

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :  
**REALIZARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT**

- BENEFICIAR : FOTA ANA MARIA
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 117
- DATA ELABORARII : 2023

### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului Fota Ana Maria in vederea realizării unei documentații de urbanism **REALIZARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT T59, P8, com. Maruntei, jud Olt**, si analizeaza zona in suprafata totala de 46293.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **20100.00 mp**, situat in com. Maruntei, sat Maruntei.

**Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- est nr.cad.57439
- sud –nr. cad. 57029
- nord – nr. cad. 57027

Folosinta actuala a terenului este teren arabil extravilan in suprafata de 20100.00 mp. Pe parcela studziata nu exista constructii. Se doreste introducerea in intravilan a unei suprafete de 10100 mp din totalul de 20100 mp pentru realizarea unui complex de agrement.

In interiorul parcelei se vor amenaja locurile de parcare.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat pe o suprafata de 10100mp, din **TEREN EXTRAVILAN** in regimul economic propus IS-1 – Subzona serviciilor comerciale pentru construirea unui complex de agrement.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest fel 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 însoțirea;

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;
- **din TEREN EXTRAVILAN în regimul economic propus IS-1 – Subzona serviciilor comerciale pentru o suprafață de 10100 mp pentru construirea unui complex de agrement.** 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 ÎN LOCALITĂȚI URBALE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97)

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

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

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

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

**Ordonanța de urgență nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin

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

**Legea nr.24/2007** a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare  
**Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare  
**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.  
**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificarile ulterioare  
**Legea 114/1996** a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare  
**Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.  
**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.  
**Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea 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 modificarile 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 com. Maruntei, sat Maruntei, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției comunei.

Comuna Mărunței este situată în centrul Câmpiei Boianului, pe valea cursului inferior al râului Olt, la 30 km sud-est de municipiul Slatina și 8 km nord-est de orașul Drăgănești-Olt, unde se află și cea mai apropiată stație de cale ferată.

### **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită suprațelilor de teren libere din extravilan, din zonele periferice și datorită extinderii intravilanului, există posibilitatea amplasării unor spații de agrement în localitate.

### **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în extravilanul teritoriului com. Maruntei, județul Olt, T59, P8

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu intravilanul localității.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității 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**

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (-31)°C și (+40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra com. Marunței un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticlonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona com. Marunței au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

#### **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.

Comuna Mărunței 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 comunei Mărunței 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- com. Marunței nu se regăsește.

### **2.4. CIRCULATIA**

Pentru parcela cu numărul cadastral 57028 se propune acces direct de 4.00 m din nr. Cad. 57439 ce stabilești limita de est a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din nr. Cad. 57439.

De asemenea vor fi prevăzute locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiata se află în extravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiata nu exista nicio constructie. Terenul studiat se invecineaza in cu terenuri extravilane.

Parcela studiata are suprafața plana.

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

Nu există plantații de protecție.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Parcela studiata nu este racordata la utilitati. Se propune construirea unui fose septice si a unui put forat.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

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

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Com. Maruntei, 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 constructibil pentru investiția – **complex de agrement**. 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, indesarie medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesarie 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 extravilanul localității Maruntei, terenul fiind nereglementat.

### **3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

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

Construcțiile se propun a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru parcela cu numărul cadastral 57028 se propune acces direct de 4.00 m din nr. Cad. 57439 ce stabilește limita de est a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din nr. Cad. 57439.

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.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluenței sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se propun următoarele zone funcționale:

#### **1. IS-1 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE (sup teren = 10100mp)**

-construirea complex de agrement.

#### **2. EX – TEREN EXTRAVILAN (sup teren = 10000 mp)**

**Bilant teritorial** propus pentru zona IS-1 este:

- Steren = 10100.00 mp
- Sconstruita propusa maxima = 6060mp
- Sdesfasurata propusa maxima = 18180mp
- Scirculatii = 2020mp
- Sspatii verzi = 2020mp (20%)
- POT max propus: 60.00%

- CUT max propus : 1.8
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax = 11.00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona IS-1 sunt:

- retragerea fatada de limita de sud - 5.00m
- retragerea fatada de limita de vest (limita posterioara) – 5.00m
- retragerea fatada de limita de est (fata de aliniament) - minim 10.00m
- retragerea fatada de limita de nord - 5.00m

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **Alimentarea cu apă**

Se propune put forat.

#### **Canalizare menajeră**

Se propune fosa septica.

#### **Alimentare cu energie electrică**

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

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 20% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului 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 gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat in extravilanul com. Maruntei, fiind proprietatea beneficiarului Fota Ana Maria conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.57028.

**Suprafata terenului studiat este de 20100.00 mp.**

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de functiuni de agrement 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, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta complexul de agrement.

## **5. CONCLUZII**

Solutia pe care o propune PUZ de la ideea **schimbarii regimul economic al terenului studiat, din teren extravilan in regimul economic propus IS-1 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE pentru o suprafata de teren de 10100 mp din totalul de 20100 mp** si de a

stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor **pentru construire complex de agrement**. Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a unui complex de agrement rezolvă problema disconfortului creat de lipsa funcțiilor de acest fel la nivel de comună și conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de funcțiuni de acest gen din zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

arh.urb Angela Buscă

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

