

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Ionescu Aurel-Lazăr.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Terenul studiat aparține intravilanului Comunei **VISINA**, **ZONA ID -SUBZONA ID 1 CU CELE DOUĂ ZONE : ZONA 1-DN 54 ȘI ZONA 2-STRADA CÂMPULUI**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- ID Zona si functiuni servicii diversificate, productie si depozitare controlata, diferite functiuni de servicii de interes general, mixate cu locuinte.
- regim de construire: -S+P+2E+M;
- funcțiuni predominante: activitati productive nepoluante predominant industrial-servicii specific, productie nepoluanta, depozitare si functiuni complementare;
- H max = . . . - ;
- POT max = - 40%;
- CUT max = 1,6;
- retragerea minimă față de aliniament =6,00 pe strazi categoria a-III-a, 22,00 m din ax DN 54 . . . - ;
- retrageri minime față de limitele laterale - min.6,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare –min.6.00 m.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Se propune păstrarea specificului functional stabilit prin PUG+RLU, stabilirea indicatorilor urbanistici ai

intravilanului existent în vederea amplasării de noi obiective, menținerea diversității zonei studiate, precum și obținerea de reglementări în vederea obținerii de subzone noi.

Stabilirea zonelor functionale si a regulamentului de urbanism, zona ID - subzona ID 1 cu cele două zone : zona 1-DN 54 și zona 2-strada Câmpului.

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi cu funcțiuni de locuire, mixate cu diverse funcțiuni agro-industriale și servicii de interes general. Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zona și nu va intra în conflict cu acestea. Noua investiție este încadrată în zona ID a comunei Visina, subzona ID1, conform propunerilor P.U.Z..

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei centrale în care se încadrează – funcțiuni de institutii publice și servicii, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investițiilor propuse prin proiect este determinată de caracterul periferic / necentral al terenurilor (în zona ID existentă, fără a afecta celelalte funcțiuni din zona) și de diversitatea zonei, cât și de existența 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.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune organizarea în incintele existente pe teren a activității principale de producție, servicii și depozitare, precum și spații administrative necesare funcționării investițiilor viitoare pe terenurile studiate.

- propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar.

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

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Visina - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;

- traseul utilitatilor din zona;

- situația juridică a terenurilor;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Condițiile de constructibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

- Terenurile nu au sarcini (rețele edilitare, trasee de apă, monumentelor istorice, etc.) care să condiționeze amplasarea viitoarelor obiective;

- Regimul de aliniere propus pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical s-a stabilit conform P.U.G. Com. Visina;

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical s-a stabilit conform P.U.G. Com. Visina.

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

- P.O.T. maxim admis - 50,00 %

- C.U.T. maxim admis - 1,6

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim S+P+2E+M (max 20,00 m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- arhitectura noilor cladiri va tine seama de arhitectura specifica functiunilor propuse, caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:
volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si balcoanelor, etc.;
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei si arhitectura cladirilor.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z., de-a lungul DN 54 si a strazii Campului.

ENERGIE TERMICA

Nu este cazul.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la retelele publice existente.

Reteaua de canalizare este in curs de realizare.

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 meteorice de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate prin sistem de jgheaburi si burlane si evacuate la teren. Apele meteorice colectate de rigole vor fi evacuate la teren printr-un sistem de drenuri.

Reteaua de drenaj va fi amplasata astfel incat sa se respecte distanta minima de 30 m fata de sursa de apa si o cota de minim 2m fata de panza freatica.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.03.2023 **se avizează favorabil**/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 9 din 18.08.2022, emis de Primaria comunei Visina, Judetul Olt.

Achitat taxa -scutit conform art. 476 din Codul Fiscal.

Arhitect-șef
Cristina-Creola GHIDANAC