

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 SI IMPREJMUIRE ”
SLATINA,STR.POENII ,NR.17A,JUD.OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE SI IMPREJMUIRE

Beneficiar: NITU DUMITRU
NITU RAMONA IULIANA
COM.PLESOIU,JUD.OLT

AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,STRADA POENII ,
NR.17A,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 SI IMPREJMUIRE
SLATINA,STR.POENII,NR.17A,JUD.OLT**

BENEFICIAR : **NITU DUMITRU
NITU RAMONA IULIANA
COM.PLESOIU, 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

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 - CONSTRUIRE LOCUINTE SI IMPREJMUIRE, pentru crearea unor locuinte individuale cu regim de inaltime P+M pana la P+2E , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul stidiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, imprejmuire 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 ruiere 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 10261.05 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 reglernerntarile 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 arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 6134.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad.61135 UAT Slatina.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina, strada Poenii, nr.17A, jud.Olt este situat in zona cu functiuni de tip central "C", Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate-in locatii dispersate (poli centrali secundari) C2, UTR-C2b- functiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari in zonele periferice, predominant servicii tertiare si administrative de nivel zonal, situate pe un parcelar in curs de constituire.

Conform PUG Municipiul Slatina, pentru autorizarea constructiile noi in UTR-C2b se poate face doar prin realizarea unor operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin P.U.Z. se propune pastrarea zonei functionale conform P.U.G, stabilirea conditiilor de amplasare, echipare si conformare a cladirilor precum si a indicatorilor urbanistici.

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

Mentionam ca suprafata de 6134.00 mp (conform nr.cad 61135) care este propusa in vederea construirii unor locuinte cu regim de inaltime P+M pana la P+2E este proprietatea beneficiarilor NITU DUMITRU SI NITU RAMONA IULIANA conform act de vanzare cumparare nr.738 din 09.12.2021

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 arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 6134.00 mp ,teren cu nr.cad.61135

Terenul este proprietatea beneficiarilor NITU DUMITRU SI NITU RAMONA IULIANA conform act de vanzare cumparare nr.738 din 09.12.2021 si a extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 61135

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina, strada Poenii, nr.17A, 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 cu regim de inaltime P+M pana la P+2E precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) .

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada Poenii ,in partea de nord a amplasamentului si drumul de exploatare in partea de nor-est a amplasamentului.

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este situat în partea de est a localității, aparține intravilanului municipiului Slatina, strada Poenii, nr.17A, jud. Olt este situat în zona cu funcțiuni de tip central "C", Subzona centrală situată în afara zonei construite protejate în locații dispersate (poli centrali secundari) C2, UTR-C2b- funcțiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari în zonele periferice, predominant servicii terțiare și administrative de nivel zonal, situate pe un parcelar în curs de constituire, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina..

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 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 funcțiilor de interes general și cu caracter de locuințe individuale 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;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat este situat în partea de est a localității, aparține intravilanului municipiului Slatina, strada Poenii, nr.17A, jud. Olt este situat în zona cu funcțiuni de tip central "C", Subzona centrală situată în afara zonei construite protejate în locații dispersate (poli centrali secundari) C2, UTR-C2b- funcțiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari în zonele periferice, predominant servicii terțiare și administrative de nivel zonal, situate pe un parcelar în curs de constituire, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.61135 cu suprafața de 6134.00 mp, terenul este situat în intravilanul mun.Slatina, str.Poenii, nr.F.N, jud. Olt, teren cu categoria de folosință și arabil.

Terenul are următoarele vecinătăți:

Nord: STRADA POENII;

Sud: CET;

Vest: NR.CAD.52257, NR.CAD.62207, NR.CAD.62206, NR.CAD.5009/2

Est: DRUM DE EXPLOATARE

Pentru suprafața de teren de 6134.00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea dreptului de constructibilitate pentru investiția "LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNALȚIME P+M-P+2E ȘI ÎMPREJMUIRE".

Prin P.U.Z. se propune păstrarea zonei funcționale conform P.U.G, stabilirea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădirilor precum și a indicatorilor urbanistici.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

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

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 studziata;
- 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 $ag = 0,20$ 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 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 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, incarcari 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.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Poenii , existenta in partea de nord a amplasamentului,cat si pe latura de nord-vest pe drumul de exploatare.

In vecinatatea amplasamentului exista echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica ,alimentare cu apa ,canalizare).

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 comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Poenii , existenta in partea de nord a amplasamentului,cat si pe latura de nord-vest pe drumul de exploatare.

Accesul la terenul parcela studiat se va realiza din strada Poenii, prin realizarea unui racord simplu.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

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 cu functiuni de tip central ;
- Circulatii carosabile;

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funciunile propuse in zona nu afecteaza circula existenta .Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se afla in intravilanul existent al localitatii - conform PUG Mun. Slatina;
- Suprafata de teren de 6134.00 mp suficienta pentru realizarea obiectivelor propuse;
- Terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere urbane care vor asigura accesul la investitia propusa;
- In vecinatatea zonei studiate exista locuinte individuale cu regim de inaltime P-M.
- Utilitajile necesare organizarii de santier sunt accesibile.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Conform P.U.G Saltina in prezent pentru zona studiată ,procentul de ocupare al terenului este 50%,iar coeficientul de utilizare al terenului este 2.5

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

Terenul studiat este situat in partea de est a localitatii, apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Poenii,nr.17A,jud.Olt este situat in zona cu functiuni de tip central "C",Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate-in locatii dispersate (poli centrali secundari) C2,UTR-C2b- functiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari in zonele periferice,predominant servicii teritiare si administrative de nivel zonal,situate pe un parcelar in curs de constituire, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Majoritatea constructiilor supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime P+M,fiind locuinte individuale.

ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.

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

ASIGURAREA DE SPATII VERZI

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi .

Se propune respectarea unui procent de minim 20% din suprafata totala a parcelei.

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONE VECINE.

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Poenii,nr.17A,jud.Olt este situat in zona cu functiuni de tip central "C",Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate-in locatii dispersate (poli centrali secundari) C2,UTR-C2b- functiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari in zonele periferice,predominant servicii teritiare si administrative de nivel zonal,situate pe un parcelar in curs de constituire.

Conform PUG Municipiul Slatina, pentru autorizarea constructiile noi in UTR-C2b se poate face doar prin realizarea unor operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin P.U.Z. se propune pastrarea zonei functionale conform P.U.G, stabilirea conditiilor de amplasare, echipare si conformare a cladirilor precum si a indicatorilor urbanistici.

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:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in zona ,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in zona amplasamentului;

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

2.7. 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 supraterrane din zona invecinata au un regim de inaltime P+M,cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu de locuinte individuale,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 arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane ,unele prezinta constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile prezente sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse.

Beneficiarul doreste construirea de locuinte individuale cu regim de inaltime P+M pana la P+2E in zona. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

Conform PUG Municipiul Slatina, pentru autorizarea constructiile noi in UTR-C2b se poate face doar prin realizarea unor operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin P.U.Z. se propune pastrarea zonei functionale conform P.U.G, stabilirea conditiilor de amplasare, echipare si conformare a cladirilor precum si a indicatorilor urbanistici.

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 dezvoltare.

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 de locuinte 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 viitoarele 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:

Se mentin neschimabate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale. Se admit conversii ale functiunilor in conditiile in care orice schimbare de destinatie a cladirilor monument de arhitectura si din centrul istoric se avizeaza conform legii, Se recornanda in UTR- C2b o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijuterii si consignatii, fie a unor

cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații. Se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare, vor fi dispuse la parterul cladirilor si, eventual, in curti, acele functiuni care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.

UTILIZARI CU CONDITIONARI:

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi de min. 30% din aria construita desfasurata. Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 rn. de institutiile publice, dar si de lacasurile de cult. Se admit functiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu conditia ca prezenta lor sa nu genereze prin alaturare, o specializare pe strada respectiva pe o lungime de front mai mare de 100m. Se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfasurare de front. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii: functiunea propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare; proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si o mai buna integrare in zona protejata

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu riscuri tehnologice sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament 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, constructibilitatea 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 Poenii , existenta in partea de nord a amplasamentului.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiat se va face de pe latura de nord a amplasamentului din strada Poenii.Acesul din strada Poenii se va realiza cu racord simplu .

Se propune crearea unei artere de circulatie interioara care sa deserveasca constructiile ce se vor amplasa pe parcela studiat.

Latimea carosabilului cailor de acces va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic si min.6,0 m pentru strazile cu dublu sens.S-au prevazut deasemenea si trotuare laterale .

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

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de strada care permite accesul la zona studiat 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 **10261.05 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **6134.00 mp.**

Terenul studiat este situat in partea de est a localitatii, apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Poenii,nr.17A,jud.Olt este situat in zona cu functiuni de tip central “C “,Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate-in locatii dispersate (poli centrali secundari) C2,UTR-C2b- functiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari in zonele periferice,predominant servicii teritiare si administrative de nivel zonal,situate pe un parcelar in curs de constituire, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Zona beneficiaza de accese carosabile (strada Poenii).

Pentru suprafata de teren de 6134.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia”LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P+M PANA LA P+2E SI IMPREJMUIRE”.

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

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

INDICATORII PROPUSI

Suprafata terenului $St = 6134.00 \text{ mp}$

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

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

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 50%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 2.5

P.O.T max.= 50%

C.U.T max = 2.5

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ care poata sa ajunga pana la P+2E:

- **Hmax : P+2E, Hmax=12.0 m**

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

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Caracteristici ale parcelelor

-se considera construibile parcelele care au minim 150 mp si un front la strada de minim 10 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In cazul de fata prin aliniament se intelege distanta de la calea de acces propusa a se realiza in incinta si imobilul propus.

-cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0m;

Ampalsarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

-retragerea cladirii fata de limita parcelei din partea vest va fi de o distanta cel putin 3.00 m;

-retragerea cladirii fata de limita parcelei din partea de sud va fi de o distanta cel putin 3.00 m;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela se va face la o distanta de cel putin 5.00 m

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 6134.00 mp si apartine intravilanului localitatii Slatina, categoria de folosinta arabil conform cartii funciare nr. 61135

Se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis 50,00 %**

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

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E,

Hmax=12.0 m

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

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 20% din suprafata totala a terenului .

Gardurile se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.00 ,avand un soclu opac de 0.60 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica su dublate cu un gard viu ,imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace , vor avea inaltimea de maxim 2.50 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Pentru investitia noua:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice:
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circlatiile 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 zona ,conform fisei de solutie.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE MENAJERA

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in zona amplasamentului;

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investitiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

- 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.

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 desfasoare 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 inflamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in tipul 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 amplasmentul 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 valorificarea.

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 ce 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 ..

Se propune respectarea unui procent de minim 20% 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. P.U.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 studiata trebuie sa aiba un profil care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire la nivel de oras.

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

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) "CONSTRUIRE LOCUINTE SI IMPREJMUIRE" - MUNICIPIUL SLATINA, STRADA POENII, NR. 17A, 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 este situat in intravilanului municipiului Slatina ,strada Poenii,nr.17A,jud.Olt este situat in zona cu functiuni de tip central “C “,Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate-in locatii dispersate (poli centrali secundari) C2,UTR-C2b- functiuni cu caracter central dispersate-poli centrali secundari in zonele periferice,predominant servicii tertiare si administrative de nivel zonal,situate pe un parcelar in curs de constituire, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Pentru suprafata de teren de 6134.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia”Locuinte si imprejmuire”.

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 fiecarei 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 6134.00 mp - PROPRIETARI NITU DUMITRU SI NITU RAMONA IULIANA (teren care a generat PUZ cu nr.cad.61135);

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

Prin tema, beneficiarul solicita realizarea de noi investitii:

- Construirea unor locuinte individuale cu regim de inaltime P+M pana la P+2E;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente locuintelor individuale: cai de acces carosabile si pietonele, parcaje, spatii plantate, platforma de gunoi, imprejmuire, etc;

Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse.

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 celor 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:

Pentru suprafata de teren de 6134.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de construibilitate pentru investitia”LOCUINTE SI IMPREJMUIRE”.

Prin P.U.Z. se propune pastrarea zonei functionale C2b conform P.U.G, stabilirea conditiilor de amplasare, echipare si conformare a cladirilor precum si a indicatorilor urbanistici.

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 constructliior 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.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice, obiective de utilitate publica, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

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

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat.

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor se va face prin respectarea unui aliniament de minim 4.00 m .

6.8. Amplasarea in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta prevederile Codului Civil si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile:

Autorizarea executarii locuintelor si amenajarilor conexe acestora este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor din interterorul localitatilor.

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

b. Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate fara intrerupere in traversarea localitatilor, servind si ca strazi.

c. Strazile din localitatile urbane mici sau rurale au urmatoarele functii si caracteristici:

- strazi principale - cu doua benzi de circulatie pentru trafic dublu;

- strazi secundare - cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate

d. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile urbane mici sau rurale se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a 3-a.

e. Documentatiile tehnice privind proiectarea constructiei, modernizarii si reabilitarii strazilor din localitatile urbane mici si cele rurale se avizeaza de catre 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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Realizarea de retele edilitare:

8.1.1. Instalatiile aferente noilor obiective de investitie vor fi racorcate/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. Rețelele 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

Înălțimea maximă admisibilă se stabilește în funcție de obiect - construcție sau echipament, utilaj tehnologic.

9.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:

- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiul, salvarilor și utilităților de gospodărie comună, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime.

- Accesul autovehiculelor în spațiile de parcare

- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

9.2. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilitate.

10. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora.

Autorizarea construirii pe parcelă se face cu obligativitatea asigurării garajului și parcarii; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 și hotărârilor de Consiliu Local în vigoare.

10.2. Spații verzi și plantate:

10.2.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, conform PUZ.

10.3. Împrejmuiri

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

Zonificarea funcțională stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE a P.U.Z.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z are următoarea subzonă funcțională:

Subzonă centrală situată în afara zonei construite protejate - în locații dispersate (poli centrali secundari) C2, UTR-C2b

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Terenul studiat în cadrul prezentului PUZ se încadrează în zona cu funcțiuni de tip central, C” Subzonă centrală situată în afara zonei construite protejate - în locații dispersate (poli centrali secundari) C2, UTR-C2b

SECȚIUNEA I-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări

- locuinte individuale;
- servicii tertiale si administrative;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente utilizarilor admise: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejmuiri.

UTILIZARI CU CONDITIONARI:

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi de min. 30% din aria construita desfasurata. Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 rn. de institutiile publice, dar si de lacasurile de cult. Se admit functiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu conditia ca prezenta lor sa nu genereze prin alaturare, o specializare pe strada respectiva pe o lungime de front mai mare de 100m. Se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfasurare de front. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii: functiunea propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare; proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si o mai buna integrare in zona protejata

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila; cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti eu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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.

-se considera construibile parcelele care au minim 150 mp si un front la strada de minim 10 m.

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.

In cazul de fata prin aliniament se intelege distanta de la calea de acces propusa a se realiza in incinta si imobilul propus.

-cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0m;

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.

-retragerea cladirii fata de limita parcelei din partea vest va fi de o distanta cel putin 3.00 m;

-retragerea cladirii fata de limita parcelei din partea de sud va fi de o distanta cel putin 3.00 m;

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă se va face la o distanta de cel puțin 5.00 m

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 va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic si min.6,0 m pentru strazile cu dublu sens.S-au prevazut deasemenea si trotuare laterale .

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.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m .Se vor amenaja cate doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta.

Este permisa construirea de garaje individuale.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

7. Inaltimea maxima admisibila cladirilor

$H_{max} = P + 2E$ niveluri, $H_{max} = 12.00$ 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 solutie 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 20% din suprafata totala a parcelei.

11. Imprejmuiri

Gardurile se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.00 ,avand un soclu opac de 0.60 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica su dublate cu un gard viu ,imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace , vor avea inaltimea de maxim 2.50 m.

SECTIUNEA III- OCUPAREA TERENULUI

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis• 50,00 %

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

**Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E,
Hmax=12.0 m**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Impartirea 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 cu functiuni de tip central (C) , subzona C2b.

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