

# **ASSAD**

S.C. ASSAD S.R.L.  
STR. STIRBEI VODA NR. 13,  
RM. VALCEA, JUD. VALCEA  
C.U.I. RO 18404761 ATR. FISC. RO  
NR. REG. COM. J38/140/21.02.2006  
TEL. 0722225811

## **MEMORIU GENERAL DE URBANISM**

### **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

#### **“CONSTRUIRE CENTRU DE EXPOZITII SI REUNIUNI MONTANE D+P+1E”**

**Beneficiar: SANDA NICOLAE, SANDA DUMITRU SI POPESCU FILOFTEIA**

# ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.  
STR. STIRBEI VODA NR. 13,  
RM. VALCEA, JUD. VALCEA  
C.U.I. RO 18404761 ATR. FISC. RO  
NR. REG. COM. J38/140/21.02.2006  
TEL. 0722225811

## 1. INTRODUCERE

### Date generale de recunoastere a documentatiei :

**Denumirea proiectului:** CENTRU DE EXPOZITII SI REUNIUNI MONTANE D+P+1E  
**Localitatea** STR. LIVADIA, ORAS BAILE OLANESTI, JUD.VALCEA  
**Beneficiar:** SANDA NICOLAE, SANDA DUMITRU SI POPESCU FILOFTEIA  
**Proiectant:** S.C. ASSAD S.R.L.  
**Data elaborarii:** Noiembrie 2010

### Obiectul lucrarii:

La solicitarea beneficiarilor **SANDA NICOLAE, SANDA DUMITRU SI POPESCU FILOFTEIA**. cu domiciliul in judetul Valcea, orasul Baile Olanesti, str. Drumul Nou nr.1, pentru obtinerea autorizatiei de construire a unui « Centru de expozitii si reuniuni montane D+P+1E» pe amplasamentul cu adresa Str Livadia , Primaria orasului Baile Olanesti a emis Certificatul de Urbanism nr. 106 din 26.10.2010 prin care solicita intocmirea unui plan urbanistic de detaliu pentru a stabili conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivelor propuse in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

## 2. INCADRAREA IN ZONA:

### Concluzii din documentatii deja elaborate:

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. A 93/04.12.1998, faza P.U.G., aprobata cu Hotararea Consiliului Local nr. 27/29.02.2000, caracteristicile terenului sunt :  
Regimul juridic: amplasament situat in intravilanul orasului Baile Olanesti, proprietate privata in baza sentintei civile nr. 2271 din 20.04.2007 pronuntata de Judecatoria Rm. Valcea-Dosar nr. 1951/288/2006.

Regimul economic: amplasamentul in suprafata de S= 426,00 mp are categoria de folosinta CC si o deschidere la strada de 16,83 ml. Amplasamentul este situat in Parcul Hotel Parang, HGR 1362/2001- Domeniu public al Primariei orasului Baile Olanesti.

Regimul tehnic: - P.O.T=80%  
- C.U.T.=  
- regim maxim de inaltime P+4E

## 3. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul se afla intr-o zona de constructii cu functiunea de servicii.

Accesul pietonal si auto pe teren se face din str. Livadia situata pe latura de nord a proprietatii.

Zona studiata se desfasoara are ca vecini la nord str. Livadia, la sud raul Olanesti, la est si la vest domeniu public al orasului Baile Olanesti.

In prezent accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Livadia.

## DATE CARACTERISTICE CONSTRUCTIILOR SI AMPLASAMENTULUI

## STUDIU GEOTEHNIC

### Date generale

Terenul studiat se afla pe malul de nord al raului Olanesti.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se afla pe terasa de nord a raului Olanesti.

In conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare NP074/2007, amplasamentul se afla pe un teren mediu, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Calculul categoriei geotehnice conform NP 074/2007

Conditii de teren –teren mediu=3 p

Apa subterana- cu epuismen=3 p

Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta-normala=3 p

-Vecinatati=fara riscuri=1 p.

-zona seismica  $a_g=0,2$ ,  $g=1$ p

Total.....=11 p

Categoria geotehnica 2 Risc geotehnic moderat , 10....14 p

### Climatul in regiune

Clima perimetrului cercetat este temperat continentala subtipul climatului continental de tranzitie avand urmatoorii parametrii:

- temperatura medie anuala.....+10,2oC

- temperatura minima absoluta.....-31,0oC

- temperatura maxima absoluta.....+40,6oC

Precipitatiile medii anuale au valori cuprinse intre 750-800mm/m2

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna .....156,0 mm

- primavara.....211,0 mm

- vara.....223,9 mm

- toamna.....179,6 mm

### Studiul terenului

Stratificatia terenului este preluata din arhiva lucrarilor executate anterior in zona.

0,00-0,30m/ Sol vegetal

0,30-2,20m/Argila nisipoasa, galbuie, plastic vartoasa.

Parametrii geotehnici ai stratului:

$\phi = 17^0$ ;  $\gamma_w = 18,80$  kN/ mc;  $c = 20$  kPa;  $f = 0,25$ ;  $e = 0,94$ ;  $n = 48$ ;  $M_2-3 = 8,526$ MPa;  $P_{conv} = 200$  kPa

2,20- 3,50m/Pietris de terasa cu apa la baza, de indesare medie.

Parametrii geotehnici ai stratului:

$\phi = 370$ ;  $\gamma_w = 20,9$  kN/ mc;  $f = 0,40$ ;  $e = 0,68$ ;  $n = 42$ ;  $ID = 58,6$  (domeniu indesare medie);  $P_{conv} = 450$  kPa

3,50-6,00m/Marna cenusie tare.

Parametrii geotehnici ai stratului:

$\phi = 210$ ;  $\gamma_w = 22,80$  kN/ mc;  $f = 0,25$ ;  $e = 0,66$ ;  $n = 40$ ;  $P_{conv} = 550$  kPa

In foraje au fost descrise orizonturile:

1. Sol vegetal
2. Argila nisipoasa, galbuie, plastic vartoasa;
3. Pietris de terasa cu apa la baza, de indesare medie;
4. Marna cenusie tare.

Date privind panza de apa subterana

Apa subterana a fost intalnita la -3,50m pe suprafata marnii cu nivel variabil in timp.

Date privind seismicitatea zonei si adancimea de inghet

In conformitate cu STAS-ul 11100/93 localitatea Baile Olanesti se afla in zona gradului 71 macroseismic dupa scara Richter. Normativul P100/92, privitor la zonarea teritoriului Romaniei dupa valorile coeficientilor seismici  $K_s$  si  $T_c$ , include localitatea Baile Olanesti in zona D cu  $T_c=1,00$  sec si  $K_s = 0,16$  (P100-1/06 indica pentru Baile Olanesti  $T_c=0,7$ sec  $a_g=0,20g$ ). STAS-ul 6054/77 indica adancimea de inghet 0,90-1,00 m.

#### Concluzii si recomandari

Terenul studiat se afla in partea nordica a raului Olanesti, pe terasa raului. In albia raului se vede roca de baza marna, cenusie tare.

Din studiile anterioare executate in zona a fost intocmita structura litologica a terenului:

- la suprafata cuvertura alcatuita din argila nisipoasa si pietris de terasa;
- urmeaza roca de baza marna cenusie tare.

In concluzie:

- terenul este stabil si nu este inundabil;
- orizonturile litologice prezentate in profil sunt orizonturi ce se incadreaza conform prevederilor normativului NP074 in categoria terenurilor bune de fundare;
- nu este recomandabil a se amplasa cladirea in zona foarte aproape de rau. Amplasamentul va fi stabilit cat mai aproape de strada;

#### **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA INSTALATII GAZE –**

Exista retea de gaze natuarale in zona.

#### **INSTALATII APA –**

In zona exista retea de alimentare cu apa.

#### **CANALIZARE-**

In zona exista retea de canalizare.

#### **INSTALATII ELECTRICE-**

In zona amplasamentului studiat exista retea electrica aeriana si subterana care alimenteaza consumatorii existenti.

#### **TELEFONIZARE-**

In zona exista retea de telefonizare.

#### **4. REGLEMENTARI:**

Obiectivele noi propuse sunt :

- Amenajarea terenului si amplasarea unei constructii ce va avea ca destinatie un centru de expozitii si reuniuni montane ; spatiile vor fi dotate cu toate functiunile specifice;
- Realizarea accesului auto pe proprietate se va face din str. Livadia situata in partea de nord a proprietatii ;
- Realizarea accesului pietonal se face din domeniul public al orasului Baile Olanesti, latura de est a proprietatii ;
- Amenajarea parcajelor se va realiza pe latura de nord a proprietatii ;
- Se vor realiza parcaje (4locuri) in incinta proprietatii, cu acces usor din str. Livadia, prin amenajarea aleii cu imbracaminte asfaltica si borduri de delimitare;
- Se va amenaja un spatiu verde si o platforma pentru pubelele de gunoi in demisolul cladirii, cu acces usor pentru serviciile de salubritate;
- Rezolvarea urbanistica si arhitecturala a noului obiectiv va fi moderna, reprezentativa si va urmari integrarea armonioasa a cladirii in noul ansamblu. Pentru realizarea constructiei se vor folosi materiale moderne, arhitectura acesteia fiind in concordanta cu specificul zonei.  
(ex. :Structura din zidarie portanta de caramida eficienta rigidizata cu samburi si centuri din beton armat, sau structura metalica pe cadre. cu plansee din beton armat monolit.  
Inchideri din zidarie portanta din caramida cu termoizolatie, partial perete cortina din sticla. Fundatii continue din beton armat, legate cu grinzi de fundare. Peretii demisolului din beton armat monolit. Acoperis tip sarpana din lemn ( invelitoare din tigle ceramice) sau tip terasa necirculabila.
- Regimul de inaltime maxim propus este demisol, parter si un etaj.

- Amplasarea constructiei se va face cu respectarea Codului Civil, pastrand distantele minime obligatorii fata de vecini. Amplasamentul si configuratia spatial volumetrica nu pune probleme de umbrire a constructiilor din jur;
- Spatiul care nu va constitui alei de acces, parcaje sau platforme in incinta proprietatii, se va planta cu arbori, arbusti ornamentali si gazon, pentru a se realiza o imagine agreabila.

Bilant teritorial propus :

	M.P.	PROCENT
SUPRAFATA TEREN	426,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	119,84	28%
ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	124,16	29%
SPATII VERZI PLANTATE	132,00	31%
PLATFORMA ECOLOGICA IN DEMISOL		
PARCARE PE TEREN 4 LOCURI	50,00	12%

**P.O.T. propus=28% ; C.U.T. propus= 0,6**

#### **DRUMURI-**

Terenul de amplasament se desfasoara in de centru a orasului Baile Olanesti.

Se vor realiza parcaje (4locuri) in incinta proprietatii, cu acces usor din str. Livadia, prin amenajarea aleii cu imbracaminte asfaltica si borduri de delimitare

Acest acces poate deservi si masina de pompieri pentru interventii in caz de incendiu atat la obiectivul propus cat si la constructiile invecinate.

Accesele vor avea imbracaminte asfaltica. Incadrarea partii carosabile se va face cu borduri de beton de 20X25cm. asezate pe fundatii din beton de 15x30cm.

Pentru scurgerea apelor meteorice se vor amenaja guri de scurgere.

Pentru proiectarea strazilor mentionate in prezentul PUD sse vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare : STAS 10144/1-5/91, 1948/87, 1139/87, 6400/84, SR 183/1-95, 863/1-85, etc..

Respectarea acestor normative in proiectare asigura executarea unui sistem rutier adecvat si un traseu optim, diminuand astfel orice risc in executie.

#### **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA- SITUATIA PROPUSA INSTALATII ELECTRICE**

Alimentarea cu energie electrica a imobilului, din retea furnizorului, se va realiza conform avizului de racord ce va fi eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului. Racordul electric se va realiza prin intermediul unei firide de bransament [ FB] amplasat la parter, in exterior.

Din firida de bransament [ FB] se alimenteaza tabloul electric general [ TE], iar din tabloul electric general se alimenteaza toate receptoarele.

Proiectul stabileste solutiile tehnice si conditiile de realizare a instalatiilor electrice interioare in cladirea ce urmeaza a se construi, de la firida de bransament [ FB] pana la ultimul punct de consum.

#### **INSTALATII GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin intermediul unui bransament, la retea de gaze naturale redusa presiune existenta in zona. Din postul de reglare, amplasat la limita de proprietate, format dintr-un regulator de presiune ,va pleca o conducta din teava de otel STAS 715-2-80, care se va monta aparent pe cladire, pina la intrarea in casa scarii. Instalatia de utilizare functioneaza in regim de presiune joasa. Intrarea in interiorul imobilului se va realiza prin peretele exterior al casei scarii.

## INSTALATII SANITARE

### Alimentarea cu apa pentru consum

Alimentarea cu apa a imobilului se va realiza de la reseaua publica prin intermediul unui camin de bransament. Caminul de bransament se va amplasa conform planul de situatie si va fi alimentat din conducta existenta, pozata in carosabil .

Apa calda menajera necesara se prepara local prin intermediul centralei termice proprii.

### Canalizare menajera

Canalizarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare va face la canalizarea exterioara din incinta. Instalatiile interioare de canalizare menajera vor fi executate din tuburi si piese de legatura din polipropilena etansate cu garnituri de elastomeri. Reteaua de canalizare exterioara, este alcatuita din conducte de canalizare din policlorura de vinil pentru montaj ingropat – PVC KG – si camine de canalizare din tuburi de beton. Reteaua de canalizare din incinta se va racorda la canalizarea oraseneasca prin intermediul unui camin de racord.

## INSTALATII TERMICE

Spatiul este prevazut cu o instalatie proprie de incalzire, respectiv cu o gestiune proprie a energiei termice. Agentul termic folosit este apa calda cu parametrii 80o/60oC, preparat in centrala termica proprie. Ca sursa alternativa exista si posibilitatea racordarii la conductele de termoficare existente in zona.

## TELEFONIZARE

Racordarea la reseaua de telefonizare se va face de catre beneficiar prin contract stabilit cu furnizorul si conform normele in vigoare.

## CADRUL LEGAL

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.
- Legea nr.50/1991/ republicata -privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991-a fondului funciar
- Legea nr. 54/1998 -privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 -privind cadastrul imobiliar
- Legea nr.69/1991/1997 -privind administratia publica locala
- Legea nr.137/1995 -privind protectia mediului, modificata prin Legea 159/1999
- Legea nr.82/1998 -privind regimul juridic al druimurilor.
- Legea nr.107/1996 -a apelor
- Legea nr.41/1995 -a patrimoniului national
- HGR. Nr.525/1996 -pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil
- Ordinul ministrului Lucrarilor Publice si Amenajerii teritoriului Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism.
- Ord.nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii, privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.G. 27/2008

Intocmit:

Urbanism : arhitect Ion Ghica