

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 RESTAURANT+BLOC DE LOCUINTE**

**BENEFICIAR: SC ANUTA I. MARIAN DAIANA SRL
COM.PRISEACA ,JUD.OLT**

**AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,
STR.TOAMNEI,NR.13A,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. 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. SC ANUTA I. MARIAN
DAIANA SRL
COM.PRISEACA, JUD. OLT
P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
RESTAURANT+BLOC DE LOCUINTE
MUN.SLATINA,
STR. TOAMNEI,NR.13A,JUD.OLT**

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE:

- Denumirea lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE
RESTAURANT+BLOC DE LOCUINTE

- Amplasament : MUN.SLATINA,
STR.TOAMNEI,NR.13A,JUD.OLT

- Faza de proiectare : P.U.Z.

- Beneficiar : SC ANUTA I.MARIAN DAIANA SRL
COM.PRISEACA,JUD.OLT

II. OBIECTUL LUCRARIII:

**P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE RESTAUTANT+BLOC DE LOCUINTE
SLATINA,STR.TOAMNEI,NR.13A,JUD.OLT** urmareste (conform temei stabilite
impreuna cu beneficiarul) , si a certificatului de urbanism nr.519 din 11.08.2016
si a avizului de oportunitate determinarea conditiilor de construire a obiectivului.

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 519 din 11.08.2016 eliberat de PRIMARIA MUN.SLATINA.

Prezenta documentatie are ca scop elaborarea P.U.Z. pentru terenul in suprafata de 2225.00 situat in intravilanul Mun.Slatina, str. Toamnei,nr.13A,in vederea stabilirii conditiilor pentru: "CONSTRUIRE RESTAURANT+BLOC DE LOCUINTE(cu regim de inaltime S+P+6E).

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 2225.00 mp, este situata in intravilanul Mun.Slatina, str. Toamnei,nr.13A,jud.Olt

Parcela de teren este detinuta de catre beneficiar(SC ANUTA I MARIAN DAIANA SRL) conform contractului de vanzare cumparare anexat NR. 1382/22.12 . 2015.

Pe acest teren in prezent se afla o platforma betonata si spatii verzi neamenajate.

Beneficiarul intentioneaza sa construiasca pe acest teren un restaurant+bloc de locuinte,constructie ce va avea regim de inaltime S+P+6E.

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 2225.00 mp, doreste sa construiasaca pe acest teren o constructie cu regim de inaltime S+P+6E,cu destinatia de restaurant+bloc de locuinte cu aria construita de 1048.00 mp, arie desfasurata de 6000.00 mp, rezultand un P.O.T= 47.10% si C.U.T. = 2.69

V. RELATII IN TERITORIU

Terenul studiat prin P.U.Z. se afla in intravilanul Mun.Slatina, str.Toamnei,nr.13,cu urmatoarele vecinatati:

NORD – GRADINITA+TEREN LIBER DE CONSTRUCTIE
SUD - BAZINE APA
EST - SC OLTINA
VEST - STR. TOAMNEI

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.Toamnei,nr.13A, detinut de catre beneficiar conform contractului de vanzare-cumparare anexat NR. 1382/22.12.2015

Terenul are suprafata de **2225.00 mp** se invecineaza pe latura de **NORD**, Gradinita+teren liber de constructie(teren primarie)pe latura de **SUD** cu bazine de apa(teren primarie), pe latura de **EST** cu **SC OLTINA** (teren proprietate privata), iar pe latura de **VEST** cu strada Toamnei(teren primarie);

2. Regim economic:

Potrivit Regulamentului local de urbanism al Mun.Slatina, amplasamentul este situat intr-o zona de locuinte colective cu inaltimi reduse P+3-4 etaje si ansambluri predominant rezidentiale,zona A de impozitare.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

Pe acest amplasament in prezent se afla o plaftorma betonata si spatii verzii neamenajate.

3. Regim tehnic:

Terenul in suprafata de 2225.00 mp ,se afla in intravilanul mun.Saltina, str.Toamnei, nr.13A, jud.Olt

Utilizarii premise:locuinte colective tip standard redus,mediu sau ridicat,inclusiv locuinte sociale,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare,cai de acces carosabile si pietonale ,parcaje,garaje in subteran sau in constructii speciale,spatii plantate,locuri de joaca pentru copii,amenajarii de sport pentru tineret,imprejmuiri.

Procentul de ocupare al terenului se va reglementa prin PUZ.

4. Retele edilitare:

Strada(Toamnei) 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 din strada Toamnei .
Strada Toamnei este o strada de categoria a III-a, colectoare, avand doua benzi de circulatie de cate 3,00 m si parcuri laterale .
In profil transversal , carosabilul are doua benzi de circulatie de 3,0 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 colective si functiuni complementare zonei ,deci se poate realiza investitia "CONSTRUIRE RESTAURANT+ BLOC DE LOCUINTE, constructie cu regim de inaltime S+ P+6E".

VIII. PROPUNERI, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

1. Functiuni:

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unui restaurant+bloc de locuinte, constructie cu regim de inaltime S+ P+6E.

La subsol se vor realiza garaje.

La parter si la etajul I se va realiza un restaurant ce va cuprinde toate functiunile necesare ,iar la etajele superioare se vor realiza apartamente cu 1 camera pana la 4 camere.

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST	=	2225.00 mp
Sc	=	1048.00 mp
Sd	=	6000.00 mp
P.O.T.	=	47.10 %
C.U.T	=	2.69

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 50.00 %,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 4.

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 . Locurile de parcare se vor amplasa pe proprietate conform plansei U3-REGLEMENTARII

Vor fi prevazute spatii verzii cu suprafata de 112.00 mp, respectandu-se procentul de 5% din suprafata totala a terenului.

Terenul pe care se va realiza constructia este inconjurat astfel: pe partea de nord Gradinita si terenul liber de constructie ce apartine Primarie, teren propice pentru o eventuala parcare , pe latura de sud cu bazine de apa(teren primarie), pe latura de est cu SC OLTINA (teren proprietate privata), iar pe latura de vest cu strada Toamnei(teren primarie);

Accesul la proprietate se va face din strada Toamnei avand doua benzi de circulatie de cate 3,00 m si parcuri 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 50,00 %, iar coeficientul maxim de ocupare al terenului sa ajunga pana la 4.

ST	=	2225.00 mp
Sc	=	1048.00 mp
Sd	=	6000.00 mp
P.O.T.	=	47.10 %
C.U.T	=	2.69
P.O.T.max	=	50.00 %
C.U.T .max	=	4.0

3. Alte reglementari:

3.1. Accese:

Accesul se va realiza din str.Toamnei.

4. Retele:

4.1. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua stradala.

4.2. Deversare ape uzate:

Apele uzare 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 retea din zona.

4.5. Retele telecomunicatii:

Racord la retea 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 LOC. Slatina, strada Toamnei,nr.13A,Jud. Olt .

Funciunea propusa prin P.U.Z. este “RESTAURANT+BLOC DE LOCUINTE ;CONSTRUCTIE CU REGIM DE INALTIME S+P+6E” pentru care se doreste procentul maxim de ocupare a terenului la 50.00% .

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 colective cu inaltimei reduse P+3-4 etaje 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 est la o distanta de 9.27m fata de axul strazii Toamnei.

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 Toamnei prevazute in PL. U3 cu o latime de 6.00 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 Toamnei 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 restaurant+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 plansa 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.

Vor fi prevazute spatii verzi cu suprafata de 112.00 mp, respectandu-se procentul de 5% din suprafata totala a terenului.

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.