

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

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**OBIECTIV: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE SERVICE AUTO**

**BENEFICIAR: SC DELUXE REPAIR CARS SRL  
MUN.SLATINA ,JUD.OLT**

**AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,  
STR.OLTULUI,NR.101 BIS,JUD.OLT**

**DIRECTOR,  
Ing. ANDREI R.**

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

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I. DATE GENERALE:**

- Denumirea lucrarii : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO
- Amplasament : MUN.SLATINA,  
STR.OLTULUI, NR.101 BIS,JUD.OLT
- Faza de proiectare : P.U.D.
- Beneficiar : SC DELUXE REPAIR CARS SRL  
MUN.SLATINA,JUD.OLT

### **II. OBIECTUL LUCRARIII:**

Prezenta documentatie are ca scop elaborarea P.U.D. pentru terenul situat in intravilanul Mun.Slatina, str. Oltului,nr.101 bis,in vederea stabilirii conditiilor pentru: "CONSTRUIRE SERVICE AUTO"

La baza intocmirii documentatiei au stat prevederile Legii 50/1991 republicata prin Ordinul 37/N/2000 MLPAT si H.G. nr/525/96.

### **III. JUSTIFICARE NECESITATE P.U.D.**

Parcela de teren ce a generat prezentul P.U.D. are suprafata de 965.00 mp conform actelor de proprietate iar din masuratori 965.45 mp, este situata in intravilanul Mun.Slatina, str. Oltului,nr.101 bis,jud.Olt

Parcela de teren este detinuta de catre beneficiar(SC DELUXE REPAIR CARS SRL) conform contractului de constituire a dreptului de superficie si a dreptului de servitute de trecere anexat cu nr. 4151 din 11.06.2019

Beneficiarul intentioneaza sa construiasca pe acest teren o constructie cu regim de inaltime P+1E cu destinatia de service auto.

#### **IV. INCADRAREA IN PLANUL URBANISTIC GENERAL**

Municipiul Saltina are la aceasta data PLANUL URBANISTIC GENERAL aprobat. Prin P.U.G,imobilul studiat se afla in zona de locuinte L1a,zona C de impozitare.

In prezent, pentru zona studiata nu exista documentatii de urbanism (P.U.D.) aprobate de Consiliul Local.

Avind in vedere ca beneficiarul detine terenul in suprafata de 965.00 mp , in acesata zona ,prin elaborarea documentatiei de fata ,beneficiarul doreste sa construiasca pe acest teren o constructie cu destinatia de service auto cu regim de inaltime P+1E.

#### **V. RELATII IN TERITORIU**

Terenul studiat prin P.U.D. se afla in intravilanul Mun.Slatina, str.Oltului,nr.101 bis,cu urmatoarele vecinatati:

N –SERBAN PETRE

S –MARIN MARINESCU ANGELICA

E –NR.CAD.60964 si NR.CAD.60963

V –STOIAN GRAFIAN MARIN

#### **VI. CADRUL 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 imprtanta 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  $S_{ok} = 2.00 \text{ KN}$  , 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  $ag=0.20$  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 , Mun.Slatina nu se regaseste.

## VII. SITUATIA EXISTENTA

### 1. Regim juridic:

Terenul este situat in intravilanul Mun.Slatina, str.Oltului,nr.101 bis, detinut de catre beneficiar conform contractului de constituire a dreptului de superficie si a dreptului de servitute de trecere anexat cu nr. 4151 din 11.06.2019

Terenul are suprafata de **965.00 mp** conform actelor de proprietate iar din masuratori 965.45 mp, se invecineaza pe latura de NORD, cu SERBAN PETRE;pe latura de SUD cu MARIN

MARINESCU ANGELICA, pe latura de EST cu CALE ACCES CU NR.CAD.60964 SI NR.CAD.60963, iar pe latura de VEST cu STOIAN GRAFIAN MARIN;

## **2. Regim economic:**

Potrivit Regulamentului local de urbanism amplasamentul este situat intr-o zona de locuinte L1a, zona C de impozitare.

Folosinta actuala a terenului este teren arabil.

## **3. Regim tehnic:**

Imobilului in suprafata de 965.00 mp ,este situat in zona de locuinte L1a ,POT max=40% si CUT=1.2

Beneficiarul doreste sa construiasca pe acest teren o constructie cu destinatia de service auto cu Sc=99.00 mp si Sd=154.44 mp , pentru care este necesara elaborarea P.U.D.

## **4. Retele edilitare:**

In afara de strada de acces ,strada Oltului ,in zona exista si alte utilitatii si anume :apa,canal,gaze naturale.

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

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

## **5. Cai de comunicatie:**

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi rutiera si de capacitate mica , accesul in incinta obiectivului propus se va face din strada Oltului pe calea de acces cu NR.CAD.60964.

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

## **C O N C L U Z I I :**

In urma analizei de mai sus se pot concluziona urmatoarele:

Terenul se afla in zona de locuinte insa prin elaborarea acestei documentatii PUD se pot admite si servicii complementare locuirii ,deci se poate realiza investitia "SERVICE AUTO".

## VIII. PROPUNERI, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

### 1. Functiuni:

Mentionam ca terenul studiat este situat in intravilanul Mun.Saltina, strada Oltului, nr.101 bis, jud. Olt , in terenul are categoria de folosinta arabil .

Terenul ce a generat P.U.D este de 965.00 pm mp, teren intravilan arabil, proprietatea beneficiarului conform contractului de constituire a dreptului de superficie si a dreptului de servitute de trecere anexat cu nr. 4151 din 11.06.2019

Beneficiarul doreste sa realizeze pe acest teren o constructie cu destinatia de service auto cu regim de inaltime P+1E .In vederea realizarii acestei investitii in zona de locuinte s-a intocmit Planul Urbanistic de Detaliu pentru realizarea de servicii complementare locuirii.

Constructia propusa va avea urmatoarele caracteristici:

Ac = 99.00 mp; Ad = 154.44 mp;

POT = 10.25%; CUT = 0.16

REGIM DE INALTIME: P+1E

Compartimentarii propuse:

PARTER

- SERVICE AUTO
- COSMETIZARE AUTO
- MAGAZIE
- VESTIAR + WC

ETAJ

- BIROU
- SALA ASTEPTARE
- BAIE

#### **STRUCTURA DE REZISTENTA**

FUNDATII: IZOLATE DIN BETON ARMAT

STRUCTURA: METALICA

PLANSEE: -

ȘARPANTA: FERME METALICE

INVELITOARE: TABLA

Cai de acces din : accesul in incinta obiectivului propus se va face din strada Oltului pe calea de acces cu NR.CAD.60964.

### 2. Mod de utilizare a terenului:

S=965.00 mp;

POT = 10.25%;

CUT = 0.16;

POT max. = 40%;

CUT max. = 1.2;

### **3. Alte reglementari:**

#### **3.1. Accese:**

Accesul in incinta obiectivului propus se va face din strada Oltului pe calea de acces cu NR.CAD.60964.

### **4. Retele:**

#### **4.1. Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua existenta pe strada Oltului.

#### **4.2. Deversare ape uzate:**

Apele uzate vor fi evacuate la canalizarea existenta pe strada Oltului dupa ce au trecut printr-un decantor(separator de grasimi).

#### **4.3.Deseuri:**

Deseurile menajere vor fi colectate in pubele metalice si evacuate periodic ,in urma unui contract incheiat cu firma de salubritate.

#### **4.4. Alimentare cu energie electrica:**

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

Mentionam ca racordarea la utilitatile existente in zona a obiectivului se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

### **5. Protectia mediului:**

Pentru integrarea cat mai facila a obiectivului propus in situl existent, se va urmari protejarea fiecarui factor de mediu in parte.

Factor de mediu SOL – - depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii.

Factor de mediu AER – activitatile desfasurate nu sunt de natura a polua atmosfera.

Factor de mediu APA – - colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la canalizarea orasului dupa ce au trecut printr-un decantor.

INTOCMIT,  
**ARH. M.DASCALU**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.D**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

O data aprobat, impreuna cu PUD , 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.D. 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.D. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

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

Teritoriul studiat se afla in intravilanul LOC. Slatina, strada Oltului, nr.101 bis, Jud. Olt .

Funcțiune aproposă prin P.U.D. este “servicii complementare locuirii.

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Pentru integrarea cat mai facila a obiectivului propus in situl existent, se va urmări protejarea fiecarui factor de mediu in parte.

Factor de mediu SOL – - depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii.

Factor de mediu AER – activitatile desfasurate nu sunt de natura a polua atmosfera.



Factor de mediu APA – - colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la canalizarea orasului dupa ce au trecut printr-un decantor.

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

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

Terenul se afla in zona de locuinte prin realizarea obiectivului propus Service auto ,terenul studiat ca avea functiunii complementare locuirii(servicii).

## **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 Ordinilor 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 strazile existente si propuse vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI.**

Constructia se va amplasa astfel astfel:

N – 4.07 m fata de SERBAN PETRE

S – 0.50 m fata de MARIN MARINESCU ANGELICA

E – 42.25 m fata de STR. OLTULUI

V – 40.27 m fata de STOIAN GRAFIAN MARIN

In incinta se va realiza platforma betonata cu suprafata de 415.00 mp , spatii verzi cu suprafata de 451.00 mp , constructia cu destinatia service auto cu regim de inaltime P +1E cu P.O.T. = 10.25% si C.U.T . = 0.16

## **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 se va face prin calea de acces cu latimea de 4.00 m direct din Str. Oltului cu latimea de 7.50 m prevazute in PL. U3 .

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 , relatia acestuia cu Str. Oltului sunt reglementate 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 zona studiata existata utilitati(apa,canal,gaze naturale).

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

Mentionam ca racordarea la retelele publice 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 ,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 service auto , 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 terenului 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.

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.