

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 LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI**  
**DESFIINTARE C1 SI C2 ”**  
**SLATINA,STR.BASARABILOR ,NR.76A,JUD.OLT**

**OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+3E**  
**SI DESFIINTARE C1 SI C2**

**BENEFICIAR: ANUTA MARIAN**  
**ANUTA COSMINA DAIANA**  
**MUN.SLATINA,JUD. OLT**

**AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,STRADA BASARABILOR ,**  
**NR.76A,JUDETUL OLT**

**DIRECTOR,**  
**Ing. ANDREI R.**

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. IONESCU AUREL -LAZAR**

**Ing. ANDREI RAZVAN**

**Ing. FLORESCU DANIELA**

**Ing. NASTASIE GABRIEL**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIREA LUCRARI :**       **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+3E  
SI DESFIINTARE C1 SI C2  
SLATINA,STR.BASARABILOR,NR.76A,JUD.OLT**

**BENEFICIAR :**               **ANUTA MARIAN  
ANUTA COSMINA DAIANA  
MUN.SLATINA, JUD. OLT**

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

**FAZA:**                       **P.U.Z**

**DATA ELABORARII:**       **2022**

### 1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

#### SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

2. PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii pentru crearea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, locuri de joaca,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare).

Prin prezentul P.UZ. se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenurilor, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor ruere si tehnico-edilitare , necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Obiectul prezentului P.U.Z consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale si judetene.

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren ,si anume suprafata de 8575.00 mp

Planul urbanistic zonal stabileste condititle de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglernerarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.U.G.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Planul Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltare a investitiilor pe zona.

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniilor initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenului;
- Organizarea arhitectural urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Modul de utilizarea al terenului;
- Indici si indicatori urbanistici;
  - regim de inaltime
  - regim de aliniere;
  - P.O.T si C.U.T;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitate;
- Protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora;
- Masuri de protectia mediului;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Reglementari-incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA**

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta curtii constructii si arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 2531.00mp conform cartii funciare cu nr.cad.56819 UAT Slatina.

Terenul studiat apartine intravilanului municipiului Slatina, strada Basarabilor, nr.76A, jud. Olt este situat intr-o zona mixta (M), subzona mixta (M2a) a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Conform PUG Municipiul Slatina, pentru noile ansambluri rezidentiale situate in intravilan se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin P.U.Z. se propune crearea unei zone rezidentiale (L), terenul studiat se propune a se incadra intr-o subzona functionala, respectiv L3a1, conform partilor desenate anexate prezentei documentatii.

Terenul studiat prezinta constructii supraterrane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Mentionam ca suprafata de 2531.00 mp (conform nr.cad 56819 ) propusa in vederea construirii unor locuinte colective cu regim de inaltime P+3E este proprietatea beneficiarilor ANUTA MARIAN SI ANUTA COSMINA DAIANA conform contract de vanzare nr.2987 din 05.10.2021

### **1.3 Surse de documentare**

- suport topografic al zonei ;
- Plan Urbanistic General al Mun.Slatina.
- Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

### **LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :
  - Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.
  - Certificat de Urbanism
  - Studiul de oportunitate

### **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul Municipiului Slatina
- \* Incadrare la nivelul judetului Olt
- \* Studiu geotehnic
- \* Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- \* Normele legislative in vigoare
- \* Actul de proprietate al beneficiarului, documentatii cadastrale de carte funciara

### **DAIE STATISTICE**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta curtii constructii si arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 2531.00 mp ,teren cu nr.cad.56819

Terenul este proprietatea beneficiarilor ANUTA MARIAN SI ANUTA COSMINA DAIANA conform contract de vanzare nr.2987 din 05.10.2021 si a extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 56819.

Pe terenul studiat exista doua constructii supraterane ,si anume o casa de locuit (C1) cu regim de inaltime paerter cu  $A_c=A_d=56.00$  mp si o anexa(C2) cu regim de inaltime parter cu  $A_c=A_d= 12.00$  mp.

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unor locuinte colective precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,locuri de joaca, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita L3a 1.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada Basarabilor ,atat in partea de nord cat si in partea de est a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea unor blocuri de locuinte colective cu regin de inaltime P+3E;

- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, loc de joaca,imprejmuirea terenului, etc;
- Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona mixta (M2a),respectiv crearea unui regulament pentru noua subzona propusa si anume subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E,denumita L3a1.

### **3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Parcela studiată se afla în partea de sud a Mun. Slatina, strada Basarabilor, nr.76A, accesul auto și pietonal la parcela se face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se face din Str. Basarabilor, existentă pe partea de nord și vest a proprietății .

#### **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

Fondul construit este în stare bună, având posibilitatea de a se dezvolta.

În zona există suprafețe de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de oraș.

#### **POTENTIAL DE DEZVOLTARE ORGANIZARE URBANISTICA:**

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației obiectivului în zona studiată sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire a municipiului Slatina;
- necesitatea extinderii funcțiunilor de interes general și cu caracter rezidențial în zona și exploatarea ariei de teren care aparține intravilanului municipiului Slatina;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a municipiului Slatina pentru populație;

Imobilele recent realizate la nivel de oraș, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale - inclusiv din domeniul rezidențial.

#### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

##### **POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Terenul studiat care aparține intravilanului municipiului Slatina, strada Basarabilor, nr.76A, jud. Olt este situat într-o zonă mixtă (M), subzonă mixtă (M2a) a localității conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.56819 cu suprafața de 2531.00 mp, terenul este situat în intravilanul mun.Slatina, str.Basarabilor, nr.76A, jud.Olt, teren cu categoria de folosință curții construcții și arabil.

Terenul este situat în partea de sud a localității cu următoarele vecinătăți:

Nord: STR.BASARABILOR

Sud: NR.CAD.2659 SI NR.CAD.53862

Vest: CIRSTEA MARIAN

Est: NR.CAD.2660, NR.CAD.2659 SI STR.BASARABILOR

Pentru suprafața de teren de 2531.00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea dreptului de construcție pentru investiția "Locuințe colective P+3E și desființare C1 și C2".

Se propune crearea unei noi subzone a locuințelor colective, respectiv (L3a 1) .

## RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, in vecinatatea zonei studiate exista locuinte.

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiată;
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona - categorii: locuinte colective, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este strada Basarabilor din partea de nord si est a zonei studiate;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in concordanta cu cerintele reale ale dezvoltarii orasului;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului

Prezenta documentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii localitatii.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENII IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

Nu exista in zona riscuri majore, terenul 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  $a_g = 0,20$  g si perioada de colt  $T_c = 1,0$  sec.

Clasa de importanta a constructiei este III , categoria de importanta C

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 circumscis 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 teriroriului 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  $a_g=0.20$  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, localitatea Slatina nu se regaseste.

**Conform HG 382/2003** amplasamentul studiat nu se regaseste in zona inundabila.

Investitia propusa nu se incadreaza in prevederile **LEGI 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

## 2.4 Circulatia

### •ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE• dupa caz.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica (strada Basarabilor) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale).

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Basarabilor existenta pe latura de nord si est a proprietatii.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, semaforizari.

### **CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTE SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI.**

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicare.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Basarabilor, adiacenta terenului in partea de nord si est a amplasamentului.

Accesul auto la terenul studiat se va realiza din strada Basarabilor, din partea de nord, prin realizarea unui racord simplu fara a afecta circulatia.

In incinta proprietatii unde se va amplasa obiectivele propuse se vor realiza cai de acces carosabile si pietonale. Caile de acces carosabile vor avea o latime 5.50 m.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru obiectivul propus.

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

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

- zona mixta ;
- zona rezidentiala;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale;



## **RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funcțiunile propuse în zona nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se află în intravilanul existent al localității - conform PUG Mun. Slatina;
- Suprafața de teren de 2531.00 mp suficientă pentru realizarea obiectivelor propuse;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere urbane care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- În vecinătatea zonei studiate există locuințe cu regim de înălțime P-P+1E.
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

## **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Conform P.U.G. Slatina în prezent pentru zona studiată, procentul de ocupare al terenului este 60%, iar coeficientul de utilizare al terenului este 2.5

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

## **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.**

Terenul studiat care aparține intravilanului municipiului Slatina, strada Basarabilor, nr.76A, jud. Olt este situat într-o zonă mixtă (M), subzonă mixtă (M2a) a localității conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Majoritatea construcțiilor supraterane din zona învecinată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter, ajungând până la P+1E.

## **ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE.**

- În zona din vecinătatea terenului studiat există servituti de utilitate publică (strada Basarabilor) și echipare tehnico-edilitară (rețea de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale).

## **ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI**

În incinta parcelei studiate se propune plantarea de spații verzi.

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafața totală a parcelei.

## **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONE VECINE.**

Nu este semnalată existența unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice altă natură specială în zona.

## **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI**

Terenul studiat în vederea construirii de locuințe colective cu regim de înălțime P-P+3E, aparține intravilanului municipiului Slatina, strada Basarabilor, nr.76A, jud. Olt este situat într-o zonă mixtă (M), subzonă mixtă (M2a) a localității și a fost introdus într-o documentație de urbanism, respectiv în Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Conform PUG Municipiul Slatina, pentru noile ansambluri rezidențiale situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Toată suprafața studiată prin P.U.Z. aparține intravilanului mun. Slatina, jud. Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren intravilan - în vederea construirii unor blocuri de locuințe colective precum și a funcțiilor adiacente

activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,locuri de joaca, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita L3a1.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada basarabilor,in partea de nod si est a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara .

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea unor blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, loc de joaca,imprejmuirea terenului, etc;
- Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona mixta (M2a),respectiv crearea unui regulament pentru noua subzona propusa si anume subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E,denumita L3a1.

## **2.6.ECHIPARE EDILITARA**

• **STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII(DEBITE SI RETELE DE DISTRIBUTIE, RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, RETELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI RETELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURA, POSIBILITATI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE· dupa caz).**

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de nord, si vest conform fisei de solutie.
- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala , racordul la reseaua de canalizare menajera cat si bransamentul la gaz pentru aceasta investitie se vor realiza de catre beneficiar pe cheltuiala beneficiarului.

### **PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare,problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

### **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

Majoritatea constructiilor supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter,ajungand pana la P+1E,cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou,cu valoare ambientala.

### **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni.

• **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie sector conform **ORDIN NCPN 2361/2010.**

### **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este in intravilanul localitatii Slatina si este in prezent teren curtii constructii si arabil Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane ,unele prezinta constructii supraterrane, investitia propusa neafectand activitatile prezente sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse.

Beneficiarul doreste construirea unor blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E in zona. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in intravilan se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale." (conform PUG Mun. Slatina)

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultarea populatiei cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal,punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiarii documentatiei de fata.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor rezidentiale .

Strategia de dezvoltare a municipiului Slatina cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului urban. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. . In acest context, Municipiul Slatina se inscrie in strategia locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor rezidentiale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani ,exista in zona un interes investitional in crestere.

**Studiul geotehnic** analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

**Studiul topografic** a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

Astfel prin cele mentionate ,amplasamentul este indicat pentru derularea investitiei,iar scopul acestui P.U.Z este de a reglementa urbanistic zona in vederea desfasurarii activitatii.

### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- instituti,servicii si echipamente publice;
- servicii profesionale;
- servicii sociale;
- sedii ale unor organizarii politice;,profesionale,etc;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitatii manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri;
- pensiuni;
- agentii de turism;
- restaurante;
- baruri;
- cofetarii;
- cafenele;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale;
- pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate-scoaruri;
- locuinte individuale si colective;

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDIIIONARI**

In zonele existente se admite reconversia locuintelor in alte functiuni,cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC la nivelul de parcela.Se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public a strazilor principale,pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct.

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica.

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- activitati productive poluante ,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

### **3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:relationarea cu formele de relief,prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate,construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului ,adaptarea la conditiile de clima,valorificarea unor posibile balneare,etc.-dupa caz.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace:

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica cat si echipare tehnico-edilitara .
- suprafata suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivului propus;

-conform studiului geotehnic care a pus in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit ca terenul propus pentru amplasarea constructiilor este construibil .

-nu exista fenomene de alunecari de teren;

-Cadrul natural nu prezinta particularitatii,fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Basarabilor ,adiacenta terenului in partea de nord si est a amplasamentului .

Astfel accesul auto la parcela studiată se va face de pe latura de nord a amplasamentului din strada Basarabilor.Accesul pietonal se va realiza din strada Basarabilor atat de pe latura de nord cat si de pe latura de est .

Acesul auto din strada Basarabilor se va realiza cu racord simplu .

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Basarabilor), dar si crearea unor artere noi de circulatie in incinta , alei care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile de locuinte colective va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic si min.5.50 m pentru strazile cu dublu sens.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de strada care permite accesul la zona studiată aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

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

Limita zonei studiate are suprafata de **8575.00 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **2531.00 mp,teren reglementat prin P.U.Z.**

Zona in care se afla terenul studiat este o zona mixta (M), subzona mixta (M2a) a localitatii conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Zona beneficiaza de accese carosabile (strada Basarabilor).

Pe terenul studiat exista doua constructii supraterane ,si anume o casa de locuit (C1) cu regim de inaltime paerter cu  $A_c=A_d=56.00$  mp si o anexa(C2) cu regim de inaltime parter cu  $A_c=A_d= 12.00$  mp,constructii propuse pentru desfiintare.

Pentru suprafata de teren de 2531.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de construibilitate pentru investitia”Locuinte colective P+3E si desfiintare C1 si C2 ”.Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire colectiva ,respectiv (L3a 1) a municipiului Slatina.

Activitatile ce se pot desfasura pe acest teren vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatati.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea de locuire, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 2531.00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, si parcaje.

Solutia propusa ,pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA.

#### INDICATORII PROPUSI

Suprafata terenului  $St = 2531.00 \text{ mp}$

EXISTENT

Ac existent=68.00mp

Ad existent=68.00 mp

P.O.T ex.= 2.68%

C.U.T ex = 0.02

PROPUS PENTRU DESFIINTARE

Ac existent=68.00mp

Ad existent=68.00 mp

P.O.T = 0.00%

C.U.T = 0.00

PROPUS PENTRU CONSTRUIRE

Ac propus=670.00 mp

Ad propus=2680.00 mp

- Procentul de Ocupare a Terenului ( POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

P.O.T. = 26.47 %

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 1.05

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 60%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 2.5

P.O.T max.= 60%

C.U.T max = 2.5

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- **Hmax : P+3E, Hmax=13.00 m**

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA

#### CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditii de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

-Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice,etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

Procentul de Ocupare a Terenului ( POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata este de 2531.00 mp si apartine intravilanului localitatii Slatina, categoria de folosinta curtii constructii si arabil conform cartii funciare nr. 56819

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis 60,00 %**

- **C.U.T. maxim admis -2,5**

**Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+3E, Hmax=13.0 m**

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativede in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

-cladirile se vor retrage pe latura de nord ,respectiv fata de strada Basarabilor, cu minim 3.0 m ;

-retragerea cladirilor fata de laturile din partea de est si vest ale parcelei va fi de minim 3.00 m.

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirilor;

-retragerea cladirilor fata de latura de sud a parcelei se va face la o distanta de cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirilor;

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 15% din suprafata totala a terenului .

Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de locuinte colective se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.20 m si minim 1.50 m ,avand un soclu opac de 0.40 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejmirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace ,se pot realiza din zidarie,din panouri prefabricate din beton sau din lemn,vor avea inaltimea de 2.20 m.

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

Implementarea proiectului de investitii implica si asigurarea utilitatilor pentru elementele nou proiectate ale obiectivului.

Pentru noile locuinte colective:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice:

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circlutatile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

In zona studiata se propun urmatoarele:

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de nord si est ,conform fisei de solutie.

#### **ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE MENAJERA**

-Alimentarea cu apa se va face prin realizarea unui bransament de la reseaua stradala existenta in zona . Pentru o buna functionarea a sistemului de alimentare cu apa potabila a obiectivelor propuse se va monta in incinta o statie de ridicare a presiunii.

Pentru prevenirea unui posibil incendiu se propune amplasarea in incinta a unui hidrant exteriori supraterani Dn 80.

- Evacuarea apelor menajere si a apelor pluviale se va face prin intermediul retelelor exterioare de canalizare menajera si pluviala realizate pe amplasamentul studiat, retele ce vor fi evacuate la canalizarea orasului.

#### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la retelele existente in zona.

#### **RETEAUA DE TELECOMUNICATII**

In zona se va propune realizarea unei retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in zona.

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativede in vigoare.

#### **EVACUARE DESEURI MENAJERE**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele etanse si vor fi evacuate prin serviciile de salubritate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de constructie

- pietris, beton, tencuieli, etc

- diferite ambalaje din hartie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare sau valorioficare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate (platformele pentru gunoi) si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati ce desfasoara activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc :

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii,deversari ,etc)**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata.

In ceea ce priveste cutremurele, constructiile vor fi proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare, in privinta rezistentei la cutremur. Va fi interzisa folosirea substantelor infiamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in timpul executiei .

- **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Amplasamentul circulatiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

Evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul retelei de canalizare propuse in incinta cu deversare in canalizarea orasului.

- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasamentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice , resturi materiale de constructie si menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrarii.

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare si valorioficare.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in incinta zonei studiate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoara activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

- **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI, ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului. Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Spatiile verzi (gazon ,pomi) vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii cailor de acces auto si pietonale de incinta.

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**



Nu este cazul.

- **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Nu este cazul.

- **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR• dupa caz.**

Nu este cazul.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

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 ;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

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

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

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie , ci o faza premargatoare realizarii investitiei.

Arealul studiat este inclus in planul urbanistic general al municipiului Slatina, cu conditia realizarii de investitii noi in baza unui P.U.Z. care detaliaza conditiile construirii si organizarii zonei. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studziata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire colectiva la nivel de oras.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile,reglernerarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studziata.

Conditiiile existente in teren ,ca si conditii de constructibilitatea ale terenului studiat ,au condus la solutiile urbanistice prezentate.

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 PT.

INTOCMIT,  
ARH. IONESCU AUREL

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "LOCUINTE COLECTIVE P+3E SI DESFIINTARE C1 SI C2" - MUNICIPIUL SLATINA, STRADA BASARABILOR NR. 76A, JUDETUL OLT, si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizatiile de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiată.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### **2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.**

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare. Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completarile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completariile si modificarile ulterioare.
  - Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
  - Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
  - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
  - Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.
- **HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minim de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale**
- **Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.**
- **LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

### 3. DORNENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in intravilan.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate locuirii si amenajarilor din localitate si, dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE”

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

3.3 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinate detalierii zonei cu locuinte.

Terenul studiat apartine intravilanului municipiului Slatina „strada Basarabilor ,nr.76A,jud.Olt este situat intr-o zona mixta (M), subzona mixta (M2a) a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Pentru suprafata de teren de 2531.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia”Locuinte colective P+3E si desfiintare C1 si C2”.Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire colectiva ,respectiv (L3a1) a municipiului Slatina.

3.4. Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale.

3.5. Trasarea pe teren a limitelor loturilor si a constructiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere in posesie a loturilor si de trasare a axelor constructiilor.

3.6. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelari, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor si retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

Documentatia de urbanism in faza P.U.Z. este elaborata pentru urmatoarele terenuri:

- suprafata 2531.00 mp - ANUTA MARIAN SI ANUTA COSMINA DAIANA. (teren care a generat PUZ);

Amplasamentul analizat este situat in teritoriul intravilan al municipiului Slatina, categoria de folosinta - curtii constructii si arabil.

Se propune crearea unei noi subzone a locuintelor colective, cu regim de inaltime P-P+3E ,unde vor fi incadrata parcela studiata.

Prin tema, beneficiarul solicita realizarea de noi investitii:

- Construirea unor blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, loc de joaca, imprejmuirea terenului, etc;
- Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona mixta (M2a) ,respectiv crearea unui regulament pentru noua subzona propusa si anume subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E, denumita L3a1.

Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse, in concordanta cu zona de locuinte colective a localitatii.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

4.1. Suprafata din teren pe care va fi realizat obiectivul de investitie din noua zona functionala, va face obiectul unor documentatii tehnico-economice elaborate conform reglementarilor in vigoare.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

4.3. Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (a vegetatiei nature si sanatoase) si a echilibrului ecologic.

4.4. In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului, este interzisa in zone naturale protejate. In aceste zone se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, inaltime si volumetrie.

#### **4.6. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea nationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- Completarea zonelor, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei.
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.
- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Intravilanul localitatii reprezinta suprafata de teren compacta sau in trupuri a unei localitati, ocupata sau destinata constructiilor si amenajarilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale

aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

4.7. Suprafete impadurite: ~

Nu este cazul.

4.8. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul ..

4.9. Zone construite protejate:

Nu este cazul

Dupa avizarea si aprobarea PUZ, la eliberarea autorizatiei de construire se va urmari respectarea prevederilor privind ocuparea terenurilor.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul.

5.1.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

5.1.2. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: nu este cazul.

5.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si in zonele de servitute si de protectie a si sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2.2. Se vor respecta distantele de siguranta fata de statii de distributie a carburantilor la autovehicule conform NP 004-03 si NP 037-1999.

5.2.3. Se vor respecta distantele de siguranta fata de liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.

5.2.4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat si aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de constructii generatoare de tehnologie este cea aprobata prin Ordinul NR. nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.2.5. Autorizarea constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

5.2.6. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de echipare tehnico-edilitara ale P.U.Z.:

5.3.1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

5.3.2. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

5.3.3. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.3.4. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiel efectuarii, in parte sau total, a lucrarllor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este pernnisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele edilitare existente in zona.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa. Schimbarea destinatiei unor terenuri din zona studiata pentru alte functiuni decat cele prevazute in prezentul P.U.Z. este interzisa.

Fiecare parcela va dispune de o plattform sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. (cont. Anexa 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996)

Pentru investitiile de pe terenul studiat se pastreaza calea de interventie existenta in cazul unor situatii de urgenta.

5.8. Pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu la constructiile si amenajarile propuse se prevad cai de circulatie necesare functional ,corespunzator menajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

5.9. Caile de circulatie vor asigura accesul autospecialelor de interventie fara obstacole si vor fi conforme cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor P118-99.

5.10. La faza de obtinere a Autorizatiei de construire se vor prezenta proiecte detaliate de arhitectura, instalatii si rezistenta pentru obtinerea avizelor necesare autorizarii si functionarii investitiei.

5.11. Construibilitatea terenului:

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. apartine municipiului Slatina si a fost incadrat intr-o subzona pentru locuinte colective cu regim de inaltime P+3E ,respectiv L3a1.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor fata depunctele cadrinale din prezentul regulament,se vor respecta totodata normrele impuse de RG.U., Anexa 3 - Orientarea Cladirilor - Hotararea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:

Se vor respecta normativele cuprinse In Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recornandarilor privind mediul de viala al populatiei.

Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

Amplasarea constructiilor si imprejmuirilor va tine cont de prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile aduse de OG 7/2010, aprobata prin Legea nr.198/2015.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, obiective de utilitate publică, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

6.3. Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri față de fascia de protecție a frontierei de stat.

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și imobil

Amplasarea clădirilor se va face prin respectarea unui aliniament de minim 3.00 m.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile:

Autorizarea executării locuințelor colective și amenajărilor conexe acestora este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor din interiorul localităților.

a. Prin strazi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita, etc.

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca strazi.

c. Strazile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- strazi principale - cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
- strazi secundare - cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate

d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra strazilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării strazilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

## 7.2. Accese pietonale:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol ,prin accese pietonale se intelege cai de acces pentru pietoni,dintr-un drum public,care pot fi trotuare,stazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap .

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

### 8.1. Realizarea de retele edilitare:

8.1.1. Instalatiile aferente noilor obiective de investitie vor fi racordate/bransate la retelele publice de alimentare cu energie electrica si apa/canal existente in zona, respectiv la retelele ce se vor realiza ulterior, In conformitate cu prevederile art. 28 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se realizeaza odata cu cele privind realizarea retelelor edilitare.

8.1.2 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar.

### 8.1.3. Echiparea edilitara a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcela este permisa cu conditia bransarii/racordarii fiecarei constructii la retelele edilitare din zona.

In zona studiata se propun urmatoarele:

o **Alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

o **Alimentarea cu apa si canalizarea** vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

Proiectele de specialitate vor fi elaborate la faza PT vor fi prezentate in D.T.A.C ..

### 8.2. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

8.2.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa si de energie electrica.

### 8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.3.1. Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aftate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

## 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 1 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Forma si dimensiunile parcelei construibile sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea conditiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Inaltimea constructiilor



Inaltimea maxima admisibila se stabileste in functie de obiect - constructie sau echipament ,utilaj tehnologic.

9.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:

- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.

- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare

- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

9.2.Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

## **10. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spatii verzi si imprejmui**

10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora.

Autorizarea construirii pe parcela se face cu obligativitatea asigurarii gararii si parcarii ; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 si hotararilor de Consiliu Local in vigoare.

10.2. Spatii verzi si plantate:

10.2.1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, conform PUZ.

10.3. imprejmui

Modul de realizare al imprejuirilor se face cu respectarea prevederilor art.584, 600 si 604 din Codul Civil .

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **11. Unitati si subunitati functionale**

Zonificarea functionala stabilita in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona studiata si de ponderea acestora in teritoriu este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE a P.U.Z.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Teritoriul care a facut obiectul prezentului P.U.Z are urmatoarea subzona functionala:

**Subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E**

## **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Terenul studiat in cadrul prezentului PUZ se incadreaza in zona rezidentiala L,subzona de locuinte colective cu regim de inalime P-P+3E(L3a1)

**L= ZONA REZIDENTIALA**

**L3= SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE**

**L3a1= SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P-P+3E)**

## **SECTIUNEA I-UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari

- locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

- amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, , imprejmui.

### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- acces separat de cel al locatarilor;
- accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
- cresele si gradinitele sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare.

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

### **UTILIZARI INTERZISE**

(1) Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

(2) Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

(3) Se interzic la nivelul ansamblului umatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de intretinere auto peste 5 masini;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarite din spatiile publice si constructiile invecinate;

## **SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

1. Caracteristicile parcelei (suprafete, forme, dimensiuni)

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protectie corespunzatoare categoriei drumului respectiv.

Se vor respecta procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului prevazute in prezentul regulament de urbanism.

.Pentru ansamblurile noi de locuinte colective; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta conditiile si recomandările din Regulamentul General de Urbanism. orientarea cladirilor va asigura insorirea minima de 1h % , a incaperilor utilizate la solstitiul de iarna.

3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi.

4. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face, functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare.

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanta minima in constructii.

-cladirile se vor retrage pe latura de nord ,respectiv fata de strada Basarabilor, cu minim 3.0 m ;

-retragerea cladirilor fata de laturile din partea de est si vest ale parcelei va fi de minim 3.00 m.

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirilor;

6. Circulatii, accese, parcaje si garaje.

Circulatii

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute.

Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile de locuinte colective va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic si min.5.50 m pentru strazile cu dublu sens.

Accese

Pentru deservirea rutiera a zonei de interventie se propune realizarea de racord s la drumul public - .strada Basarabilor Deoarece amplasamentul incintei se afla in localitate, accesul-se va realiza cu racordare simpla la drumul existent.

Prin amenajarea acceselor nu se aduc modificari profilului transversal al drumului public. Accesul carosabil se va racorda cu o structura rutiera similara cu cea a drumului existent, pentru a nu se crea deflexiuni diferite.

Parcaje si garaje

Parcajele necesare in zona vor fi realizate in interiorul parcelei, fara ocuparea spatiului public. Necesarul .de parcaje va fi dimensionat conform normelor in vigoare pentru fiecare tip de functiune prezenta in zona.

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului.

Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale .

Astfel se vor amenaja un numar de 18 locuri de parcare pentru un numar total de 40 de apartamente.

Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.

Este interzisa construirea de garaje individuale.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

7. Inaltimea maxima admisibila cladirilor

$H_{max} = P+3$  niveluri,  $H_{max}=13.00$  m

8. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice programului arhitectural/functunii cladirii. Volumele construite vor fi simple, de factura moderna si se vor armoniza cu peisajul natural.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin conformare volumetrica, materiale utilizate sau paleta cromatica depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele cladirilor vor avea un aspect unitar, fatadele laterale si posterioare vor fi tratate in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale.

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului si dorintelor beneficiarului.

9. Conditii de echipare edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Noile bransamente se vor realiza cu acceptul furnizorilor de utilitati.

Alimentarea cu apa si canalizarea noilor obiective se va asigura din reseaua publica situata in zona.

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii va fi asigurata din retelele publice din zona drumului public in conditiile stabilite de furnizorul de utilitati.

In toate cazurile, racordurile si bransamentele vor fi realizate conform solutiilor tehnice date de furnizorii de utilitati la faza de proiect tehnic de executie.

Realizarea de retele

Beneficiarii sunt obligati sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare in incinta: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii etc, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente.

Apele meteorice vor fi colectate si evacuate, obligatoriu, in interiorul incintei. Solutiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de executie, in baza debitului de ape meteorice.

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atat apele care provin de pe acoperis, cat si cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atat imbinarea intre acestea dar si fata de finisajul aleilor sau platformelor sa fie cat mai etans pentru a impiedica infiltrarea apelor).

In toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzator si a respectarii pantelor longitudinale si transversale proiectate (la faza de proiect tehnic de executie).

Evacuarea deseurilor

Se va asigura in interiorul incintei un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil.

Evacuarea deseurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

10. Spatii libere si spatii plantate

Vor fi inierbate toate suprafetele care nu sunt betonate sau asfaltate.

Terenul liber rarnas in afara circulajilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu gazon si pomi, respectand un procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

11. Imprejmuiri

Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de locuinte colective se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.20 m si minim 1.50 m ,avand un soclu opac de 0.40 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejmirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace ,se pot realiza din zidarie,din panouri prefabricate din beton sau din lemn,vor avea inaltimea de 2.20 m.

### **SECTIUNEA III- OCUPAREA TERENULUI**

**Se propune respectarea urmatorilor indicatori:**

- P.O.T. maxim admis 60,00 %
- C.U.T. maxim admis -2,5

**Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+3E,  
Hmax=13.0 m**

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Impatirea zonei studiate prin P.U.Z. in UTR-uri s-a facut tinandu-se cont de criteriile de omogenitate morfologica si functionala in vederea unei aplicari corecte si coerente a reglementarilor impuse de RLU. UTR-urile (delimitate si preluate din PUG Mun. Slatina) se contureaza dupa strazi si limite cadastrale care permit conturarea unor functiuni predominante.

Terenul care a generat PUZ va apartine zonei rezidentiale (L) , intr-o subzona de locuinte colective cu inaltimei reduse P-P+3E. (L3a1)

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. si a Regulamentului aprobat conform legii, a cerintelor impuse prin C.U., a avizelor si acordurilor emise si pe baza unei documentatii D.T.A.C. elaborate conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,  
ARH. IONESCU AUREL