

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE TERASA SUSTINUTA PE STALPI DEASUPRA TROTUARULUI

**mun. Rosiorii de Vede, str. Marasesti,
nr. 53, jud. Teleorman**

**Beneficiar :
S.C. PUBLICOM S.R.L.
mun. Rosiorii de Vede, str. Marasesti,
nr. 63, jud. Teleorman**

**Proiectant: S.C. AGROCON STAR S.R.L.,
com. Saceni, jud. Teleorman**

Coordonator: dr.arh.Davidenco Gabriel

Martie 2014

BORDEROU PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

A. Piese scrise :

- Foaie de prezentare
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu – **Plan Urbanistic de Detaliu**
 - **Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.**

B. PIESE DESENATE :

- P 0 - Plan de incadrare in teritoriu**
- P1 - Situatia existenta**
- P 2 - Reglementari urbanistice**
- P 3 - Retele edilitare**
- P 4 - Regimul juridic al terenurilor**
- P 5 - Desfasurare front construit**

MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE

- 1.1. Denumire proiect :** PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE TERASA SUSPENDATA
P STALPI DEASUPRA TROTUARULUI
- 1.2. Amplasament :** STR. MARASESTI, NR. 53
MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE, JUD. TELEORMAN
- 1.3. Beneficiar :** S.C. PUBLICOM S.R.L.
STR. MARASESTI ; NR. 63
MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE
JUDETUL TELEORMAN
Tel. 0721/37 08 37
- 1.4. Proiectant :** S.C. AGROCON STAR S.R.L. – Rosiorii de Vede
- 1.5. Topografie :** Teren plan
- 1.6. Clima si fenomene naturale specifice zonei :**
- * Zona climatica „ II ”
 - * Zona eoliana „ II ”
 - * Zona seismica de calcul „ D ”
- 1.7. Geologic, nivel freatic :**
- * Teren de fundare normal
 - * Nivel freatic – 2.30 m.
- 1.8. Acces la ampalsament :** strada Marasesti , nr. 53, mun. Rosiorii de Vede

1.9. Fundamentarea necesitatii si oportunitatii investitiei

Zona in studiu se prezinta ca un conglomerat de functiuni. Functiunea de baza fiind cea rezidentiala, in decursul timpului la frontul strazii sa dezvoltat functiunile comerciale si prestari servicii, zonda devenind o zona preponderent comerciala.

Beneficiarul detine pe acest teren, in suprafata de 52.80 mp, o serie de constructii executate in diverse

perioade de timp, constructii executate in general din zidrie portanta de caramida, cu rigidizari din beton armat. Constructia are un etaj patial pe jumatatea de est a amplasamentului .

Acesta etajare o constituie o confectie metalica usoara (stalpi si ferme metalice).

Beneficiarul doreste extinderea salii de consumatie de la etaj (restaurant), cu o terasa ce va fi situata deasupra troturului. Ea va fi sustinuta pe stalpi si nu va obtura traficul pietonal de pe trotuar.

In conformitate cu reglementarile Planul Urbanistic General al localitatii , noua investitie respecta respecta prescriptii tehnice aprobate de Consiliul Local si anume:

Aspectul exterior al constructiei se incadreaza in caracterul general al zonei, cu o tratare arhitecturala moderna.

1. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

2.1. *Situatia juridica a terenului, dotarile existente si bilantul suprafetelor existente si proiectate*

Amplasamentul este situat in perimetrul constructibil al municipiului Rosiorii de Vede, pe strada Marasesti la numarul 63, in vecinatatea Judecatoriei Rosiorii de Vede.

2.2. *Incadrarea in zona, Delimitarea zonei de studiu*

- * Nord – « ASIROM » / MANAFU VASILE
- * EST – Propietar NISTOR VASILICA
- * SUD – Strada MARASESTI
- * VEST – Propietar BRAD PETRU

2.3. *Analiza fondului construit existent, starea constructiilor si functiile de baza ale acestora*

Privita in ansamblu, zona se prezinta ca o platforma ce gazduieste in spacial functiuni comerciale si de prestari servicii. Prezetul proiect, prin natura sa nu schimba cu nimic functiunile existente , mai degraba il completeaza .

2.4. Aspecte de ordin volumetric

Frontul studiat ca si zona care il incadreaza, fac parte din perimetrul a municipiului care cuprinde constructii pe parter si P + 1 nivel.

2.5. *Cai de comunicatie*

Accesele in terenul in studiu se va face direct din strada Masasesti

2.6. *Analiza geotehnica*

Geomorfologic , zona studiata se situeaza pe terasa din partea dreapta a raului Vedea . Amplasamentul este caracterizat prin cote absolute in jurul a 80, 00 metri si inaltimi fara de rau de cca 3-4 metri . Terasa este relativ plana , fara denivelari importante cu o usoara inclinare spre raul Vedea (~1‰). Din punct de vedere geografic zona face parte din marea unitate a Campiei Romane, mai precis Campia Boian . Zona municipiului Rosiorii de Vede este situata la extremitatea de est a acestei campii .

Geologic, zona municipiului Rosiorii de Vede , este constituita din depozite cuaternare, fine la suprafata urmate de un orizont de pietrisuri, sub care se dezvolta un pachet de argile marnoase. Pe orizontala stratificatia este relativ uniforma cele trei tipuri de depozite intalnindu-se pe toata suprafata municipiului. . Structural-tectonic zona apartine platformei Moessice.

Hidrogeologic, se mentioneaza prezenta unui acvifer freatic alimentat de precipitatiile de pe terasa, drenat prin stratele mai permeabile (orizontul de nisip cu pietris) catre raul Vedea, rau ce constituie baza drenajului in zona cercetata. In raport de

regimul precipitatiilor in zona, nivelul orizontului freatic prezinta fluctuatii de $\pm 0,60$ metri in raport cu nivelul mediu.

In intravilanul municipiului Rosiorii de Vede , nivelul freaticului are adancimea cuprinsa intre 3,00 - 4,00 m.

Hidrografic, mentionam prezenta raului Vedea in partea de est a municipiului Rosiorii de Vede la cca. 1,10 km de amplasamentul studiat .

Sarcini climatice

Valoarea caracteristica a incarcaturii din zapada pe sol ce corespunde unui interval mediu de recurenta $IMR = 50$ ani – $SoK=2,5$ KN/mc conform “Cod de proiectare.Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” ind.CR 1-1-3-2005.

Valoarea caracteristica a presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 min avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani (2 % probabilitatea de depasire intr-un an) conform “Cod de proiectare .Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor .Actiunea vantului” este de 0,5 KPa pentru viteza vantului de 35 m/s mediata pe 1 min la 10 m – ind.NP 082-04.

Adancimea de inghet

Adancimea maxima de inghet este in aceasta zona de 0,80 m de la suprafata terenului natural conform STAS 6054/77.

Seismicitate

Conform “Cod de proiectare seismica” ind. P100-1/2006 acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g si corespunde

unui interval mediu de recurenta de referinta (I.M.R) de 100 ani – Anexa A –Tabel A6.

Conditiiile locale de teren sunt descrise prin valorile perioadei de control (colt) $T_c=1,0s$ - Anexa A – Tabel A6.

Dupa indicativ P100/92 se considerau :

- * zona seismica de calcul – D
- * perioada de colt – $T_c = 1,5$
- * coeficientul – $K_s = 0,16$

Echivalenta dintre intensitatea seismica (in grade M.S.K) si valorile coeficientilor “ T_c ” si “ K_s ” este gradul VIII conform Tabel A2 pag.107 Anexa A.

In conformitate cu hotararea Guvernului nr. 766 din 21 noembrie 1997 privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor, cladirea este de importanta normala (C) , iar conform normativ P100/1992. clasa de importanta este III .

2.7. Echiparea edilitara

- 2.7.1. *Alimentarea cu apa*, se face din reseaua publica din zona.
 - 2.7.2. *Canalizarea apelor menajere si canalizarea pluviala*, se face din reseaua publica din zona
 - 2.7.3. *Alimentarea cu energie termica* - se va face cu surse proprii.
 - 2.7.4. *Alimentarea cu energie electrica* a noilor consumatori se va face din reseaua existenta in zona
- 2.8. *Protectia mediului natural si construit*

Amplasarea noii constructii nu afecteaza factorii de mediu.

Deseurile rezultate din activitati, vor fi colectate la punctul de gunoi ce se va amenaja in incinta imobilului..

REGLEMENTARI - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Reguli de ordin funcțional și volumetric al noilor cladiri

Se pot autoriza orice fel de lucrari de intretinere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit.

Se pot autoriza reconstrucții sau supraetajari, consolidari sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.

Se poate autoriza conversia funcțională la nivelul parterului locuințelor, acestea putând primi o destinație altă decât locuirea, dar complementarea acestora: servicii, comerț, alimentație publică, etc.

Construcțiile nou proiectate se vor realiza în linia dominantă a arhitecturii și volumetriei în zona și nu va face nota discordantă cu aceasta.

Se vor autoriza orice fel de lucrari și amenajări în scopul optimizării procesului de salubritate.

Se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrările specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit, Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile vor fi amplasate conform aliniamentului descris de majoritatea clădirilor din zona, astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile se vor amenaja corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

4. Reglementări pentru căi de comunicație rutieră

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare
 - realizarea fâșiilor de protecție.

5. Reglementări terenuri pentru rețele tehnico edilitare

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura

edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în zonele introduse în perimetru intravilan.

Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețelele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

În situația existenței de rețele de apă nepotabilă (industriale) acestea vor fi marcate vizibil conform standardului pentru a avertiza populația în vederea evitării consumării acestei ape ca apă potabilă.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie întreținute permanent în stare de funcționare.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona industrială și de depozite, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Indici urbanistici maxim admisibili specificați în P.U.G.(Plan urbanistic general)

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 85% mp AC/mp teren;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 2.0 mp AD/mp teren;

Indici urbanistici maxim admisibili specificați în P.U.Z.(Plan urbanistic zonal)

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT = 80% mp AC/mp teren;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 2.0 mp AD/mp teren;

- 1.
2. Beneficiarul dorește să construiască o terasă peste trotuar, pe care să fie accesibilă din etajul construcției învecinate, respectiv sala de consumație a restaurantului. Această terasă se va construi pe structura de lemn, cu stalpi din lemn și planșeu din lemn, va fi prevăzută cu balustradă pentru siguranța consumatorilor de pe această terasă. Construcția nu va afecta în niciun fel circulația pietonală de la nivelul trotuarului, aceasta desfășurându-se pe sub terasa susținută de stalpi, care la rândul lor vor fi postate de-o parte și de alta a trotuarului.
- 3.
4. Aliniamentul inițial al străzii nu mai poate fi respectat în cazul asta, pentru că noua construcție (terasă) se va extinde până lângă strada. Din acest motiv, prin această documentație se cere o excepție de la frontul construit pentru construcții de genul terase de consum pentru unitățile de alimentație publică, în cazul în care acestea nu obturează în niciun fel fluxul pietonal de pe trotuar.

Bilantul suprafetelor

Suprafata teren	=	52.80 mp
Suprafata construita propusa	=	44.00 mp
Suprafatadesfasurata propusa	=	44.00 mp

P.O.T. propus = 83.33 % C.U.T. propus = 0.833

CONCLUZII

La elaborarea proiectului, s-au avut in vedere normele in vigoare ce reglementeaza proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de notorietate publica, privind :

- Prevenirea si stingerea incendiilor ;
- Protectia muncii ;
- Sanatatea oamenilor ;
- Protectia factorilor de mediu.

Intocmit ,

dr. arh. Davidenco Gabriel

martie 2014