

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI HALE DE DEPOZITARE,IMPREJMUIRE TEREN SI
AMENAJARE PARCARE
MUN.SLATINA, T.49, P. 57/1,JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUEI HALE DE
DEPOZITARE,IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE PARCARE

BENEFICIAR: FIRICA CORNEL
MUN.SLATINA,JUD. OLT

AMPLASAMENT: MUN.SLATINA, T.49, P.57/1,JUD.OLT

DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.
Arh. DASCALU M.

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
SLATINA, Str. CENTURA BASARABILOR
BL.14, SC.C, AP.3

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. DASCALU MARIANA

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
EXTINDERE INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI HALE DE DEPOZITARE,
IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE
PARCARE
MUN.SLATINA, T.49, P.57/1,JUD.OLT**

BENEFICIAR : **FIRICA CORNEL
MUN.SLATINA, JUD. OLT**

PROIECTANT : **S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA**

OBIECTIVUL P.U.Z.

**P.U.Z. PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI HALE DE DEPOZITARE,IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE
PARCARE, MUN.SLATINA, T.49, P.57/1, JUD. OLT** urmareste (conform temei stabilite
impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a
obiectivului:”HALA DE DEPOZITARE+IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE
PARCARE”

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii Certificat de Urbanism nr.417 din
04.07.2016 si a Studiului de Oportunitate eliberate de PRIMARIA MUN.SLATINA.

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic al terenului: terenul in suprafata totala de 5921.49 se afla in extravilanul localitatii Slatina,T.49,P.57/1, si este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare- cumparare autentificat nr. 4982-4983 /07.09.2005
- Plan Urbanistic General al Localitatii Slatina.
Prin prezentul P.U.Z. s-a studiat terenul in suprafata de 5921.49 mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se incadreaza conform PUG SI RLU al municipiului Slatina ,in zona de terenuri agricole situate in extravilanul in vecinatatea zonei industriale a municipiului Slatina.

Parcela studiată se află în partea de Nord a mun.Saltina ,accesul în zona se face din drumul național DN 65,drum ce face legătura între Slatina și Pitesti.

Această extindere a intravilanului se va face pe terenul cu suprafața de 5921.49 mp cu următoarele vecinătăți:

Nord: GHITA MARIA;

Sud:DRUM ACCES(De 409);

Vest:Drumul European E 574(DN 65);

Est:REST PROPRIETATE

Nevoia de spații de depozitare și producție a făcut ca localitatea să se dezvolte și spre partea de nord a localității Slatina anulând de la un an la altul caracterul de teren agricol al zonei.

Astfel ca PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Slatina nu are prevăzută extinderea intravilanului în aceea zonă.

Prin acest P.U.Z se propune extinderea intravilanului cu suprafața de 5921.49 mp în vederea construirii obiectivului:” HALE DE DEPOZITARE,IMPREJMUIREA TERENULUI ȘI AMENAJE PARCARE.”

Din punct de vedere al potențialului de dezvoltare, zona studiată se află în vecinătatea zonei industriale .

2.2. Evoluția zonei:

Terenul se află în partea de nord a municipiului Slatina.

Accesul la teren se va face din drumul național DN 65(str.Pitesti), drum ce face legătura între Slatina și Pitesti.

Din punct de vedere edilitar, în zonă nu există rețele ,realizarea utilitatilor pentru această investiție se va realiza de către beneficiar pe cheltuiala acestuia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există în zonă riscuri majore, parcela fiind amplasată pe un platou relativ plan, denivelările fiind ne semnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel de probleme pentru construcții.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat în zonă de hazard seismic cu $a_g = 0,20$ g și perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de importanță a construcției este III,iar categoria de importanță este C.

Conform STAS 6054 – 1977 adâncimea de îngheț este cuprinsă între 70 și 80 cm.

Localitatea se încadrează în zonă climatică II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al încălzirii date de zăpadă , valoarea caracteristică a stratului de zăpadă la sol $S_{ok} = 2.00$ KN , conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referință a vântului mediata pe 10 min. având intervalul mediu de recurență $IMR = 50$ ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

Conform „Planului Județean de apărare împotriva seismelor și alunecărilor de teren prezentăm caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.In județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate.

Arealul circumscis județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismică a României”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismică a teritoriului României din punct de vedere al parametrilor de calcul” județul Olt se situează în zonă D de intensitate seismică (grad seismic echivalent -7), prezentând coeficientul de seismicitate $a_g=0.20$ și perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecării de teren

Conform "Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999" alunecarile din judetul Olt sunt, in general, incarcările in categoria adancimemica (1.50), mai rar categoriile superficiale (<1.00m) si adanca (5-20m) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren in mun.Saltina nu se regaseste.

2.4.Circulatia

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi doar rutiera si de capacitate mare

Circulatia pentru necesitatile directe ale zonei este usoara si de intensitate mare avand in vedere caracterul zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor

La momentul inceperii proiectului terenul studiat se afla in extravilanul localitatii Slatina, categoria de folosinta – arabil.

In zona studiata nu exista riscuri naturale.

2.6.Echipare edilitara

In incinta se va realiza o fantana dotata cu pompa si hidrofor pentru alimentarea cu apa si fosa septica pentru evacuarea apelor uzate.

Energia electrica se va asigura de la reseaua din zona conform fisei de solutie.

2.7.Probleme de mediu

Singurele probleme de mediu legate de protectia mediului in zona sunt cele legate de transformarea ad-hoc a acesteia in spatii de locuit si functiuni complementare, a resturilor menajere si resturilor de elemente de constructie.

Nu exista puncte si trasee ale cailor de comunicatie si retelelor edilitare care sa reprezinte riscuri pentru zona.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector.

Terenul in sine nu prezinta interes turistic sau balnear.

2.8.Optiuni ale populatiei

Nu exista un studiu, asupra optiunilor, special pentru aceasta zona, dar punctul de vedere al administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiar al documentatiei de fata.

Investitorul a solicitat un proiect pentru dezvoltarea unei industriale in partea de nord a localitatii Slatina.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplourea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic ale prezentului P.U.Z. nu presupune studii speciale de fundamentare nici anterioare, nici concomitente cu P.U.Z.

Ramane doar in sarcina elaboratorului de proiect sa tina seama de reglementarile pe care ni le impune Planul Urbanistic General al localitatii Slatina.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat prevede ca parcelele in studiu identificate prin planul de situatie pe ridicare topografica se afla in U.T.R.

Prin P.U.Z. pe care il elaboram intervenim asupra modului de utilizare a terenurilor in sensul schimbarii acesteia din teren arabil in teren pentru constructii.

3.3.Modificarea cadrului natural

Nu exista elemente de sit care sa afecteze negativ constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.

3.4.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Mentionam ca terenul studiat este situat in extravilanul mun.Slatina, cu categoria de folosinta arabil.

Terenul studiat prin PUZ este de 5921.49 mp,teren ce se va introduce in intravilan.

- Terenul este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare-cumparare autentificate nr.4982-4983 din 07.09.2005

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unei hale de depozitare(pt.materiale de constructii),imprejmuirea terenului si amenajare parcare.

Hala de depozitarea(pentru materiale de constructii) va avea regimul de inaltime P inalt cu urmatoarele compartimentarii:

- Hala depozitare pentru materiale de constructii;
- Vestiar;
- Birou;
- Magazie;
- Grup sanitar;
- Showroom;

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST	=	5921.49 mp
Sc	=	300.00 mp
Sd	=	300.00 mp
P.O.T.	=	5.00 %
C.U.T	=	0.05

Avand in vedere faptul ca pe viitor se doreste amplasarea si altor constructii ce pot avea regim de inaltime P;P+1 pana la P+2,constructii ce se vor amplasa astfel incat sa fie respectate limitele impuse de aliniamente(35.00 m fata de DN65),cat si limita de vecinatate fata de celelalte loturi, prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 50,00 %,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 2.

Din punct de vedere structural hala de depozitare este prevazuta cu urmatoarea alcatuire constructiva:

- fundatii izoalte din beton armat;
- structura de rezistenta va fi metalica cu inchiderile din panouri sandwich
- plansee din plafon fals;
- sarpanta din ferme metalice;

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- zugraveli cu vopsea lavabila la interior;
- pardoseli reci din gresie .
- panouri sandwich
- tamplarie din PVC
- invelitoare din panouri sandwich.

Se va realiza imprejmuirea terenului astfel:

Aliniamentul imprejmuirii propuse va respecta pe cel al proprietatii invecinate si anume 15.00 m de la margimea drumului DN 65.Se recomanda

catre aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2.00 metri inaltime din care 0.60 metri soclu opac ,dublate de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri.

In incinta vor fi prevazute spatii verzi nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului si anume 2043.00 mp ,se vor amenaja 60 de locuri de parcare din care 46 de locuri se vor amenaja in incinta si 14 locuri de parcare in fata imprejmuirii propuse pe retragerea facuta pentru respectarea aliniamentului imprejmuirii invecinate ,fantana si fosa septica.

Accesul in incinta se va face din drumul national DN 65, drum ce face legatura intre Slatina si Pitesti.

3.5.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua existenta in zona conform fisei de solutie .

Apele uzate vor fi racordate la fosa septica ce se va realiza in incinta.

Alimentarea cu apa se va realiza de la fantana dotata cu pompa si hidrofor ce se va realiza in incinta.

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate.

3.6. Protectia mediului

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la fosa seprica;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.7. Obiective de utilitate publica

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Dezvoltarea urbanistica propusa se va inscrie in prevederile P.U.G. Slatina
- Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;
- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PTh. si De.

INTOCMIT,
ARH. DASCALU MARIANA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

O data aprobat, impreuna cu PUZ , R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau in principal :

- Legea 50 – 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Teritoriul studiat se afla in extravilanul municipiului Slatina, T.49, P.57/1, jud. Olt.

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 5921.49 mp, pentru realizarea obiectivului „HALA DE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE PARCARE”

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Schimbarea destinatiei terenului agricol din zona studiata prezentata prin P.U.Z. in plansa U1 „**PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA** „ in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa U3 „**REGLEMENTARI** „ din P.U.Z. (zona de depozitare si productie) .

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata nu intra sub incidenta articolului din R.G.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

Tinand cont ca amplasamentul studiat se afla in vecinatatea zonei industriale, se propune dezvoltarea zonei prin amplasarea pe terenul studiat a obiectivului „hala de depozitare(materiale de constructii), imprejmuire teren si amenajare parcare „deci prin aceasta investitie se va face o continuare a zonei .

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinului nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Retragerile minime obligatorii fata de limita de proprietate dinspre strada si axul drumului vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI**. Constructia propusa (hala de depozitare pentru materiale de constructii) se va amplasa la o distanta de 67.50 m fata de limita de proprietate dinspre strada si la o distanta de 74.95 m fata de axul drumului DN 65.

Imprejmuirea propusa va fi in aliniament cu imprejmuirea invecinata si anume la 15.00 faat de marginea drumului DN 6

In incinta se vor realiza 60 de locuri de parcare ,platforma betonata , spatii verzi nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului, constructia cu destinatia hala de depozitare(materiale de constructii) cu regim de inaltime P inalt cu P.O.T. maxim = 50%;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din drumul national DN 65 ,drum ce face legatura intre Slatina si Pitesti.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Accesul in incinta se va realiza din drumul national DN 65 , reglementat de plansa U3 – **REGLEMENTARI**.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara intra in proprietatea publica, conf, art. 29 din R.G.U.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunea parcelelor destinate altor functiuni hala de pozitare, vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma, dimensiunea si suprafata parcelei sunt cuprinse in plansa U2 – **REGIMUL JURIDIC**.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei U3 **REGLEMENTARI** – conf. Art. 34 din R.G.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

Vor fi prevazute spatii verzi cu suprafata de 2043.00 mp, respectandu-se procentul nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Aliniamentul imprejmuirii propuse va respecta pe cel al proprietatii invecinate si anume la 15.00 fata de la marginea drumului DN 65. Se recomanda catre aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2.00 metri inaltime din care 0.60 metri soclu opac, dublate cu gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri

Amplasarea pomilor in zona strazilor se va face conf. Ordinul nr.47/1998 al M.T. in zonele adiacente constructiilor, astfel incat sa nu afecteze siguranta in exploatare a acestora.

INTOCMIT,
Arh. DASCALU M.