

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL +IMPREJMUIRE”
DRAGANESTI-OLT,STR.NICOLAE TITULESCU,
NR.1P,JUDETUL OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL+IMPREJMUIRE

BENEFICIAR: SC TOP TOREX SRL
DRAGANESTI- OLT,JUD. OLT

AMPLASAMENT: DRAGANEST-OLT,STRADA NICOLAE
TUTULESCU,NR.1P,JUDETUL 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 LUCRARIИ : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL+IMPREJMUIRE
DRAGANESTI-OLT,STR.NICOLAE
TITULESCU,NR.1P,JUD.OLT**

BENEFICIAR : **DC TOP TOREX SRL
DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT**

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

OBIECTIVUL P.U.Z.

PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL+IMPREJMUIRE” in orasul DRAGANESTI-OLT,STR.NICOLAE TITULESCU,NR.1P,JUD.OLT urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului:”SPATIU COMERCIAL+IMPREJMUIRE” Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM nr.26din 15.02.2020 eliberat de Primaria Orasului Draganesti-Olt

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
 - regimul juridic al terenului: terenul in suprafata totala de 2830.00 se afla in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, nr.1P, jud. Olt, si este proprietatea beneficiarului conform a extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 53559
- Prin prezentul P.U.Z. s-a studiat un teren in suprafata de 2830.00 mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Parcela studiata se afla in partea de Nord a Loc. Draganesti-Olt, Str. N. Titulescu, Nr.1P, accesul auto si pietonal la aceasta parcela se face din Str. N. Titulescu, drum ce face legatura intre Loc. Draganesti-Olt si Saltina..

Acest P.U.Z. se va face pe terenul cu suprafata de 2830.00 mp, cu urmatoarele vecinatati:

Vecinatati: N – PIRVU TONI FLORIN
S – DRUM
E – TOMESCU TRAIAN
V – STRADA NICOLAE TITULESCU

Prin acest P.U.Z se studiaza posibilitatea construirii pe parcela studiata a unui spatiu comercial si spatii de depozitare aferente si cabina poarta ,constructii ce vor avea regim de inaltime P , cat si imprejmuirea terenului pe toate laturile, terenul pe care il detine beneficiarul ,situat in intravilanul localitatii Draganesti-OLT a carei suprafata este de 2830 mp,cu categoria de folosinta arabil.

2.2. Evolutia zonei:

Terenul se afla in partea de nord a localitatii Draganesti-Olt.

Accesul auto si pietonal in incinta se va face din strada Nicolae Titulescu.

Din punct de vedere edilitar in afara de strada Nicolae Titulescu , in zona exista alimentare cu apa de la reseaua stradala .

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala pentru aceasta investitie se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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 $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

Clasa de importanta a constructiei este IV , categoria de importanta D.

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,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 localitatea Daraganesti-Olt nu se regasesc.

Circulatia

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

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

2.3.Ocuparea terenurilor

La momentul inceperii proiectului terenul studiat in suprafata de 2830.00 mp se afla in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, nr.1P, jud.Olt, si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 53559

Echipare edilitara

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala pentru aceasta investitie se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Apele uzare se vor evacua la fosa septica ce se va realiza in incinta.

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

2.4.Probleme de mediu

Singurele probleme de mediu legate de protectia mediului in zona sunt cele legate de resturile menajere si resturile 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.

2.5.Optiuni ale populatiei

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultatia populatiei,,mentionam ca toti cei prezenti au fost multumiti de proiect asa cum a fost elaborat si prezentat, fiind de acord cu dorinta beneficiarului de a construi pe acest teren un spatiu comercial si spatiile de depozitare aferente+cabina poarta cat si cu inprejmuirea terenului.

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.

Prevederi ale P.U.G.

Localitatea Draganesti- Olt nu are aprobat Planul Urbanistic General .

P.U.G. nefiind aprobat, parcelele in studiu identificate prin planul de situatie pe ridicare topografica nu sunt reglementate.

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

3.2.Modificarea cadrului natural

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

3.3.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Mentionam ca terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, nr.1P, jud.Olt , cu categoria de folosinta arabil.

Terenul studiat prin PUZ este de 2830.00mp ,teren ce se va scimba din intavilan arabil in teren intravilan curti-constructii.

Terenul studiat in suprafata de 2830.00 mp se afla in intravilanul localitatii Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, nr.1P, jud.Olt, si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 53559.

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unui spatiu comercial si 2 spatiile de depozitare +cabina poarta, constructii ce vor avea regim de inaltime parter cat si inprejmuirea terenului pe toate laturile. Constructiile propuse vor avea urmatoarele caracteristici:

COMPARTIMENTARE

SPATIU COMERCIAL-P

PARTER

- SPATIU COMERCIAL

- GRUP SANITAR
 - VESTIAR
- 2 SPATII DEPOZITARE-P**

PARTER

- DEPOZIT

CABINA POARTA-P

PARTER

- CABINA POARTA

Atat in spatiul comercial cat si in spatiile de depozitare se vor comercializa si depozita produse industriale ambalate. Investitia nu face obiectul prevederilor Legii nr.59/2016.

Terenul are urmatoarele caracteristici:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - suprafata terenului | St = 2830.00 mp |
| - arie construita | Ac = 1000.33 mp |
| - arie desfsurata | Ad = 1000.33 mp |
| - P.O.T. | 35.34 % |
| - C.U.T. | 0.35 |

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 50,00 %, iar coeficientul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la 0.50

Din punct de vedere structural cladiile sunt prevazute cu urmatoarea alcatuire constructiva:

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

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- pardoseli reci din gresie la grupul sanitar si vestiar ;
- placaje cu faianta in functie de destinatia incaperilor;
- pardoseli din ciment sclivisit in depozite;
- tamplarie din PVC
- invelitoare din tabla;

In incinta pe langa constructiile mentionate mai sus cu regim de inaltime parter, vor fi prevazute spatii verzi, alei acces+platforma betonata pe care se vor amenaja locuri de parcare, fosa septica si se va realiza imprejmuirea terenului cu un gard cu fundatia si elevatia din beton armat, stalpi din teava metalica cu inchiderile din plasa de sarma (gard Metrou), cu lungimea totala de 214.60 ml.

3.4. 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 evacuate la fosa septica ce se va realiza in incinta.

Alimentarea cu apa se va realiza printr-un bransament de la reseaua stradala.

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala pentru aceasta investitie se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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 septica din incinta;
- 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. Draganesti-Olt.

- 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 PT.

INTOCMIT,
ARH. DASCALU MARIANA

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 intravilanul orasului Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, nr.1P, jud.Olt.

Prin acest P.U.Z se propune schimbarea categoriei terenului din intravilan arabil in intravilan curti-constructii ,teren a carei suprafata este de 2830.00 mp, in vederea realizarii obiectivului propus”CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL+IMPREJMUIRE”.

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 intravilan arabil din zona studiat 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 pentru comert si depozitare) .

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

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

Tinand cont ca de zona ampasamentului ,se propune dezvoltarea zonei prin amplasarea pe terenul studiat a obiectivului „spatiu comercial+imprejmuire .

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 va fi stabilita prin plansa U3 **REGLEMENTARI**. Constructia cu destinatia de spatiu comercial se va amplasa la o distanta de 35.11 m fata de limita de proprietate dinspre vest (Nicolae Titulescu).

Constructia cu destinatia spatiu comercial se va amplasa la o distanta de 2.00 m fata de limita de proprietate din partea de est si o distanta de 7.70 m fata de limita de proprietate din partea de nord pentru a permite traficul in incinta si o distanta de 35.11 m fata de limita de proprietate dinspre strada.

In incinta se vor realiza spatii verzi, platforma betonata, constructiile propuse cu regim de inaltime P 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 strada Nicolae Titulescu.

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 face din strada Nicolae Titulescu.

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

Forma si suprafata parcelei studiate sunt stabilite in pansa U2 si anume:

Terenul are forma dreptunghiulara cu urmatoarele dimensiuni:

-la nord -47.59 m;

-la sud -47.00 m;

-la est - 60.00 m;

-la vest - 60.00 m;

Suprafata parcelei studiate este de 2830.00 mp

III.Zonificarea functionala

Prin P.U.Z-ul actual s-au stabilit urmatoarele zone functionale:

-Zona destinata pentru comert si depozitare ;

In parcela studziata se vor amenaja ,platforma betonata si spatii verzi.

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Retragerile minime obligatorii fata de vecinatati si de limita de proprietate dinspre strada vor fi cele stabilite prin planșa U3 **REGLEMENTARI**.

Constructia cu destinatia spatiu comercial se va amplasa la o distanta de 2.00 m fata de limita laterala din partea de est si o distanta de 7.70 m fata de limita laterala din partea de nord pentru a permite traficul in incinta si o distanta de 35.11 m fata de limita de proprietate dinspre strada .

In incinta se vor realiza spatii verzi , platforma betonata ,constructiile propuse cu regim de inaltime P cu P.O.T. maxim = 50%;

V.Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprinjinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale ,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

In orasul Draganesti- Olt nu exista P.U.G. aprobat .

Prin acest proiect s-a studiat proprietatea de la nr.1P pe strada Nicolae Titulescu, zona va fi de comert si depozitare cu urmatoarele caracteristici:

P.O.T MAX = 50.0%

C.U.T MAX = 0.5

H max = 5.50 m

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.