

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 INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE
COM.BREBENI,SAT BREBENI, S.110/1,P.4,JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE
TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE

BENEFICIAR: SC PROSPER LUX CONSTRUCT SRL
COM.BREBENI,JUD. OLT

AMPLASAMENT: COM.BREBENI, SAT BREBENI,SOLA 110/1,P.4,
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

Ing.NASTASIE GABRIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE COM.BREBENI,SAT BREBENI, SOLA 110/1,P.4,JUD. OLT**

BENEFICIAR : SC PROSPER LUX CONSTRUCT SRL
COM.BREBENI JUD. OLT

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

OBIECTIVUL P.U.Z.

P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE COM.BREBENI, SAT BREBENI,SOLA 110/1, P.4, JUD. OLT urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului:”**SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE**”

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii Certificat de Urbanism nr.4 din 04.04.2017 si a Avizului de Oportunitat .

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic al terenului: terenul in suprafata de 5000.00 mp se afla in extravilanul localitatii Brebeni,sat Brebeni,SOLA 110/1,P.4 cu categoria de folosinta –arabil si este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare –cumparare nr. 1407 din 14.09.2016 si este inscris in cartea funciara Nr.1815,sub numarul cadastral 1815.
- Plan Urbanistic General al Localitatii Brebeni.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat prin P.U.Z. se incadreaza conform PUG al comunei Brebeni ,in vecinatatea zonei agricole .

Terenul studiat se afla in partea de Vest a comunei Brebeni ,accesul se face din drumul judetean DJ 546,drum ce face legatura intre comuna Brebeni si Mun.Slatina.

Terenul ce se va introduce in intravilan are suprafata de 500.00 mp cu urmatoarele vecinatatii:

Nord: DJ 546;

Sud: teren liber de constructii –Nr.Cad.1769

Vest: teren liber de constructii –Nr.Cad.1814

Est: teren liber de constructii –Nr.Cad.1770

Nevoia de spatii de depozitare si productie a facut ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de vest a localitatii ,astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren agricol al zonei.

Astfel ca PLANUL URBANISTIC GENERAL al Com.Brebeni nu are prevazuta extinderea intravilanului in aceea zona.

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan cu suprafata de 5000.00 mp in vederea construirii obiectivului:” SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE”

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona studiata se afla in vecinatatea zonei agricole.

2.2. Evolutia zonei:

Terenul se afla in partea de Vest a comunei Brebeni.

Accesul la teren se va face din drumul judetean DJ 546, drum ce face legatura intre comuna Brebeni si Mun.Slatina .

Din punct de vedere edilitar, in afara de drumul judetean DJ 546, in zona nu exista retele ,realizarea utilitatilor pentru aceasta investitie se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu exista in zona riscuri majore, parcela fiind amplasata pe un platou relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

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

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

Clasa de importanta a constructiei este III,iar categoria de importanta este C.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 80 si 90 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

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

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta $IMR = - 50$ ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.In judetul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mica intensitate.

Arealul circumscis judetului Olt se incadreaza in macrozona cu magnitudine seismica 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismica a Romaniei”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $a_g=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999”alunecarile din judetul Olt sunt,in general,incarcari 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 , com.Brebeni nu se regaseste.

2.4.Circulatia

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

Circulatia pentru necesitatile directe ale zonei este grea si de intensitate mica avand in vedere caracterul zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor

La momentul inceperii proiectului terenul studiat in suprafata de 5000.00 se afla in extravilanul localitatii Brebeni,sat Brebeni,SOLA 110/1,P.4 cu categoria de folosinta – arabil si este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare –cumparare nr. 1407 din 14.09.2016 si este inregistrat in cartea funciara Nr.1815,sub numarul cadastral 1815.

2.6.Echipare edilitara

Realizarea utilitatilor pentru aceasta investitie se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

In incinta se va realiza o fantana dotata cu pompa si hidrofor pentru alimentarea cu apa , fosa septica pentru evacuarea apelor uzate dupa ce vor trece printr-un decantor .

Energia electrica se va asigura de la retea 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 productie 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 zonei in partea de Vest a comunei Brebeni,sat Brebeni,SOLA 110/1,P.4,jud.Olt

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplouarea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic 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 Comunei Brebeni.

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 terenului in sensul schimbarii acestuia din teren extravilan arabil in teren intravilan .

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 com.Brebeni, cu categoria de folosinta arabil .

Limita PUZ (teren ce a generat PUZ) este de 5000.00 mp(teren ce va fi introdus in intravilan),teren extravilan arabil,proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare cumparare nr. 1407 din 14.09.2016 si este inscris in cartea funciara Nr.1815,sub numarul cadastral 1815.

Obiectivul acestui P.UZ. este introducerea terenului in intravilan in vederea realizarii unor constructii de depozitare si productie cu regim de inaltime P si P+1 partial.

Spatiul de depozitare consta in depozitarea de produse industriale si alimentare ambalate.

Compartimentarii propuse:

PARTER

- spatiu productie;
- spatiu depozitare;

ETAJ

- birouri;
- grupuri sanitare;

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST = 5000.00 mp

PROPUS

Sc = 1800.00mp

Sd = 2430.00 mp

P.O.T. = 36.00 %

C.U.T = 0.49

P.O.T. MAX = 60 %

C.U.T MAX = 0.73

Constructiile propuse se vor amplasa la 40.00 m fata de limita de proprietate de pe latura de Nord.

Din punct de vedere structural constructiile propuse vor avea urmatoarea alcatuire constructiva:

- fundatii izoalte din beton armat;
- structura de rezistenta va fi cadre din beton armat(stalpi si grinzi din beton armat)
- planseu din plafon fals;
- sarpanta din ferme metalice;

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- zugraveli cu vopsea lavabila la interior;
- zugraveli cu decorativa la exterior;
- pardoseli reci din gresie .
- tamplarie din PVC
- invelitoare din tabla.

In incinta vor fi prevazute spatii verzi cu suprafata de 695.00 mp ,platforma betonata cu suprafata de 2505.00 ,se vor amenaja 16 de locuri de parcare ,fantana ,fosa septica,decantor.

Accesul in incinta se va face din drumul judetean DJ 546, drum ce face legatura comuna Brebeni si municipiul Slatina.

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,dupa ce vor trece printr-un decantor prevazut in incinta.

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

Mentionam ca realizarea acestor utilitati pentru aceasta investitie se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului 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. Brebeni.
- 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 com.Brebeni,sat Brebeni,SOLA 110/1,P.4,jud.Olt

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 5000.00 mp, pentru realizarea obiectivului „SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE”

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.

Prin amplasarea pe terenul studiat a obiectivului „spatii depozitare si productie,nevoia de spatii de depozitare si productie a facut ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de vest a localitatii ,astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren agricol al 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 vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI**.

Constructia propusa se va amplasa la o distanta de 40.00 m fata de limita de proprietate dinspre strada din partea de Nord a proprietatii .

In incinta se vor realiza 16 de locuri de parcare ,platforma betonata cu suprafata de 2505.00 mp , spatii verzi cu suprafata de 695.00 mp,spatii de depozitare si productie cu regim de inaltime P si P+1 partial cu P.O.T. maxim = 60% ,fantana,fosa septica,decantor.

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 judetean DJ 546,drum ce face legatura intre comuna Brebeni si municipiul Slatina.

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 judetean DJ 546 ,drum ce face legatura intre comuna Brebeni si municipiul Slatina, reglementat de planșa 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.

Mentionam ca realizarea echiparii edilitare pentru aceasta investitie se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

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 .

Mentionam ca toate categoriile de lucrarii cu costurile aferente pentru aceasta investitie vor fi suportate de catre investitor(SC PROSPER LUX CONSTRUCT SRL),in sarcina autoritatii pulice locale neintrand nici o categorie de costuri privind aceasta investitie.

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

Dimensiunea parcelelor destinate altor functiuni decat spatii depozitare si productie, 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 planșa 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 695.00 mp.

Aliniamentul constructiei propuse fata de limita de proprietate din partea de Nord va fi de 40.00 m .

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.