

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE**

**BENEFICIAR: POPA MARIUS PETRISOR PFA
MUN.SLATINA ,JUD.OLT**

**AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,
STR.LILIACULUI,NR.2,JUD.OLT**

**DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.**

**SEF PROIECT,
ARH.M.DASCALU**

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

COLECTIVUL DE ELABORARE

ARH. DASCALU MARIANA

Ing. FLORESCU DANIELA

Ing. ANDREI RAZVAN

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

**Benef. POPA MARIUS
PETRISOR PFA
MUN.SLATINA, JUD. OLT
P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
BLOC DE LOCUINTE
MUN.SLATINA,
STR. LILIACULUI, NR.2, JUD. OLT**

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE:

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE
BLOC DE LOCUINTE

- Amplasament : MUN.SLATINA,
STR.LILIACULUI, NR.2, JUD. OLT

- Faza de proiectare : P.U.Z.

- Beneficiar : POPA MARIUS PETRISOR PFA
MUN.SLATINA, JUD. OLT

II. OBIECTUL LUCRĂRII:

**P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE IN
SLATINA, STR. LILIACULUI, NR.12, JUD. OLT** urmareste (conform temei stabilite
impreuna cu beneficiarul) , si a certificatului de urbanism nr.672 din 13.10.2016
si a avizului de oportunitate determinarea conditiilor de construire a obiectivului.

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 672 din 13.10.2016 eliberat de PRIMARIA MUN.SLATINA.

Prezenta documentatie are ca scop elaborarea P.U.Z. pentru terenul in suprafata de 238.00 situat in intravilanul Mun.Slatina, str.Liliacului,nr.2,in vederea stabilirii conditiilor pentru: "CONSTRUIREA UNUI BLOC DE LOCUINTE(cu regim de inaltime P+3E).

La baza intocmirii documentatiei au stat prevederile Legii 50/1991 republicata prin Ordinul 37/N/2000 MLPAT si H.G. nr/525/96.

III. JUSTIFICARE NECESITATE P.U.Z.

Parcela de teren ce a generat prezentul P.U.Z. are suprafata de 238.00 mp, este situata in intravilanul Mun.Slatina, str. Liliacului,nr.2,jud.Olt

Parcela de teren este detinuta de catre beneficiarul(POPA MARIUS PETRISOR PFA) conform contractului de vanzare cumparare anexat NR. 432/14.03.2016.

In prezent terenul studiat este teren liber de constructie.

Beneficiarul intentioneaza sa construiasca pe acest teren un bloc de locuinte,constructie ce va avea regim de inaltime P+3E.

IV. INCADRAREA IN PLANUL URBANISTIC GENERAL

MUN.SLATINA are la aceasta data PLANUL URBANISTIC GENERAL aprobat. In prezent, pentru zona studiata nu exista documentatii de urbanism (P.U.Z.) aprobate de Consiliul Local.

Avind in vedere ca beneficiarul detine terenul in suprafata de 238.00 mp, doreste sa construiasca pe acest teren o constructie cu regim de inaltime P+3E,cu destinatia de bloc de locuinte cu aria construita de 130.60 mp, arie desfasurata de 391.80 mp, rezultand un P.O.T= 54.87% si C.U.T. = 1.64

V. RELATII IN TERITORIU

Terenul studiat prin P.U.Z. se afla in intravilanul Mun.Slatina, str.Liliacului,nr.2,cu urmatoarele vecinatati:

NORD – DOMENIUL PUBLIC SI NR.CAD.2625
SUD - STRADA LILIACULUI
EST - NR.CAD.5176
VEST - DOMEMIUL PUBLIC

VI. CADRUL NATURAL

Nu exista in zona riscuri majore, terenul fiind 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-valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0.80- 0.90 m.

Clasa de importanta a constructiei este II,iar categoria de importanta este C.

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

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CK -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 minute la 10m deasupra terenului este $q_b=0.6$ kPa, avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani .

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

a)zonele cu risc seismic

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

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

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $a_g=0.20$ 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,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 in localitatea Slatina nu se regaseste.

VII. SITUATIA EXISTENTA

1. Regim juridic:

Terenul este situat in intravilanul Mun.Slatina, str.Liliacului,nr.2, detinut de catre beneficiar conform contractului de vanzare-cumparare anexat NR. 432/14.03.2016

Terenul are suprafata de **238.00 mp** se invecineaza pe latura de **NORD** cu domeniul public si nr.cad.2625,pe latura de **SUD** cu strada Liliacului,pe latura de **EST** cu nr.cad.5176 iar pe latura de **VEST** cu domeniul pubic.

2. Regim economic:

Potrivit Regulamentului local de urbanism al Mun.Slatina, amplasamentul este situat intr-o zona de locuinte semicolective cu regim mediu de inaltime, zona A de impozitare.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

3. Regim tehnic:

Terenul in suprafata de 238.00 mp ,se afla in intravilanul mun.Saltina, str.Liliacului,nr.2,jud.Olt

Terenul este situat in zona de locuinte individuale si semicolective ,constructii cu regim mediu de inaltime pana la P+3-4. La amplasarea constructiei se vor respecta pevederile codului civil si aliniamentul constructiilor invecinate.

Procentul de ocupare al terenului se va reglementa prin PUZ.

4. Retele edilitare:

Strada(Liliacului) pe care se afla terenul este dotata cu utilitati (apa,canal, gaze, telefonie,energie electrica).

5. Cai de comunicatie:

Caile de acces rutier sunt: Acesul se face pe latura de sud din strada Liliacului.

Strada Liliacului este o strada de categoria a III-a, colectoare, avand doua benzi de circulatie de cate 3,50 m si trotuare laterale .

In profil transversal , carosabilul are doua benzi de circulatie de 3,50 m latime si panta de 2,5%.

C O N C L U Z I I :

In urma analizei de mai sus se pot concluziona urmatoarele:

Terenul se afla in vecinatatea zonei de locuinte individuale si semicolective si functiuni complementare zonei ,deci se poate realiza investitia "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE, constructie cu regim de inaltime P+3E".

VIII. PROPUNERI, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

1. Functiuni:

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unui bloc de locuinte,constructie cu regim de inaltime P+3E.

Compartimentarea se va face astfel:atat la parter cat si la etajele 1,2 si 3 se vor realize cate 2 apartamente a cate 2 camere.

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST	=	238.00 mp
Sc	=	130.60 mp
Sd	=	391.80 mp
P.O.T.	=	54.87 %
C.U.T	=	1.64

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupareal terenului poate sa ajunga pana la maxim 55.00 %,iar coeficientil de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 2.2

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

- fundatii izoalte din beton armat;
- structura de rezistenta va fi din cadre din beton armat cu stalpi si grinzi din beton armat;
- plansee din beton armat ;
- sarpanta tip terasa bituminoasa cu invelitoarea din bitum.

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

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

In incinta se vor realiza locuri de parcare si spatii verzi.
Terenul se invecineaza pe latura de NORD cu domeniul public si nr.cad.2625,pe latura de SUD cu strada Liliacului,pe latura de EST cu nr.cad.5176 iar pe latura de VEST cu domeniul public.

Accesul la proprietate se va face din strada Liliacului avand doua benzi de circulatie de cate 3,50 m si trotuare laterale .

2. Mod de utilizare a terenului:

Terenul are urmatoarele caracteristici:

Prin acest P.U.Z , se propune procentul maxim de ocupare al terenului sa ajunga pana la maxim 55,00 %,iar coeficientul maxim de ocupare al terenului sa ajunga pana la 2.2

ST	=	238.00 mp
Sc	=	130.60 mp
Sd	=	391.80 mp
P.O.T.	=	54.87 %
C.U.T	=	1.64
P.O.T.max	=	55.00 %
C.U.T .max	=	2.2

3. Alte reglementari:

3.1. Accese:

Accesul se va realiza din str.Liliacului.

4. Retele:

4.1. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua stradala.

4.2. Deversare ape uzate:

Apele uzate vor fi evacuate la canalizarea orasului.

4.3.Deseuri:

Deseurile menajere vor fi colectate in pubele metalice si evacuate periodic ,in urma unui contract incheiat cu firma de salubritate.

4.4. Alimentare cu energie electrica:

Racord la reseaua din zona.

4.5. Retele telecomunicatii:

Racord la reseaua din zona.

5. Protectia mediului:

Pentru integrarea cat mai facila a obiectivului propus in situl existent, se va urmari protejarea fiecarui factor de mediu in parte.

Factor de mediu SOL – nepoluant.

Factor de mediu AER – activitatile desfasurate nu sunt de natura a polua atmosfera.

Factor de mediu APA – apa folosita nu este poluata.

**INTOCMIT,
ARH. M.DASCALU**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

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

Teritoriul studiat se afla in intravilanul mun Slatina, strada Liliacului,nr.2,Jud. Olt .

Funciunea propusa prin P.U.Z. este “BLOC DE LOCUINTE ;CONSTRUCTIE CU REGIM DE INALTIME P+3E” pentru care se doreste procentul maxim de ocupare a terenului la 55.00% .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru integrarea cat mai facila a obiectivului propus in situl existent, se va urmari protejarea fiecarui factor de mediu in parte.

Factor de mediu SOL – nepoluant.

Factor de mediu AER – activitatile desfasurate nu sunt de natura a polua atmosfera.

Factor de mediu APA – apa folosita nu este poluata.

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata nu intra sub incidenta articolului din R.G.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale. Terenul se afla in vecinatatea zonei de locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime pana la P+3-4 si functiuni complementare admise zonei , in zona exista locuine, institutii publice si servicii deci se poate realiza aceasta investitie.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Retragerile minime obligatorii fata de strazile existente si propuse vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI**.

Constructia se va amplasa pe latura de sud la o distanta de 4.92 m fata de axul strazii Liliacului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie ; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela direct din Liliacului prevazute in PL. U3 cu o latime de 7.00 m.

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

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

Accesul in incinta , relatia acestuia cu strada Liliacului sunt reglementate de plansa U3 – **REGLEMENTARI**.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

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

Dimensiunea parcelelor destinate altor functiuni decat bloc de locuinte , vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma si dimensiunea terenului sunt cuprinse in planșa U2 – **REGIMUL JURIDIC.**

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

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

In incinta se vor amenaja spatii verzi.

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

INTOCMIT,
Arh. DASCALU M.