

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 SALA FESTIVITATII
COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA,
T.11/1,P.1/1/2,P.3/1/1/2,P.3/2/1/2,P.4/1/2,P.5/1/2,P.6/1/2.JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE
TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
SALA FESTIVITATII

BENEFICIAR: SC COMPLEX BRITANIA SRL
MUN.SLATINA,JUD. OLT

AMPLASAMENT: COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA,
T.11/1,P.1/1/2,P.3/1/1/2,P.3/2/1/2,P.4/1/2,P.5/1/2,P.6/1/2.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 SALA FESTIVITATII COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA, T.11/1,P.1/1/2,P.3/1/1/2,P.3/2/1/2,P.4/1/2, P.5/1/2,P.6/1/2.JUD. OLT**

BENEFICIAR : SC COMPLEX BRITANIA SRL
MUN.SLATINA, 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 SALA FESTIVITATII COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA, T.11/1,P.1/1/2,P.3/1/1/2,P.3/2/1/2,P.4/1/2,P.5/1/2,P.6/1/2.JUD. OLT urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului:”**SALA FESTIVITATII**”

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii Certificat de Urbanism nr.395 din 20.11.2017 si a Avizului de Oportunitate .

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic si economic al terenului: terenul in suprafata de 7356.00 mp se afla in extravilanul localitatii **COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA, T.11/1, P.1/1/2, P.3/1/1/2, P.3/2/1/2, P.4/1/2, P.5/1/2, P.6/1/2, JUD. OLT** cu categoria de folosinta –arabil si este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare –cumparare nr. 2840 din 28.06.2017 si a extrasului de carte funciara nr.50185 din 27.09.2017
Plan Urbanistic General al Localitatii Slatioara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat prin P.U.Z. se incadreaza conform PUG al comunei Slatioara , la limita intravilanului existent.

Terenul studiat se afla in partea de Nord a comunei Slatioara ,accesul la terenul studiat se va realiza din drumul de exploatare existent pe partea de est a amplasamentului ,drum ce face legatura intre drumul national DN 65 la pozitia Km 47+350 stanga si terenurile agricole din zona.

Terenul ce se va introduce in intravilan are suprafata de 7356.00 mp cu urmatoarele vecinatatii:

Nord: NR.CAD.50186 si Drum de exploatare;

Sud: rest proprietate teren intravilan(limita intravilan existent).

Vest: Nicola I.Ilie

Est: Drum de exploatare

Nevoia de functiuni complementare a facut ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de nord a localitatii ,astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren agricol al zonei.

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

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan cu suprafata de 7356.00 mp in vederea construirii obiectivului:” SALA FESTIVITATII”

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de locuinte si functiuni complementare.

2.2. Evolutia zonei:

Terenul se afla in partea de Nord a comunei Slatioara.

Accesul la teren se va face din drumul de exploatare existent pe partea de est a amplasamentului , drum ce face legatura intre drumul national DN 65 la pozitia Km 47+350 stanga si terenurile agricole din zona.

Din punct de vedere edilitar, in afara de drumul de exploatare existent, 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 $ag = 0,20$ 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 circumscris 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 $ag=0.20$ 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,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 , com.Slatioara nu se regaseste.

2.4.Circulatia

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi rutiera si de capacitate mare pe drumul national DN 65,insa accesul in incinta obiectivului propus se va face din drumul de exploatare existent pe partea de est a amplasamentului unde circulatia va fi doar rutiera de capacitate mica.

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

2.5.Ocuparea terenurilor

- La momentul inceperii proiectului terenul studiat in suprafata de 7356.00 se afla in extravilanul COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA, T.11/1, P.1/1/2, P.3/1/1/2, P.3/2/1/2, P.4/1/2, P.5/1/2, P.6/1/2, JUD. OLT la limita cu intravilanul existent avand categoria de folosinta –arabil si este proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare –cumparare nr. 2840 din 28.06.2017 si extrasului de carte funciara nr.50185 din 27.09.2017

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 .

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 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 Nord a com.Slatioara,sat Slatioara, T.11/1, P.1/1/2, P.3/1/1/2, P.3/2/1/2, P.4/1/2, P.5/1/2, P.6/1/2, jud. Olt

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 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 Slatioara.

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.Slatioara,sat Slatioara, T.11/1, P.1/1/2, P.3/1/1/2, P.3/2/1/2, P.4/1/2, P.5/1/2, P.6/1/2, jud. Olt , la limita intravilanului existent,terenul studiat are categoria de folosinta arabil .

Limita PUZ (teren ce a generat PUZ) este de 7356.00 mp(teren ce va fi introdus in intravilan),teren extravilan arabil,proprietatea beneficiarului conform contractului de vanzare cumparare nr. 2840 din 28.06.2017 si extrasul de carte funciara nr.50185 din 27.09.2017

Obiectivul acestui P.UZ. este introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unei Sali de festivitatii cu regim de inaltime P si P+1 partial.

Compartimentarii propuse:

PARTER

- sala consumatie;
- magazie;
- hol;
- camera frig;
- vestiar haine oras;
- dusuri;
- vestiar haine lucru;
- wc personal;
- spatiu curata legume;
- bucatarie calda;
- bucatarie rece;
- spatiu spalat vase;
- spatiu vase curate;
- wc barbati;
- wc femei;
- sas;
- debara;
- centrala de detectie;
- centrala ternica;

ETAJ

- camere odihna;
- grupuri sanitare;
- casa scarii;

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST = 7356.00.00 mp

P.O.T. MAX = 50 %

C.U.T MAX = 0.73

Constructia propusa cu destinatia sala festivitatii se va amplasa la 175.13 m fata de limita de proprietate de pe latura de Sud, la 28.00 m fata de limita de proprietate din partea de Nord si 2.00 m fata de limita de proprietate din partea de Vest.

Din punct de vedere structural constructia propusa 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 beton armat;
- sarpanta din ferme metalice;

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

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

In incinta se va realiza constructia cu destinatia sala festivitatii, vor fi prevazute spatii verzi ,platforma betonata ,se vor amenaja 92 de locuri de parcare , fantana ,fosa septica

Accesul in incinta va face din drumul de exploatare existent pe partea de est a amplasamentului , drum ce face legatura intre drumul national DN 65 la pozitia Km 47+350 stanga si terenurile agricole din zona.

Deoarece drumul de exploatare existent ,este drum cu o singura banda de circulatie cu latimea de 3.50 m s-au prevazut pe partea stanga a acestuia catre proprietatea beneficiarului ,platforme de incrucisare la o distanata intre ele de maxim 50 de metri.

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.

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. Slatioara.
- 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 localitatii **COM.SLATIOARA,SAT SLATIOARA, T.11/1, P.1/1/2, P.3/1/1/2, P.3/2/1/2, P.4/1/2, P.5/1/2, P.6/1/2, JUD. OLT**

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 7356.00 mp, pentru realizarea obiectivului „SALA FESTIVITATII”

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 functiuni complementare) .

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 „sala festivitatii ,nevoia de functiuni complementare 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.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de locuinte si functiuni complementare.

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 cu destinatia sala festivitatii se va amplasa la o distanta de 188.63 m fata de ax DN 65, la o distanta de 175.13 m fata de limita de proprietate de pe latura de Sud, la 28.00 m fata de limita de proprietate din partea de Nord si 2.00 m fata de limita de proprietate din partea de Vest.

In incinta se vor realiza 92 de locuri de parcare ,platforma betonata , spatii verzi , constructia cu destinatia sala festivitatii cu regim de inaltime P si P+1 partial cu P.O.T. maxim = 50% ,fantana, fosa septica.

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 de exploatare existent, drum ce face legatura intre drumul national DN 65 Km 47+350 stanga si terenurile agricole din zona.

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 3,50 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 de exploatare existent in partea de est a amplasamentului 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.

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 lucrari 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 functiuni complementare, 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.

In incinta se vor realiza spatii verzi.

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.