

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E”
MUN.SLATINA,STR.CUZA VODA,NR.34C,JUD.OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E

BENEFICIAR: CRETAN FLORIN CRISTIN SI CRETAN ANA MARIA
MUN.SLATINA,JUD. OLT

AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,STR.CUZA VODA,NR.34C,JUD.OLT

DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.
Arh. DASCALU M.

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
SLATINA, Str. CENTURA BASARABILOR
BL.14, SC.C, AP.3

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. DASCALU MARIANA

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

Ing. NASTASIE GABRIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E
MUN.SLATINA,STR.CUZA VODA,NR.34C,JUD.OLT**

BENEFICIAR : **CRETAN FLORIN CRISTIN SI CRETAN ANA MARIA
MUN.SLATINA, JUD. OLT**

PROIECTANT : **S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA**

OBIECTIVUL P.U.Z.

PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E” in
MUN.SLATINA,STR,CUZA VODA, NR.34C,JUD.OLT

urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului:”LOCUINTA P+1E”

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM nr.139 din 03.03.2020 eliberat de Primaria Municipiului Slatina.

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic al terenului: terenul in suprafata totala de 645.00 se afla in intravilanul localitatii Slatina, strada Cuza Voda, nr.34C(fosta 34B) ,jud.Olt, si este proprietatea beneficiarilor conform contractului de vanzare cumparare nr. 1471/31.10.2019
- Plan Urbanistic General al Mun.Slatina.
Prin prezentul P.U.Z. s-a studiat un teren in suprafata de 645.00 mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Parcela studiată se afla in partea de Est a Mun. Slatina, Str. Cuza Voda, nr. 34C, accesul la aceasta parcela se face din Str. Cuza Voda, strada ce face legatura intre Str. Ec. Teodoroiu si Str. Banului.

Acest P.U.Z. se va face pe terenul cu suprafata de 645.00 mp cu o latime de 6.79 m cu urmatoarele vecinatati:

Vecinatati:

N – SCORBUREANU ION
S – PROTOPOPESCU AURICA
V – IANCU CORNELIA
E – TEREN PRIMARIE

Prin PUG si RUL ,imobilul studiat se afla in zona rezidentiala „L”;subzona locuintelor individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime L2;Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime (P+3-4 etaje)dispuse pe un plan parcellar fragmentat,adiacent sau in interiorul zonelor constituite , ,zona A de impozitare.

Prin acest P.U.Z se studiaza posibilitatea construirii pe parcela studiată a unei locuinte cu regim de inaltime P +1E,pe terenul pe care il detine beneficiarul ,situat in intravilanul localitatii Slatina a carei suprafata este de 645.00 mp,cu categoria de folosinta arabil.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de locuinte

2.2. Evolutia zonei:

Terenul se afla in partea de est a localitatii Slatina.

Accesul in incinta se va face se face din Str. Cuza Voda, strada ce face legatura intre Str. Ec. Teodoroiu si Str. Banului.

Din punct de vedere edilitar in afara de strada Cuza Voda , in zona exista alimentare cu apa de la reseaua stradala cat si retea de canalizare menajera.

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala si a racordului la reseaua de canalizare menajera pentru aceasta investitie se vor realiza de catre beneficiar pe cheltuiuala acestuia.

Elemente ale cadrului natural

Nu exista in zona riscuri majore, parcelele fiind amplasate pe un platou relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel probleme pentru constructii.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $ag = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de importanta a constructiei este IV , categoria de importanta D.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 70 si 80 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al incarcarii date de zapada , valoarea caracteristica a stratului de zapada la sol $S_{ok} = 2.00$ KN , conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.In judetul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mica intensitate.

Arealul circumscris judetului Olt se incadreaza in macrozona cu magnitudine seismica 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismica a Romaniei”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999”alunecarile din judetul Olt sunt,in general,incarcările in categoria adancimemica{ 1.50},mai rar categoriile superficiale(<1.00m) si adanca(5-20m) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575,cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren in localitatea Slatina nu se regasesc.

Circulatia

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi rutiera si de capacitate mica.

Circulatia pentru necesitatile directe ale zonei este usoara si de intensitate mica, avand in vedere caracterul zonei.

2.3.Ocuparea terenurilor

La momentul inceperii proiectului terenul studiat in suprafata de 645.00 mp se afla in intravilanul localitatii Slatina, strada Cuza Voda ,nr.34C,jud.Olt, si este proprietatea beneficiarilor conform contractului de vanzare cumparare nr.1471/31.10.2019

In prezent terenul este liber de constructii.

Echipare edilitara

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala si a racordului la reseaua de canalizare menajera pentru aceasta investitie se vor realiza de catre beneficiar pe cheltuiuala acestuia.

Energia electrica se va asigura de la reseaua din zona conform fisei de solutie.

2.4.Probleme de mediu

Singurele probleme de mediu legate de protectia mediului in zona sunt cele legate de transformarea ad-hoc a acesteia in spatii de locuit, a resturilor menajere si resturilor de elemente de constructie .

Nu exista puncte si trasee ale cailor de comunicatie si retelelor edilitare care sa reprezinte riscuri pentru zona.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector.

Terenul in sine nu prezinta interes turistic sau balnear.

2.5.Optiuni ale populatiei

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultatia populatiei,,mentionam ca toti cei prezenti au fost multumiti de proiect asa cum a fost elaborat si prezentat,fiind de acord cu dorinta beneficiarului de a construi pe acest teren o locuinta cu regim de inaltime P+1E.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplourea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic ale prezentului P.U.Z. nu presupune studii speciale de fundamentare nici anterioare, nici concomitente cu P.U.Z.

Ramane doar in sarcina elaboratorului de proiect sa tina seama de reglementarile pe care ni le impune Planul Urbanistic General al localitatii Slatina.

Prevederi ale P.U.G.

Prin PUG si RUL ,imobilul studiat se afla in zona rezidentiala „L”;subzona locuintelor individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime L2;Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime (P+3-4 etaje)dispuse pe un plan parcelar fragmentat,adiacent sau in interiorul zonelor constituite , ,zona A de impozitare.

Prin P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la regimul de construire,functiunea zonei,inaltimea maxima admisa,coeficientul de utilizare a terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului(POT) ,retragerea cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Funciunea propusa prin PUZ va fi de locuinte .

Modificarea cadrului natural

Nu exista elemente de sit care sa afecteze negativ constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.

3.2.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Mentionam ca terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Slatina, strada Cuza Voda, nr.34C., jud.Olt , cu categoria de folosinta arabil.

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unei locuinte cu regim de inaltime P+1E, locuinta va avea urmatoarele compartimentarii:

PARTER

- CAMERA DE ZI
- HOL+CASA SCARII
- BUCATARIE
- DORMITOR+BAIE
- WC;

ETAJ 1

- HOL
- 3 DORMITOARE
- BAIE;
- 2 BALCOANE

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST	=	645.00 mp
Aconstruita ex	=	0.00 mp
Adesfasurata ex	=	0.00 mp
P.O.T ex.	=	0.0%
C.U.T ex.	=	0.0
Aconstruita propusa	=	95.15 mp
Adesfasurata propusa	=	190.30 mp
P.O.T propus.	=	14.75%
C.U.T propus	=	0.29

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 40,00 %, iar coeficientul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la 0.8

P.O.T max.	=	40%
C.U.T max	=	0.80

Din punct de vedere structural cladirea este prevazuta cu urmatoarea alcatuire constructiva:

- fundatii continue din beton armat;
- structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi din beton armat ;
- plansee din beton armat;
- sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- zugraveli cu vopsea lavabila la interior;
- pardoseli reci din gresie la grupurile sanitare ;
- placaje cu faianta in functie de destinatia incaperilor;
- pardoseli calde din parchet;
- tencuieli decorative la exterior;
- tamplarie din PVC
- invelitoare din tabla;

In incinta se va realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1, vor fi prevazute spatii verzi, alee acces+platforma betonata.

3.3.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua existenta in zona conform fisei de solutie .

Apele uzate vor fi evacuate printr-un racord la canalizarea orasului.

Alimentarea cu apa se va realiza printr-un bransament de la reseaua stradala.

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala si a racordului la reseaua de canalizare menajera pentru aceasta investitie se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate.

3.6. Protectia mediului

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la canalizarea orasului;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.7. Obiective de utilitate publica

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistica propusa se va inscrie in prevederile P.U.G. Slatina

- Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;
- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PTh. si De.

INTOCMIT,
ARH. DASCALU MARIANA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

O data aprobat, impreuna cu PUZ , R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau in principal :

- Legea 50 – 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Teritoriul studiat se afla in intravilanul Mun.Saltina, strada Cuza Voda, nr.34C, jud.Olt.

Prin acest P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirii fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei studiate a carei suprafata este de 645.00 mp, in vederea realizarii obiectivului ”CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E”.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Schimbarea destinatiei terenului intravilan arabil in intravilan curti-constructii din zona studiata prezentata prin P.U.Z. in plansa U1 „**PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA** „ in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa U3 „**REGLEMENTARI** „ din P.U.Z. (zona de locuinte) .

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata nu intra sub incidenta articolului din R.G.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

Tinand cont ca in zona ampasamentului studiat exista locuinte ,se propune dezvoltarea zonei prin amplasarea pe terenul studiat a obiectivului „locuinta P +1E ,deci prin aceasta investitie se va face o continuare a zonei de locuinte .

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinelor nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus cu destinatia de locuinta P+1E nu are deschidere direct la strada Cuza Voda, astfel nu putem stabili retragerile minime fata de strada. Retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate vor fi stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI**.

Constructia propusa cu destinatia de locuinta va avea regim de inaltime P+1E, se va amplasa astfel:

- la o distanta de minim 30.80 m fata de limita de proprietate dinspre vest(IANCU CORNELIA GABI),fatada posterioara.

-la o distanta de minim 0.60 m fata de limita de proprietate din partea de nord(SCORBUREANU ION)-fatada laterala

-la o distanta de minim 0.90 m fata de limita de proprietate din partea de sud (PROTOPOPESCU AURICA);-fatada laterala ,iar procentul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 40% si coeficientul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 0.80.

In incinta se vor realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1E ,vor fi prevazute spatii verzi, alei acces +platforma betonata, ,cu P.O.T. maxim = 40% si C.U.T. maxim = 0.8

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din strada Cuza Voda.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Accesul auto si pitonal in incinta se va face din strada Cuza Voda.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara intra in proprietatea publica, conf, art. 29 din R.G.U.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Forma si suprafata parcelei studiate sunt stabilite in pansa U2 si anume:

Terenul are forma dreptunghiulara cu urmatoarele dimensiuni:

-la nord -92.25 m;

-la sud -92.91 m;

-la est - 6.79 m;

-la vest - 6.98 m;

Suprafata parcelei studiate este de 645.00 mp

III.Zonificarea functionala

-Zona destinata pentru locuinte ;

In incinta se va realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1E,vor fi prevazute spatii verzi, alei acces +platforma betonata .

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

LOCUINTE

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI**.

Constructia cu destinatia locuinta se va amplasa la o distanta de minim 30.8 m fata limita de proprietate din partea de vest,la o distanta de minim 0.60 m fata de limita de proprietate din pardea de nord,la o distanta de minim 0.90 m fata de linita de proprietate din partea de sud.

In incinta se vor realiza spatii verzi , alei acces+platforma betonata ,constructia cu regim de inaltime P+1E cu P.O.T. maxim = 40%;

V.Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile,prezinta instrumentele operationale in sprinjinul reglementarilor specifice din PUZ,se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale ,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Satbilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ , UTR-urile se preiau ca atare si se detalieaza pe unitati si subunitati functionale.Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristicii similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii. .

Prin acest proiect s-a studiat proprietatea construirii pe parcela studiata a unei locuinte cu regim de inaltime P+1E,functiunea zonei propuse prin PUZ va fi de locuinte cu urmatoarele caracteristicii:

P.O.T MAX = 40.0%

C.U.T MAX = 0.8

H max = 8.00 m

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei U3 **REGLEMENTARI** – conf. Art. 34 din R.G.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

In incinta se vor realiza spatii verzi . Amplasarea pomilor in zona strazilor se va face conf. Ordinul nr.47/1998 al M.T. in zonele adiacente constructiilor, astfel incat sa nu afecteze siguranta in exploatare a acestora.

INTOCMIT,
Arh. DASCALU M.