

3849

PROIECT DE BENEFICIAR

**PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1E SI IMPREJMUIRE
STR. TRECEREA DUNARII, NR.43A, ORAS CORABIA, JUDETUL OLT**

FAZA DE PROIECTARE:
PLAN URBANISTIC ZONAL

SPECIALITATEA:
Urbanism

S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
BD. NICOLAE TITULESCU, NR 7 , TEL 0765757557
SLATINA, JUD. OLT

**NR. CRT 56
PROIECT NR. 56**

**INVESTIȚIE: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL P+1E SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIAR : VLADESCU LIVIA GEORGIANA
VLADESCU DAN MARIAN**

Data
2023

**LISTA
ȘI
SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
BD. NICOLAE TITULESCU, NR. 7 , TEL 0765757557
SLATINA, JUD. OLT

● URBANISM

arhitect urbanist BUȘCĂ ANGELA CRISTINA



BORDEROU

**BENEFICIARI : VLADESCU LIVIA GEORGIANA
VLADESCU DAN MARIAN**

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1E SI IMPREJMUIRE

STR. TRECEREA DUNARII, NR.43A, ORAS CORABIA, JUD. OLT

**S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
BD. NICOLAE TITULESCU, NR 7 , TEL 0765757557
SLATINA, JUD. OLT
PROIECT NR. 56**

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR
- BORDEROU
- ACT DE PROPRIETATE (COPIE)
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
- STUDIU GEOTEHNIC
- MEMORIU TEHNIC GENERAL
- REGULAMENT

PIESE DESENATE:

- Plansa U0 - ÎNCADRARE ÎN ZONA
- Plansa U1 - SITUAȚIA EXISTENTA – PLAN DE SITUAȚIE
- Plansa U2 - REGLEMNTARI – ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Plansa U3 - REGLEMNTARI – REȚELE TEHNICO EDILITARE
- Plansa U4 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

DUPLICAT
CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Subsemnatii soti, **Vladescu Livia - Georgiana**, domiciliat in Mun. Bucuresti, Sec. 3, Sos. Mihai Bravu, nr. 380-382, bl. B3b-B3c, sc. B, et. 6, ap. 35, identificata cu CI seria RK nr. 378979, eliberat de SPCEP Sector 3/2019, CNP 2930512160021 si **Vladescu Dan Marian**, domiciliat in oras. Corabia, Bld. Carpati, nr. 38, jud. Olt, identificat cu CI seria OT nr. 620692, eliberat de SPCLEP Corabia/2013, CNP 1840706280865, vindem lui **Ivanus Ion**, domiciliat in oras. Corabia, str. Trecerea Dunarii, nr. 27, jud. Olt, identificat cu CI seria OT nr. 744626, eliberat de SPCLEP Corabia/2016, CNP 1611012282212, **Lotul nr 2** cu numarul cadastral **54571** a localitatii Corabia, jud. Olt, care cuprinde **suprafata de 148 mp** teren arabil situat in intravilanul loc. Corabia, str. Trecerea Dunarii, nr. 43A, jud Olt, in sola 104 parcela 1/2, cu vecinii: R - Lotul nr. 1 cu nr. cadastral 54570 si nr. cadastral 52453, A - Teren CFR, MZ - Teren CFR, MN - str. Trecerea Dunarii si Lotul nr. 1 cu nr. cadastral 54570.-----

Terenul este proprietatea noastra, dobandit prin cumparare cu contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 3669 din 10.12.2020, emis de BNP Tinta Gheorghe, Corabia, jud. Olt, act de dezmembrare autentificat sub nr. 1809 din 01.05.2021 emis de BIN Tinta Gheorghe - Corabia, jud. Olt, prezint certificatele de atestare fiscal nr. 56632 si 56663 din 28.04.2021, emise de Primaria oras. Corabia, jud. Olt. -----

Noi, **Vladescu Livia - Georgiana** si **Vladescu Dan Marian**, declaram sub sanctiunile prevazute de Codul Penal, privind falsul in declaratii, ca terenul ce formeaza obiectul prezentului contract, este proprietatea noastra, fara sa fi trecut in proprietatea statului, in baza vreunui act normativ, ca anterior autentificarii prezentului act, nu l-am instrainat in nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnatura privata sau autentic.-----

Pretul vanzarii este in suma de 8.000 lei (optmii lei) bani pe care noi, vanzatorii, i-am primit in intregime de la cumparator, in numerar, pana azi data autentificarii actului, cumparatorul intra in stapanirea de fapt si de drept a terenului care se transmite liber de orice sarcini, de azi data autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare.-----

Noi, partile prezentului act, am luat cunostinta de prevederile Legii 230/2005, privind modificarea si completarea legii 656/2002 privind prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si de consecintele ce decurg din nerespectarea Legii nr. 241/2005, privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale si declaram pe proprie raspundere ca pretul din act este cel real. Declaram ca notarul public ne-a adus la cunostinta prevederile Legii nr. 70/2015 pentru intarirea disciplinei financiare privind operatiunile de plati si incasari in numerar si pentru modificarea si completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plata.-----

Declaram ca terenul nu a fost scos din circuitul civil si garantam pe cumparator impotriva oricaror evictiuni totale sau partiale si impotriva viciilor ascunse.-----

Declaram ca terenul nu a fost depus garantie pentru nici o persoana fizica sau juridica si nu face obiectul nici unui litigiu.-----

Declaram ca suntem de acord ca dobanditorul sa isi intabuleze dreptul de proprietate asupra terenului la O.C.P.I. - Biroul de Carte Funciara. -----

Subsemnatul, **Ivanus Ion**, casatorit, cu **Ivanus Steluta**, CNP 2611030282201, cumpar in regimul comunitatii legale de bunuri de la **Vladescu Livia - Georgiana** si **Vladescu Dan Marian**, **Lotul nr 2** cu numarul cadastral **54571** a localitatii Corabia, jud. Olt, care cuprinde **suprafata de 148 mp** teren arabil situat in intravilanul loc. Corabia, str. Trecerea Dunarii, nr. 43A, jud Olt, in sola

104 parcela 1/2, cu vecinii: R –Lotul nr. 1 cu nr. cadastral 54570 si nr. cadastral 52453, A –Teren CFR, MZ – Teren CFR, MN –str. Trecerea Dunarii si Lotul nr. 1 cu nr. cadastral 54570. -----

Am achitat vanzatorului pretul de 8.000 lei (optmii lei), pana azi data autentificarii actului, in numerar in intregime, inteleg sa dobandesc in situatia descrisa, cunosc modul cum a fost dobandit, dovedesc cu extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 64701 din 20.04.2021 eliberat de OCPI Olt – Biroul de Carte Funciara Slatina ca terenul nu este grevat de sarcini.-----

Subsemnatele parti, declaram ca, inainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi, partile, de comun acord, am semnat cererea si actul original.-----

Cheltuielile cu actul au fost suportate de mine, cumparatorul.-----

Tehnoredactat si listat la Biroul Individual Notarial TINTA GHEORGHE azi data autentificarii actului intr-un singur exemplar original, care ramane in arhiva biroului notarial si sase duplicate, din care unul ramane in arhiva biroului, unul la CF si patru exemplare au fost eliberate partilor. In baza Legii 7/1996 se va face inscrierea in cartea funciara. -----

VANZATORI,

S.S. Vladescu Livia - Georgiana

S.S. Vladescu Dan Marian

CUMPARATOR,

S.S. Ivanus Ion

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL- TINTA GHEORGHE
Licenta de functionare nr. 168/2951/26.07.2017
Sediul in Corabia, str. Cuza Voda nr 78, jud. Olt

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1810
Anul 2021 luna mai ziua 01

In fata mea, TINTA GHEORGHE, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. Vladescu Livia - Georgiana, domiciliat in Mun. Bucuresti, Sec. 3, Sos. Mihai Bravu, nr. 380-382, bl. B3b-B3c, sc. B, et. 6, ap. 35, identificata cu CI seria RK nr. 378979, eliberat de SPCEP Sector 3/2019, CNP 2930512160021, in nume propriu

2. Vladescu Dan Marian, domiciliat in oras. Corabia, Bld. Carpati, nr. 38, jud. Olt, identificat cu CI seria OT nr. 620692, eliberat de SPCLEP Corabia/2013, CNP 1840706280865, in nume propriu

3. Ivanus Ion, domiciliat in oras. Corabia, str. Trecerea Dunarii, nr. 27, jud. Olt, identificat cu CI seria OT nr. 744626, eliberat de SPCLEP Corabia/2016, CNP 1611012282212 in nume propriu
care dupa ce au citit actul, a declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput impozit - scutit OUG 3/2017, art I, 9 (1).

S-a incasat tarif ANCPI in suma de 60 lei cu chit nr. 0234593/2021.

S-a incasat onorariul de 357 lei care include TVA cu chit. nr. 2589/2021

NOTAR PUBLIC,
S.S. TINTA GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în sase exemplare de Tinta Gheorghe, notar public, astăzi, data autentificării actului si are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
TINTA GHEORGHE



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54570 Corabia

Nr. cerere	68815
Ziua	16
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100136242333



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str Trecerea Dunarii, Nr. 43A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54570	508	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74743 / 05/05/2021		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.1809, din 01/05/2021 emis de BNP Tinta Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54570 a imobilului cu numarul cadastral 54570 / UAT Corabia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50366 inscris in cartea funciara 50366;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr.3669, din 10/12/2020 emis de BNP Tinta Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VLADESCU LIVIA-GEORGIANA 2) VLADESCU DAN MARIAN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50366/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 131397 din 11/12/2020;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Cod verificare



100129361462

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **54570**, UAT Corabia / OLT, Loc.
 Corabia, Str. Trecerea Dunarii, Nr. 43A

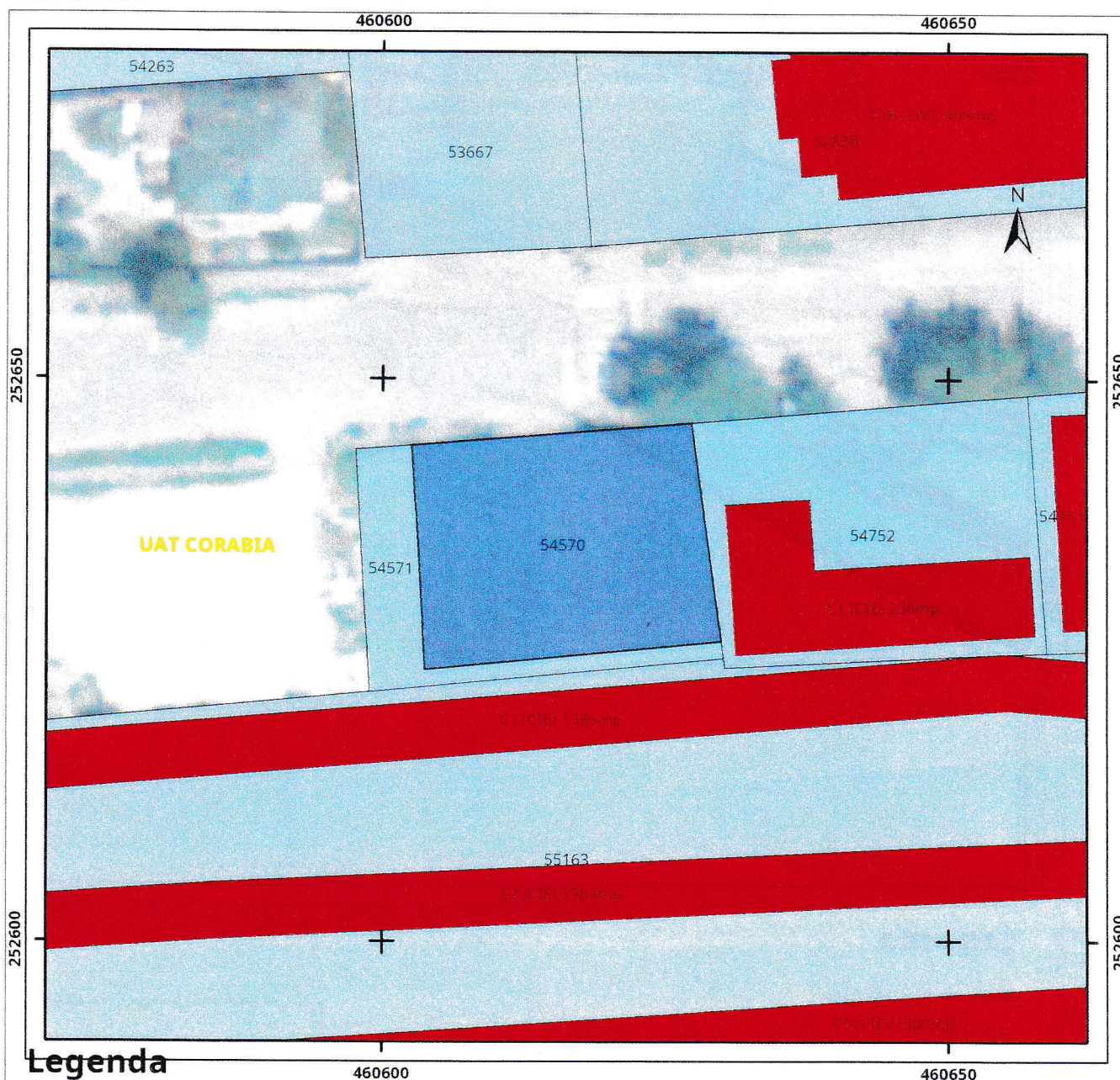
Nr. cerere	39602
Ziua	20
Luna	03
Anul	2023

Teren: 508 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 508mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

P.F.A. PELIGRAD AUREL DĂNUȚ

Reg. Com. F28/274/2009; C.U.I.: 25739735;
Str. Păcii nr. 6, Bl. 6, sc. B, Slatina, Jud. Olt
Tel/Fax: 0249.437.972; Mobil: 0722.670.148;
Email: peligradaurel@yahoo.com

STUDIU GEOTEHNIC

**P.U.Z.-Construire Spatiu Comercial P+1E si
Imprejmuire, Str. Trecerea Dunarii, nr. 43A, nr. cadastral
54570, Oras Corabia, Jud. Olt."**

**Beneficiar: Vladescu Livia Georgiana si Vladescu Dan Marian, Str. Mihai Bravu,
sector 3, Mucuresti**

ÎNTOCMIT:

Ing. geol. Peligrad Aurel

*Inginer geotehnician
Peligrad Aurel*



STUDIU GEOTEHNIC



Cap. 1 – INTRODUCERE. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1. Obiectul lucrării constă în fundamentarea din punct de vedere geotehnic a condițiilor de proiectare și execuție a lucrărilor de fundații pentru: **P.U.Z.-Construire Spatiu Comercial P+1E si Imprejmuire, Str. Trecerea Dunarii, nr. 43A, nr. cad. 54570, Oras Corabia, județul Olt.**

Beneficiar: Vladescu Livia Georgiana si Vladescu Dan Marian, Str. Mihai Bravu, sector 3, Bucuresti.

1.2. Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat, în conformitate cu “Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2014, și standardele românești SR EN 1997-1:2006 (Eurocode 7 - Partea 1, Proiectare Geotehnică, Reguli Generale), SR EN 1997-2: 2008 (Eurocode 7- Partea 2, Proiectare Geotehnică, Investigații de teren). Calculul terenului de fundare, s-a efectuat conform STAS 3300/2-85 si NP 112/2014.

1.3. Programul de investigații a cuprins lucrări specifice de teren și laborator geotehnic, după cum urmează:

- observații de teren;
- investigații geotehnice de teren, prin executarea unui sondaj cu prelevare de probe de teren pentru analize de laborator geotehnic;
- determinarea în laborator a parametrilor fizici de stare și a caracteristicilor de deformabilitate;
- documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale și geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, precum și condițiile seismologice ale zonei investigate.

D_f = adâncimea de fundare (m)

- Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = K_2 \gamma (D_f - 2) \text{ în care:}$$

$$K_2 = 1,5$$

γ = media ponderată a greutateii volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului tălpii fundației.

D_f = adâncimea de fundare

Pentru o dimensionare eficientă a fundațiilor și alegerea unei soluții optime de fundare s-au calculat mai multe variante, luându-se în calcul diferite lățimi ale tălpii fundației și adâncimi de fundare, urmând ca proiectantul constructor să aleagă varianta optimă, în funcție de sarcina indusă în teren de clădire.

Trebuie specificat faptul că, adâncimea minimă de fundare trebuie să fie de minimum 1,00 m conform Nornativului NP125-2010.

Pentru calculul preliminar al terenului de fundare, s-au luat în considerație mai multe variante, luându-se în calcul lățimi ale fundației de 0,6 – 2,0 m și adâncimi de fundare, de 1,0 – 4,0 m. Presiunile convenționale astfel calculate sunt redată în Tabelul 2.

Astfel, în cazul unor încărcări centrice, pentru adâncimi de fundare de 1,0 – 4,0 m și pentru lățimi ale fundației de 0,6 – 2,0 m, presiunea convențională de calcul variază în următorul domeniu:

$$P_{conv} = 100 - 240,08 \text{ kPa}$$

Tabelul 2

Lățimea fundației	Adâncimea de fundare	Coeficienți de corecție		Corecția de lățime	Corecția de adâncime	Greutate volumică	Presiune convențională* (valoare de calcul)
B (m)	Df (m)	K1	K2	C _B	C _D	γ (KN/m ³)	P _{conv} (kPa)
0,60	1,00	0,05	1,50	-5,00	0,00	18,00	100,00
0,60	2,00	0,05	1,50	-5,00	27,17	18,11	127,17
0,60	3,00	0,05	1,50	-5,00	54,66	18,22	154,66
0,60	4,00	0,05	1,50	-5,00	82,58	18,35	182,58

1,00	1,00	0,05	1,50	0,00	0,00	18,00	150,00
1,00	2,00	0,05	1,50	0,00	27,17	18,11	177,17
1,00	3,00	0,05	1,50	0,00	54,66	18,22	204,66
1,00	4,00	0,05	1,50	0,00	82,58	18,35	232,58
2,00	1,00	0,05	1,50	7,50	0,00	18,00	157,50
2,00	2,00	0,05	1,50	7,50	27,17	18,11	184,67
2,00	3,00	0,05	1,50	7,50	54,66	18,22	212,16
2,00	4,00	0,05	1,50	7,50	82,58	18,35	240,08

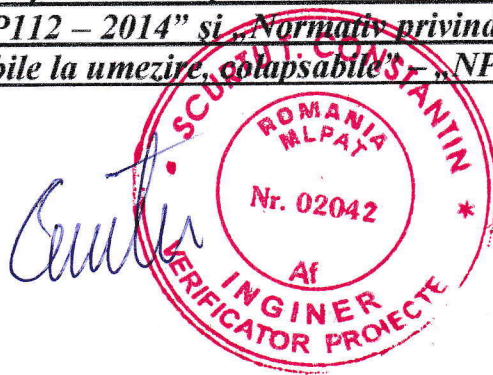
* Pentru valori intermediare ale B și Df valorile Pconv se determină prin interpolare liniară

Pentru reducerea sensibilității la umezire, mărirea portanței și reducerea permeabilității, terenului de fundare, de deasupra nivelului hidrostatic, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare prin realizarea de strate suport sau perne de pământ compactat (surse locale).

Pentru fundarea în zona de capilaritate, sau sub nivelul hidrostatic, funcție de nivelul apei la data executării excavațiilor, poate deveni necesară realizarea de epuismențe directe, pentru aducerea la uscat a gropii de fundare. Pentru dimensionarea epuismențului se vor lua în calcul, valori ale coeficientului de filtrație (de permeabilitate), de ordinul $k=1 \times 10^{-6}$ - pentru depozitele coezive (stratul 2).

Sunt necesare hidroizolații eficiente, orizontale și verticale.

La proiectarea și executarea lucrărilor, trebuie să se țină seama de „Normativ privind proiectarea și executarea lucrărilor de fundații directe la construcții” – „NP112 – 2014” și „Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, colapsabile” – „NP125/2010”.



Întocmit,

Ing. geol. A. Peligrad

Inginer geotehnician
Peligrad Aurel



Inginer geotehnician
Pelișgrad Aurel

Data: 2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1E SI IMREJMUIRE
- BENEFICIAR : **VLADESCU LIVIA GEORGIANA**
VLADESCU DAN MARIAN
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **56**
- DATA ELABORARII : **2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **DL. VLADESCU DAN MARIAN** si a **dnei. VLADESCU LIVIA GEORGIANA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1E SI IMREJMUIRE, pe strada Trecerea Dunarii nr.43A, oras Corabia, jud Olt**, si analizeaza zona in suprafata totala de 3150.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **508.00 mp**, situat în partea de sud a orasului Corabia cu deschidere la **str. Trecerea Dunarii**

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord –str. Trecerea Dunarii
- sud – nr.cad. 54571
- est – nr. cad. 52453
- vest – nr.cad. 54571

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan 508 mp. Pe parcela studiata nu exista constructii. Se doreste realizarea unui spatiu comercial in regim de inaltime P+1E si imprejmuire teren.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui **Aviz prealabil de Oportunitate**.

Prin **Avizul de Oportunitate** se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;

- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de sud a intravilanului orașului Corabia evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.

La extremitatea de sud a județului Olt, pe malul stâng al Dunării, se află așezat orașul Corabia, centrul urbanistic cu importanță economică, culturală și strategică.

Orașul Corabia s-a format și s-a dezvoltat în sudul fostului județ de baltă, care s-a numit apoi județul Romanați, iar astăzi județul Olt, între așezări mai vechi: Corabia Veche la vest, Dașova la est și Seliștoara, care cu timpul au devenit suburbii ale orașului. În urma ultimei împărțiri administrativ-teritoriale din 16 februarie 1968, în componența orașului au intrat și localitățile Celei, Vârtop, Tudor Vladimirescu și comuna suburbană Gârcov.

Deși orașul Corabia este de dată recentă, luând ființă în anul 1871, urmele materiale, documentele scrise și tradiția orală confirmă existența, continuitatea și dezvoltarea societății omenești în acest colț al țării noastre, începând din cele mai vechi timpuri, reconstituind istoria acestei societăți.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale și de servicii, există posibilitatea amplasării unui spațiu comercial în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului orașului Corabia, județul Olt, pe str. Trecerea Dunării nr.43A

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

a) date climatice

Poziția geografică și relieful determină în mare măsură și manifestarea elementelor climatice. Pe teritoriul orașului, clima este temperat-continentală cu o nuanță mai aridă datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre și veri uscate.

Temperatura medie anuală este de 11,2 grade Celsius. Zona orașului Corabia se distinge atât prin media lunilor de vară mai ridicată (32,2 grade Celsius), cât și prin valorile extreme care s-au înregistrat până acum: 42 grade Celsius în luna iulie a anului 1945 și 32 grade Celsius în ianuarie 1924 și 1942. Aproximativ 200-210 zile din an nu se produce îngheț. Cantitatea de precipitații anuale este în medie de 500 ml, influențând diferențiat evoluția perioadei de vegetație și desfășurare a lucrărilor la culturile agricole.

Vânturile care caracterizează clima sunt:

- Crivățul - care aduce iarna viscol și zăpadă, primăvara ploaie și vara secetă;
- Austrul - un vânt secetos ce suflă din sud-vest;
- Băltărețul - care aduce ploi.

Viteza medie a vântului este de 5 m/s.

Regimul eolian influențează direct pierderile de apă prin evacuare, acceptând deficitul de umiditate din sol.

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Orașul Corabia se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul orașul Corabia prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- orașul Corabia nu se regăsește.

2.4. CIRCULAȚIA

Se propune accesul din str. Trecerea Dunării care reprezintă limita de nord a parcelei. De asemenea va fi prevăzute patru locuri de parcare, în interiorul parcelei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii mixte.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Zona studiată are la data inițierii P.U.Z. echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare, apă și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Trecerea Dunării.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Orașul Corabia este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Orașului Corabia, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construitibil pentru investiția – spațiu comercial. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acestuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
 - Nisip prafos argilos galbui, indesare medie
 - Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesare medie .
- Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Corabia în partea de sud. În prezent, localitatea nu dispune de Plan Urbanistic General.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcția se propune a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune accesul din str. Trecerea Dunarii care reprezintă limita de nord a parcelei. De asemenea vor fi prevăzute patru locuri de parcare, în interiorul parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, din strada Trecerea Dunarii

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune următoarea zona functionala:

M1- Subzona mixta

Funcțiune – spațiu comercial

Bilant teritorial propus este:

- Steren = 508.00 mp
- Sconstruita propusa= 203.20mp

- Scirculatii = 152.40mp
- Sspatii verzi = 152.40mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 1.00
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax coama = 9.00 m
- Hmax cornisa= 6.50 m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, sunt:

- retragerea fatada de limita de est – 5.90m
- retragerea fatada de limita de vest - 3.00m
- retragerea fatada de limita de sud - 4.00m
- retragerea fatada de limita de nord (fata de aliniament) – 3.00m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile la limita parcelei.

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un branșament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitațional functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str.Trecerea Dunarii

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă ape : Str. Trecerea Dunarii

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărească, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat în intravilanul orașului Corabia, Str. Trecerea Dunarii nr.43A, fiind proprietatea doamnei Vladescu Livia Georgiana și a domnului Vladescu Dan Marian conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 54570.

Suprafata terenului studiat este de 508.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de servicii din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, imprejmuire si realizare constructie ce va reprezenta spatiul comercial

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a unui spatiu comercial pe parcela studiata conduce implicit la valorificarea terenului.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functionale, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Intocmit,

arh.urb. Angela Busca

SC ANGELA BUSCA ARCHITECTURE SRL

