

# MEMORIU GENERAL EXPLICATIV

## CAP. 1 INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: “ **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SPALATORIE AUTO, SPALATORIE COVOARE, ANEXA SI IMPREJMUIRE** ”

Amplasament: **SLATIOARA,T.17/3,P.36,36/1,37,37/1,37/1/1,38,38/1,JUD.OLT”**

Proiectant: **SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT**

Beneficiar: **SC BOGDAN BONIPLAST SRL  
MUN.SLATINA,JUD. OLT**

### 1.2. Obiectul P.U.Z

PLANUL URBANISTIC ZONAL-se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi,la nivelul comunei Slatioara.

Investitia are la baza construirea unui service auto,a unei spalatorii auto,a unei spalatorii de covoare,a unei anexe cat si imprejmuirea terenului precum si a functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat(cai de acces,platforme betonate,spatii verzi ).

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri proprietati private si cai de acces. **Limita zonei studiate are suprafata de 31913.18mp.**

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

## **• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren atat intravilan cat si extravilan cu categoria de folosinta - teren arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 11929.00 mp conf. carte funciara nr. nr.cad. 52303/2020.

Conform PUG zona functionala a parcelei studiate este de zona industrială.

Terenul studiat apartine atat intravilanului cat si extravilanului Comunei Slatioara ,se propune construirea unui service auto,a unei spalatorii auto,a unei spalatorii de covoare,a unei anexe cat si imprejmuirea terenului.

In aria studiată exista si se propun functiuni precum: unitati industrial si prestari servicii, platforme betonate, spatii verzi, cai de acces, etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei industriale si se reglementeaza zona si pentru prestarii servicii, se propune stabilirea indicatorilor urbanistici in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea zonei studiate.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Mentionam ca terenul cu suprafata de 11929.00 mp se afla atat in intravilanul cat si in extravilanul comunei, T17/3,P.36,36/1,37,37/1,37/1/1,38,38/1, jud.Olt,terenul este proprietatea beneficiarului SC BOGDAN BONIPLAST SRL conform actului de alipire nr.1169 din 06.05.2020 si a extrasului de carte funciara pentru informare cu nr.52303/2020

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

In prezent la nivelul localitatii Slatioara exista **Plan Urbanistic General** , zona studiată se afla in zona industrială.

**STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SPALATORIE AUTO, SPALATORIE COVOARE, ANEXA SI IMPREJMUIRE** contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. COMUNA SLATIOARA, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J.Olt.

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Slatioara.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

### **1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

- Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- Incadrare la nivelul Comunei Slatioara
- Incadrare la nivelul judetului Olt
- Studii geologice
- Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- Date culese de proiectant in teren
- Normele legislative in vigoare
- Actul de proprietate al beneficiarului , documentatii cadastrale de carte funciara

### **1.3.3. DATE STATISTICE**

Terenul nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

-Nr.cad. 52303/2020.-11929.00 mp cu categoria de folosinta arabil.

Suprafata studiată prin P.U.Z. apartine atat intravilanului cat si extravilanului comunei Slatioara si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse in vederea construirii unui service auto,a unei spalatorii auto,a unei spalatorii de covoare,a unei anexe cat si imprejmuirea terenului precum si amenajarea incintei.

Pe terenul studiat se propun:

- realizarea unui service auto cu  $A_c = A_d = 567.41$  mp,  $A_u = 555.70$  mp
- realizarea unei spalatorii auto cu  $A_c = A_d = 139.00$  mp,  $A_u = 138.00$  mp
- realizarea unei spalatorii de covoare cu  $A_c = A_d = 567.41$  mp,  $A_u = 557.00$  mp
- realizarea unei anexa cu  $A_c = A_d = 35.00$  mp,  $A_u = 33.00$  mp.

Constructiile mentionate mai sus vor avea regim de inaltime parter.

- Realizarea de platforme betonate si alei in incinta si de spatii verzi;
- Realizarea infrastructurii edilitare;
- Realizarea imprejmuirii;
- restudierea reglementarilor zonei, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiuni industrial si prestarii servicii.

Beneficiarul doreste sa elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), si in acest sens a comandat catre S.C. PIRAMID PROIECT S.R.L. prezenta documentatie pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela in cauza.

## **CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Zona care a generat studiul P.U.Z. se afla atat in intravilanul cat si in extravilanul comunei Slatioara in partea de vest a localitatii Slatioara, T.17/3,P.36,36/1,37,37/1,37/1/1,38,38/1, jud.Olt si are o suprafata totala de 11929,00 mp conform actelor cadastrale intocmite cu categoria de folosinta arabil.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- N – DN 65
- S – De 197/1
- E – NR.CAD.50119
- V – NR.CAD.51072

Terenul cu suprafata totala de 11929.00 mp se afla atat in intravilanul cat si in extravilanul comunei, T17/3,P.36,36/1,37,37/1,37/1/1,38,38/1, jud.Olt,terenul este proprietatea beneficiarului SC BOGDAN BONIPLAST SRL conform actului de alipire nr.1169 din 06.05.2020 si a extrasului de carte funciara pentru informare cu nr.52303/2020.

Se propune restudierea reglemntarilor zonei, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiuni industriale si prestarii servicii.Pentru suprafata totala de teren studiata - de 11929.00 mp se intocmenste studiul P.U.Z. in vederea dobandirii dreptului de construibilitate pentru prestari servicii.

### **2.2. CIRCULATIA**

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul national DN 65 adiacent terenului in partea de nord cat si pe drumul de exploatare De 197/1 situat pe partea de sud a amplasamentului.

.Accesul la terenul studiat se va realiza direct din drumul national DN 65 existent pe latura de nord a proprietatii.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

### **2.3. ECHIPAREA EDILITARA**

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de nord a amplasamentului, conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racordarea la reseaua publica existenta in zona pe latura de nord a amplasamentului;

Apele uzate vor fi racordate la fosa septica ce se va realiza in incinta, dupa ce in prealabil au trecut printr-un decantor propus a se realiza in incinta.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie se vor fi suportate integral .

#### **2.4. PROBLEME DE MEDIU:**

a) Relatia cadru natural- cadru construit

Zona analizata este o zona periferica a comunei Slatioara cu functiuni industriale . Majoritatea constructiilor supraterane din zona studiata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul,

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului; balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul,

#### **2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul national DN 65 adiacent terenului in partea de nord cat si pe drumul de exploatare De 197/1 situat pe partea de sud a amplasamentului.

Astfel accesul la terenul studiat se va realiza direct din drumul national DN 65 .

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice.

#### **2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zona studiata se afla atat in intravilanul cat si in extravilanul comunei Slatioara.

Funciunea propusa prin PUZ va fi zona industriala si prestarii servicii Noua investitie este incadrata in zona industriala si prestarii servicii, IS a comunei Slatioara.

Zona beneficiaza de accese carosabile (drumul national DN 65)

Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul existent al zonei .Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de unitati industriale si prestari servicii.

Activitatile ce se pot desfasura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatati.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- s se propune construirea pe terenul studiat a unui service auto, a unei spalatorii auto, a unei spalatorii de covoare si o anexa ,avand functiunea de prestarii servicii Suprafata care a generat studiul PUZ este de 11929,00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin alei de acces in incinta, zone de manevra pentru autovehicule , parcaje si spatii verzi.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinand cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate in urma efectuarii analizei in sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Slatioara - baza de date acumulata pana la momentul predarii documentatiei;
- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea in cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA.

### **2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Conditile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

- Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;

In ceea ce priveste amplasarea constructiilor pe laturile de est si vest ,trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil.

- Procentul de Ocupare a Terenului ( POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata terenului considerat)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata este de 11929.00 mp si apartine extravilanului Comunei Slatioara, - categoria .arabil, conform cartii funciare nr. 54966/2020 .

Pentru zona studiata se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis· 30,00 %

- C.U.T. maxim admis -0,30

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim P.

## **2. CONCLUZII**

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza prernergatoare realizarii investitiei.

Zona studiata nu este inclusa intr-un plan urbanistic zonal. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa asigure o buna functionalitate a zonei industrial si de prestari servicii la nivel de comuna.

Prezenta documentatie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

INTOCMIT  
ARH. DASCALU M.