

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 INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CLUB+LOCUINTA
COM. GANEASA, T.105, P. 47, P.42/1,P.46 SI 47,JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INCLUDERE TEREN
IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CLUB+LOCUINTA

BENEFICIAR: DUMITRASCU NICUSOR-IRINEL
COM.GANEASA,JUD. OLT

AMPLASAMENT: COM. GANEASA, T.105, P.47 ,P.42/1,
P.46 SI 47,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
INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE CLUB+LOCUINTA
COM. GANEASA, T.105, P.47,P.42/1,
P.46 SI 47, JUD.OLT**

BENEFICIAR : **DUMITRASCU NICUSOR-IRINEL,
COM.GANEASA, JUD. OLT**

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

OBIECTIVUL P.U.Z.

**P.U.Z. PENTRU INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CLUB+LOCUINTA, COM. GANEASA, T.105, P.47,P.42/1,P.46 SI 47,
JUD. OLT** urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea
conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului.”CLUB+LOCUINTA”

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM nr.15din
24.02.2016 eliberat de CONSILIUL JUDETEAN OLT.

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic al terenului: terenul in suprafata totala de 4492.00 se afla in
extravilanul localitatii GANEASA,T.105,P.47,P.42/1,P.46 SI 47, si este
proprietatea beneficiarului conform contractelor de vanzare- cumparare autentificat
nr.2251/05.09.2008 ,nr.195/01.02.2016 si nr.1712/30.09.2015
- Plan Urbanistic General al LOCALITATII GANEASA.
Prin prezentul P.U.Z. s-a studiat un teren in suprafata de 3647.56 mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Nevoia de spatii de locuit si functiuni complementare a facut ca localitatea sa se
dezvolte si spre partea de sud a localitatii GANEASA anuland de la un an la altul
caracterul de teren agricol al zonei.

Astfel ca PLANUL URBANISTIC GENERAL al localitatii GANEASA nu are
prevazuta extinderea zonei de locuinte si functiuni complementare si in aceasta zona.

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 3647.56 mp in
vederea construirii obiectivului „CLUB+LOCUINTA”.

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 sud a localitatii GANEASA pe DN 64 Km 33+650 STANGA.

Accesul la teren se va face din drumul national DN 64 cu benzi de accelerare si decelerare ,drum ce face legatura intre Piatra-Olt si Dragasani.

Din punct de vedere edilitar, in zona exista fantana,restul de retele nu exista, acestea vor fi facute de catre beneficiar.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu exista in zona riscuri majore, parcelele fiind amplasate 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 $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

Conform aceluiasi normativ, locuintele se incadreaza in clasa de importanta IV , avand coeficientul de importanta $h = 0,8$.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 70 si 80 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 $S_{ok} = 2.00 \text{ KN}$, 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 $Q_k = 0,5 \text{ Kpa}$.

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 $a_g=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0 \text{ sec}$

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 in comuna Ganeasa 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 usoara si de intensitate medie, avand in vedere caracterul zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor

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

In zona studiata nu exista riscuri naturale.

2.6.Echipare edilitara

In incinta se va realiza o fosa septica pentru evacuarea apelor uzate.

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 acestuia 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.

Parcelele in studiu nu au 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 zone de locuinte si functiuni complementare in zona de sud a localitatii GANEASA.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amploarea 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 GANEASA.

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 acestuia 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 extravilan, cu categoria de folosinta arabil.

Terenul are suprafata totala de 4492.00 mp .

Terenul studiat prin PUZ este de 3647.56 mp,teren ce se va introduce in intravilan.

- Terenul este proprietatea beneficiarului conform actelor de vanzare-cumparare autentificate nr.2251/05.09.2008 ,nr.195/01.02.2016 si nr.1712/30.09.2015

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unui club+locuinta ,constructie cu regim de inaltime P+1E partial.

La parter se va realiza un club ce va cuprinde:

- Vestiari;
- Birou;
- Magazie;
- Centrala termica;
- Grup sanitar femei;
- Grup sanitar barbati;
- Sala consumatie;
- Casa scarii; ,iar la etajul I se va realiza locuinta cu urmatoarele compartimentari:
- Camera de zi;
- Bucatarie;
- Baie;
- Dormitor.

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST	=	3647.56 mp
Sc	=	541.26 mp
Sd	=	672.66 mp
P.O.T.	=	14.83 %
C.U.T	=	0.18

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 45,00 %,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 1.5

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

- fundatii izoalte din beton armat;
- structura de rezistenta va fi din cadre din beton armat cu stalpi si grinzi din beton armat;
- plansee din beton armat ;
- sarpanta din ferme metalice

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- zugraveli cu vopsea lavabila la interior;
- pardoseli reci din gresie la grupurile sanitare ;
- placaje cu faianta in functie de destinatia incaperilor;
- pardoseli calde din parchet;
- tencuieli decorative la exterior;
- tamplarie din PVC
- invelitoare din panouri sandwich.

In incinta se vor realiza 60 de locuri de parcare,aleei acces si spatii verzi si fosa septica.

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 existenta 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. GANEASA
- 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 LOC. GANEASA,T.105,P.47,P.42/1,P.46 SI 47 JUD. OLT.

Prin acest P.U.Z se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 3647.56 mp, pentru realizarea obiectivului club+locuinta.

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 locuinte si 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.

Tinand cont ca in zona ampasamentului studiat exista locuinte si functiuni complementare,se propune dezvoltarea zonei prin amplasarea pe terenul studiat a obiectivului „club+locuinta „deci prin aceasta investitie se va face o continuare a zonei 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 Ordinelor 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 se va amplasa la o distanta de 50.00 m fata de limita de proprietate dinspre strada si la o distanta de 64.41 m fata de axul drumului DN 64. . In incinta se vor realiza 60 de locuri de parcare ,aleei accese si spatii verzi,constructia cu regim de inaltime P+1E partial cu P.O.T. maxim = 45%;

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 64 cu benzi de accelerare si decelerare la Km 33+650 STANGA ,drum ce face legatura intre Piatra-Olt si Dragasani .

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 64 cu benzi de accelerare si decelerare, 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 decat locuinte si functiuni complementare, vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma 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.

INTOCMIT,
Arh. DASCALU M.