

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 BLOC DE LOCUINTE P+3E ”**  
**SLATINA,STR.PANSELELOR ,NR.20 C,JUD.OLT**

**OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**  
**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+3E**

**BENEFICIAR: SC RXC LIMITED IMOB SRL**  
**MUN.SLATINA,JUD. OLT**

**AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,STRADA PANSELELOR ,**  
**NR.20,JUDETUL OLT**

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

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

**COLECTIVUL DE ELABORARE**

**Arh. DASCALU MARIANA**

**Ing. ANDREI RAZVAN**

**Ing. FLORESCU DANIELA**

**Ing. NASTASIE GABRIEL**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

<b>DENUMIREA LUCRARI :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+3E SLATINA,STR.PANSELELOR,NR.20,JUD.OLT</b>
<b>BENEFICIAR :</b>	<b>SC RXC LIMITED IMOB SRL MUN.SLATINA, JUD. OLT</b>
<b>PROIECTANT :</b>	<b>S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA</b>
<b>FAZA:</b>	<b>P.U.Z</b>

### 1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se întocmeste la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de localitate. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții - CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE pentru crearea unui imobil de locuințe colective, precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale și de protecție, platforme betonate, spații verzi aferente terenului studiat).

Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor de ruine și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, și anume suprafața de 4049.00 mp

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni 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 studziata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studziata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-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 de decizii 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 - vurti-constructii. Limita terenului studiat este de 4049.00 mp, suprafata terenului ce a generat P.U.Z. este 1057.00 mp conf. carte funciara nr. 62127, teren situat in mun. Saltina, strada Panselor, nr. 20, jud. Olt;

Terenul studiat se afla in zona rezidentiala, L', subzona locuinte individuale pe parcela cu regim redus de inaltime, L1, unitatea teritoriala de referinta, L1a' - Locuinte individuale cu inaltimei reduse (P-P+2E) situate in tesut urban construit pe un parcelar ordonat-organic, „zona A de impozitare.

Conform P.U.G. pentru noi ansambluri de locuinte colective situate in intravilan se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Regulamentul urmareste a se realiza in aria studziata locuinte colective, spatii verzi, cai de acces carosabile si pietonale, platforma betonata, locuri de parcare, platforme de gunoi.

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

Zona studiata este formata din mai multe terenuri, incadrate in aceeasi subzona functionala L1. Toate terenurile studiate sunt propuse pentru incadrarea intr-o noua subzona functionala, respectiv subzona locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E, conform partilor desenate atasate studiului urbanistic si regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

Terenurile care fac parte din prezenta documentatie de urbanism sunt:

- suprafata 1057.00 mp - S.C. RXC LIMITED IMOB S.R.L. (teren care a generat 1 PUZ);
- suprafata 2992.00 mp - teren CRUCERU RAZVAN.;

### 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.

### 1.3.2. 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

### 1.3.3. DAIE STATISTICE

Terenul ce a generat studiul PUZ nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:", Nr. Cad. 62127 UAT Slatina – 1057.00 mp - categorie de folosinta curti-constructii.

Pe parcela studiata nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiata apartine intravilanului municipiului Slatina si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z., conform cerintelor P.U.G. in vigoare, pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse- construire BLOC DE LOCUINTE P+3E.

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;
- Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona de locuinte individuale cu regim de inaltime redus P-P+2E ,respectiv crearea unui regulament pentru noua subzona propusa si anume subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Parcela studiată se află în partea de sud a Mun. Slatina, strada Panselelor, nr.20, accesul auto și pietonal la parcela se face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se face din Str. Panselelor, existentă pe partea de est a proprietății .

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

Zona este caracterizată prin fronturi stradale, cu construcții amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulație.

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.

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire a municipiului Slatina;
- necesitatea extinderii funcțiilor de interes general și cu caracter rezidențial în zona și exploatarea ariei de teren care aparține intravilanului municipiului Slatina;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a municipiului Slatina pentru populație;
- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc.

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

## **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

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

Conform PUG, imobilul studiat se află în zona rezidențială „L”, subzona locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime „L1”, unitatea teritorială de referință „L1a” - Locuințe individuale cu înălțimi reduse (P-P+2E) situate în țesut urban construit pe un parcelar ordonat-organic „zona A de impozitare.

Parcela studiată se află în partea de sud a Mun. Slatina, strada Panselelor, nr.20, jud. Olt. Limita terenului studiat este de 4049.00 m, iar terenul ce a generat PUZ are suprafața de 1057.00 mp, cu următoarele vecinătăți:

Vecinătăți: N – STRADA PANDURILOR  
S – NR.CAD.51076  
E – STRADA PANSELELOR  
V – CRUCERU RAZVAN

Se propune păstrarea caracterului zonei și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar și restudierea regulamentului de urbanism și a indicatorilor urbanistici aferenți subzonei locuințelor individuale L1. Pentru suprafața de teren studiată - de 1057,00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea

dobandirii dreptului de construibilitate pentru investitia "Bloc de locuinte". Se propune crearea unei noi subzone de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E in care va fi incadrat si terenul din vecinatate cu suprafata de 2992.00 mp.

## 2.2.2 RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, in zona destinata locuintelor a municipiului Slatina.

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 studiata;
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona - categorii: locuinte colective, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este strada Panselor si strada Pandurilor din partea de est si respectiv nord a zonei studiate;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in concordanta cu cerintele reale ale dezvoltarii orasului;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G.;
- delimitarea clara a subzonelor functionale ;

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

### 2.3.1 RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperata continentală cu o nuanță mai arida în sud, datorită valorilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 - 35 grade temperatura lunii iulie), sub 500 mm anual.

#### CLIMA

Fiind un oraș de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri calduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat sunt: Crivatul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarnă, ploaie primăvară și seceta vară. Baltaretul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce seceta. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vânturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarnă;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goală".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele cazând mai ales sub forma de ploi primăvară și toamnă, iar iarnă sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm/an.

lernile sunt geroase, cu zapezi abundente și vanturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determinată de parametri climatici reprezentati de temperatura, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primăvara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20 grade C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6-7 grade C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 - 4 m în zona de lunca și 18 - 20 m în zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vanturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

### 2.3.2 CONDITII GEOTEHNICE

Amplasamentul cercetat este situat în Municipiul Slatina.

Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic și anume „Platforma Valaha”.

Din punct de vedere geologic, zona studiată aparține unității geologice Cimpia Romană mai precis Campia Boianului.

Sub aspect geologic, în zona se dezvoltă formațiuni neogene (Pliocene) și, Cuaternare.

Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafață Cuaternare. Cuaternarul este constituit din argile la argile prafoase cafenii galbui.

Formațiunile neogene nu au fost interceptate cu lucrările de cercetare efectuate (forajele geotehnice).

Au fost realizate foraje geotehnice pentru cercetarea terenului, în care au fost efectuate încercări în teren, din care s-au recoltat probe și au fost efectuate analize de laborator.

Formațiunile interceptate de forajele geotehnice sunt de vârstă holocen aluviul de suprafață la pleistocen mediu (qp3 2) și sunt alcătuite din argile la argile prafoase, cafenii la galbui, plastic consistente la virtoase cu compresibilitate mare la medie umedă.

Din punct de vedere meteorologic, zona se încadrează în perimetrul sectorului de climă continentală, caracterizat prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales sub formă de averse și prin ierni moderate cu viscole rare.

Conform „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2014, amplasamentul se încadrează în Categoria Geotehnică 2, cu risă geotehnică moderată.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este situat în zona D

Perioada de control (colt) este  $T_c = 1.0$  s

Acceleratia terenului pentru proiectare este  $a_g = 0.20$  g

Gradul de seismicitate este 7, (gradul 7 cu 0 perioadă de revenire de 50 ani)

Profilul litologic caracteristic pentru acest amplasament este:

- Umpluturi nisipo prafoase cu moloz și pietris, cafenii la cenușii, umede, cu indesare medie, pe primii 0.5 - 0.8 m;



- Argile prafoase, cafenii si galbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede, de la 0.5 - 0.8m in jos.

Presiunile conventionale variaza intre  $P_{conv} = 180$  kPa, pentru adancimea de fundare  $D_f=0,8$ m si latimea fundatiei  $B= 0.6$ m si  $P_{conv} = 249$  kPa pentru  $D_f = 4$ m si  $B= 2$ m;

- presiunile admisibile la stare limita de deformatie (incarcari fundamentale), variaza intre  $P_{pI}= 186$  kPa pentru  $D_f= 0.8$ m si  $B= 0.6$ m si  $P_{pI} = 273$ kPa, pentru adancimea de fundare  $D_f=4$ m si latimea fundatiei  $B = 2$ m ;

- presiunile admisibile la starea limita de capacitate portanta (incarcari speciale) variaza de la  $P_{er} = 323$  kPa pentru adancimea de fundare  $D_f = 0.8$ m si latirnea fundatiei  $B= 0.6$ m SI  $P_{er} = 364$  kPa.

Caracteristici principale ale studiului:

Au fost realizate:

- / 2 foraje geotehnice;
- / incercari de penetrare dinamica;
- / analize de laborator;

### Investigarea terenului de fundare s-a realizat prin:

Lucrari de prospectare a terenului

Prospectarea terenului s-a efectuat prin :

- observatii directe, cartarea geologica a zonei studiate ;
- executarea de foraje geotehnice cu diametrul de 150 - 200mm si adancimea de 6m, positionate conform planului de situatie anexat studiului P100;
- executarea de incercari penetrometrice la diferite adancimi in zona bulbului presiunilor fundatiilor, eu penetrometrul dinamic usor si mediu (P.D.U si P.D.M);
- inereari de forfeare in foraje (vanetest);
- colectarea de probe tulburate si netulburate si analiza acestora in laborator.

Conform eartarii de suprafata a zonei si in baza forajelor realizate, rezulta ca terenul cercetat prezinta o **stratificatie uniforma** .

### Penetrarea dinamica

Pentru penetrarea dinamica eu con in foraje a fost utilizat penetrometul dinamic mediu (P.D.M).

Echipamentul este constituit din :

- tije cu lungimea de 1.2m si greutatea de 1,6 kg (1,5 daN)
- greutatea (berbecul) de 20 kg (19,6 daN)
- nicovala de 2,5 kg (2,45 daN)
- eonul de 0,8 kg (0,7845daN).

Elementele conului sunt :

$d = 3,5$  em (diametrul);

$\alpha = 90^\circ$  (unghiulla varf).

Relatia de calcul a rezistentei de penetrare dinamiea pe con este :

$$R_d = \frac{1}{A} \times G \left[ 2 \times h \times N \right] \quad [\text{daN} \cdot \text{em}^2]$$

$$R_d = \frac{1}{A} \times 10 \times (G_1 + G_2)$$

Unde:

$A$  = sectiunea transversala a eonului, em ;

$G_1$  = greutatea berbeeului, daN

$G_2$  = greutatea tijelor , nicovala si con la adancimea respectiva, daN

$h$  = inaltimea de eadere a greutatii, em

N = număr de lovituri necesare pentru a patrunde conul 10 cm

Sr Gradul de umiditate

Id Gradul de indesare a Unghiul de taluz

K Coeficient de permeabilitate

Ca Capacitatea de adsorbție

UI Umflare liberă

Caracteristicile mecanice sunt:

•Rezistența la forfecare

$\sigma_p$  Unghiul de frecare intern

C Coeziunea

[grade ]; [daN/cm<sup>2</sup> ];

·Compresibilitatea în edometru

M<sub>2-3</sub> Modulul de compresibilitate

$\alpha_{v2-3}$  Coeficient de compresibilitate

$e_{p2}$  Tasare specifică

Caracteristicile fizico-mecanice determinate sunt centralizate în fișele geotehnice ale forajelor.

Pentru a putea fi folosite în calcul, caracteristicile fizico-mecanice instantanee sunt prelucrate.

Atât determinarea caracteristicilor fizico-mecanice cât și prelucrarea statistică a caracteristicilor sunt reglementate în Normative și STAS-uri.

De mare importanță pentru corectitudinea calculelor geologo-tehnice efectuate (calcul de dimensionare, stabilitate, portanță) este corectitudinea caracteristicilor fizico-mecanice de calcul determinate.

Este important de precizat că aceste caracteristici fizico-mecanice instantanee determinate pe probe tulburate sau netulburate sunt valabile pentru o anumită umiditate (W) și porozitate (n) a materialului.

## **DATE PRIVIND LITOLOGIA ȘI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE ALE TERENULUI**

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale tipurilor litologice întâlnite s-au recoltat probe tulburate și netulburate din forajele executate.

Pe baza determinărilor de laborator, caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor consemnate în fișele geotehnice ale forajelor sunt:

~ Umpluturi nisipo-prăfoase cu moloz și pietriș, cafenii la cenusii, umede, cu indesare medie, pe primii 0.5 - 0.8m;

~ Argile prăfoase, cafenii și galbui, plastic consistente la vârstă, CD compresibilitate mare la medie, umede, de la 0.5 - 0.8m în jos cu următoarele caracteristici fizico-mecanice:

../ umiditati variabile  $w = 18.8 + 21.8\%$

../ indicele porilor  $e = 0.62 - i - 0.68$

../ greutatea volumetrica aparenta  $\gamma = 18.4 + 19.5 \text{ kN/m}^3$

../ eompresibilitate mare la me die  $M_{2-3} = 81 + 120 \text{ daN/cm}^2$

../ unghiul de freeare interna  $\beta = 12 + 16^\circ$

../ coezrunea  $c = 23 + 31 \text{ kPa}$

## **Date hidrogeologice**

Forajele geotehnice realizate nu au interceptat orizontul acvifer.

In perioade ploioase apar scurgeri de suprafata, baltiri si infiltratii catre subsoluri, cat si ridicarea nivelului freatic.

### **CONDITII DE FUNDARE**

Avand in vedere natura si starea fizica a terenului de fundare, cat si tipul constructiilor au fost efectuate calcule ale terenului intalnit in forajele realizate, pentru diferite adincimi(m) de fundare (0.8 - 4) si pentru diferite latimi, (m) ale fundatiilor (0.6; 1;2).

Calculul terenului de fundare s-a efectuat conform STAS 3300/1-85 si 3300/2-85.,conform studiului geotehnic alaturat prezentei documentatii.

### **2.3.3 GRADUL DE SEISMICITATE**

Din punct de vedere al seismicitatii, suprafata cercetata se afla In zona D de seismicitate, are o acceleratie seismic a pentru proiectare  $a_g = 0.20g$  (conf. P100-1/2013), perioada de colt  $T_e = 1.0s$ , are gradul 7 de seismicitate (gradul 7 cu o perioada de revenire de 50 ani);

#### **ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

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

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 7-8 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  $T_c=1.0 \text{ sec}$

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,incarcate in categoria adancimemica{ 1.50},mai rar categoriile superficiale(<1.00m) si adanca(5-20m) preponderent

detrusivă în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce marginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecări de teren în localitatea Slatina nu se regăsesc.

### **EPIDEMII-EPIZOOTII**

Nu este cazul

#### **Analiza riscurilor tehnologice**

Riscuri de transport

Orasul Slatina este traversată de cai de transport rutiere:

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier care s-au soldat cu victime și cu pagube materiale.

Caderi de obiecte din atmosfera.

În anul 2017 s-a înregistrat caderi de grindină.

Riscuri de incendii

La nivelul orașului Slatina nu există riscul producerii unui incendiu în masă. În schimb este posibilă producerea de incendii în imobilele oamenilor.

### **2.4 Circulația**

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport și cai de comunicație.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului - strada anselelor în partea de est a terenului (acces principal) și strada Pandurilor în partea de nord (acces propus a se realiza în al doilea etapă).

Accesul auto și pietonal la teren se face direct din strada Pânselelor, fără a afecta circulația pe alte artere importante de circulație.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediată vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

Având în vedere funcțiunile zonei și amplasamentul acesteia, circulația va fi rutieră și de capacitate mică.

Circulația pentru necesitățile directe ale zonei este ușoară și de intensitate mică, având în vedere caracterul zonei.

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

#### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

- Zona locuințe colective;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;

#### **2.5.2 RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;

- Zona se afla incadrata in zona de locuinte , respectiv in intravilanul existent al localitatii - conform PUG Mun. Slatina;
- Terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere urbane care vor asigura accesul la investitia propusa si la celelalte functiuni conexe acesteia;
- Utilitajile necesare organizarii de santier sunt accesibile.

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

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

#### **SITUATIA EXISTENTA:**

- teren neconstruit, neexploatat - PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI - CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+3E;

-teren intravilan fara constructii supraterane si fara servituti.

Terenul care a generat studiul P.UZ. are o suprafata de 1057.,00 mp. Zona studiata si propusa pentru incadrarea in subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P pana la P+3E are o suprafata totala de 4049.00 mp., suprafata totala este propusa studiului PUZ in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E, amenajarii incintei pentru o buna functionare a investitiei propuse ..

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone dedicate locuirii colective si functiunilor conexe - pe suprafata de teren studiata.

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

### **2.6.Echipare edilitara**

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:

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 , canalizarea si gazele naturale vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

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

### **2.7. Probleme de mediu**

a) Relatia cadru natura/- cadru constru- nou, cu valoare ambientala.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d) Evidentierea valori/or de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz  
Nu este cazul.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este in intravilanul localitatii Slatina si este in prezent teren curti-constructii. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane cu constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile de locuire sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse.

Beneficiarul doreste construirea unui imobil de locuinte colective in zona. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studziata.

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

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

## 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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

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

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea retelei stradale;
- Organizarea arhitectural urbanistica in functie de caracteristicie structurii urbane;
- Modul de utilizarea al terenului;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitate;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;

**UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari

- locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejmui.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDIIIONARI**

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

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

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

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

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

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

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

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

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

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau

- toxice;
- autobaze;
- statii de Intretinere auto peste 5 masini;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarite din spatiile publice si constructiile invecinate;

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

Cadrul natural nu prezinta particularitati,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.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tel, castan, catalpa) care sa delimiteze zonele nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente strada Panslelor si strada Pandurilor.

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

### **3.5.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial ,indici urbanistici**

Zona din vecinatatea parcelei studiate este zona de locuinte. functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente ,va extinde si va dezvolta zona de locuire.

Noua investitie este incadrata in subzona cu locuinte colective cu regim de inaltime P pana la P+3E.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executarii investitiei propuse se face constatand compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei rezidentiale in care se incadreaza - functiuni de locuire colectiva, stabilita prin prezenta documentatie de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul rezidential al terenului si de diversitatea zonei, cat si de existenta unor asemenea unitati, in zona.

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

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

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea principala de locuire, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 1057,00 mp.
- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.



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

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinand cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate in urma efectuarii analizei in sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Slatina - baza de date acumulata pana la momentul predarii documentatiei;
- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea in cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

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

### **3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

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

- Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice,etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;
- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.
- 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)

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis - 45,00 %
- C.U.T. maxim admis - 1.80

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

- Hmax : P+3 niveluri, cu urmatoarele specificatii:
- se admite suplimentarea cu maxim un nivel numai cu conditia ca acestea sa se incadreze in limitele indicilor urbanistici admisi prin PUZ.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**

-reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective.

- se interzice autorizarea cladirilor care aduc noi calcane in imaginea zonei;
- se va mentine configuratia existenta;
- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita studii de specialitate, avizate conform legii;
- arhitectura noilor cladiri va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea,

dimensiunile si forma acestora;

## **LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse,corelate cu amenajarile terenului studiat;
- inaltimele maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului. Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitor P.UZ. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

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

Pentru noile locuinte colective:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit tn locurile vizibile din cirlulatiile 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 retea publică existenta in imediata vecinatate a terenului ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

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

Alimentarea cu apa si canalizarea se vor face prin racord la retelele existente in zona.

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

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

#### **RETEAUA DE TELECOMUNICATII**

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

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

#### **EVACUARE APE PLUVIALE**

Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate prin sistem de jgheaburi si burlane si evacuate la teren. Apele meteorice colectate de rigole vor fi evacuate la teren printr-un sistem de drenuri.

#### **EVACUARE DESEURI MENAJERE**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele etanse si vor fi evacuate prin serviciile desalubritate 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 în containere amplasate în zone betonate (platformele pentru gunoi) și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zonă. Deseurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor. Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului.

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului, parcela studiată va fi parțial plantată cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apă din teren.

Datorită diferențelor minime de nivel ale terenului natural din zonă studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

Suprafața de zonă verde aferentă investiției

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și aleilor de acces, va fi plantat cu spații verzi (gazon, pomi)

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

#### **3.8.1. CIRCULATIA TERENURILOR**

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate în alta.

#### **3.8.2 REGIM ECONOMIC**

Zonă studiată aparține intravilanului municipiului Slatina, jud. Olt, fiind situat în zona rezidențială „L”, subzonă locuințelor individuale L1, UTR L1a. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului zonei și încadrarea într-o nouă subzonă funcțională, respectiv subzonă de locuințe colective cu regim de înălțime P-P+3E.

### **4. CONCLUZII**

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premarginală realizării investiției.

Arealul studiat este inclus în planul urbanistic general al municipiului Slatina, cu condiția realizării de investiții noi în baza unui P.U.Z. care detaliază condițiile construirii și

organizarii zonei. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire colectiva la nivel de oras.

Prezenta documentatie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii,

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile 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 construibilitatea ale terenului studiat ,au condus la solutiile urbanistice prezentate.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

INTOCMIT,  
ARH. DASCALU MARIANA

## **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) "BLOC DE LOCUINTE P+3E" - MUNICIPIUL SLATINA, STRADA PANSELELOR, NR. 20, 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 studziata.

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,

#### **2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.**

**2.1.** La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996
- Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean,, Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism Slatina.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.0B.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate - proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului indicativ GM 011-2000, octombrie 2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul MILPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr 69/1991 privind administratia publica locala;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar, modificata si completata;

- Legislatia in vigoare referitoare la cai de comunicatie, retele tehnico-edilitare, siguranta constructiilor, sanatatea populatiei;
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.46/2008 a Codului Silvic;
- HG nr.801/1996 pentru aprobarea Normelor privind amenajarea, omologarea, intretinerea si exploatarea partiilor si traseelor de schi pentru agrement;
- Legea nr 137/1995 privind protectia mediului;
- Norme de igiena si recomandarile privind modul de viata al populatiei, aprobate prin Ordin al Ministerului Sanatatii nr.536/1997;
- Legea nr 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- HG nr.1076/2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Legea nr 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.

**2.2.** Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si in celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

**2.3.** Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

**2.4.** Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

**2.5.** In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

### **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.

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 detalierei zonei cu locuinte. Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina este situat intr-o zona rezidentiala , subzona de locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina  
Zonele definite in cadrul actualului P.U.Z sunt:

L1 - subzona aferenta zonei L - locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+2E ,propus pentru incadrarea intr-o noua subzona functionala , respectiv subzona locuinte

colective cu regim de inaltime P-P+3E , conform partilor desenate atasate studiului urbanistic si regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

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 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 1057.00 mp - S.C. RXC LIMITED IMOB S.R.L. (teren care a generat 1 PUZ);
- suprafata 2992.00 mp - teren CRUCERU RAZVAN.;

Amplasamentul analizat este situat in teritoriul intravilan al municipiului Slatina, categoria de folosinta - curti constructii. Suprafata totala a terenului studiat este formata din 2 loturi, reprezentand teren intravilan.

Se propune crearea unei noi subzone a locuintelor colective, cu regim de inaltime P-P+3E ,unde vor fi incadrate cele 2 parcele:

- suprafata 1057.00 mp - S.C. RXC LIMITED IMOB S.R.L. (teren care a generat 1 PUZ);
- suprafata 2992.00 mp - teren CRUCERU RAZVAN.;

Prin terna, beneficiarul solicita realizarea de noi investitii:

- Construirea unui imobil de locuinte colective;

- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

- Amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonele, parcaje, spatii plantate, platforma de gunoi,etc;

- si restudierea reglementarilor specifice subzonei existente , respectiv crearea unui regulament pentru o noua subzona, derivata din subzona existenta.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului rezidential al zonei.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Terenuri agricole din intravilan

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

- Completarea zonelor, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei.

- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor silucrarilor 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 ecgiparii tehnico-edilitare.

4.7. Suprafete impadurite: ~

Nu este cazul.

4.8. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul ..

4.9. Zone construite protejate:

Nu este cazul

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

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul.

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

5.1.2. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri rmlastinoase, 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 deconstructii 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 obligatiilor efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este permisa 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 platforma 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. Accesul 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 foaie a constructiilor P118-99.

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

5.11. Construibilitatea terenului:

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

## **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 de punctele cardinale din prezentul regulament, se vor respecta totodata normele impuse de RG.U., Anexa 3 - Orientarea Cladirilor - Hotararea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:

- Pentru cladirile anexa, si spatiile tehnice care deserve sc serviciile de productie si agrement se recomanda orientarea spre nord.

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

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

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

Conform art. 18 al RG.U., prin zona drumului public se inleaga ampriza, fasiile si sigurantasi fasiile de protectie

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.

6.7.1. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

6.7.2. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insuririi. Aliniamentul va fi stabilit dupa executia drumului de acces cu lucrarile aferente ca limita dintre zona drumului si zonele functionale

6.4. 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:

7.1.1. Autorizarea executarii locuintelor colective 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.

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

7.1.3. Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor din interiorul 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, judejane 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, precum si pentru amenajarea pistelor pentru biciclisti

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:

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

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

7.2.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.1. Realizarea de retele edilitare:

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

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

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

8.1.3. Echiparea edilitara a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcela este permisa cu conditia bransarii/racordarii fiecărei 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;

Pozitiile in amenajabil si distantele fata de cladirile si/sau de limitele parcelei ale caminelor de bransament si racord, a firidelor de bransament si contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT si vor fi prezentate in DTAC.

In amenajabilul fiecărei parcelei se va asigura in mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe constructiile propuse si daca este cazul, scurgerea apelor care vin din parcela din amonte; scurgerea apelor se face catre parcela din aval sau catre canalizarea pluviala stradala, cu respectarea prevederilor art. 578 si art. 615 din Codul Civil.

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

8.2. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

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

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

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

Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisibla se stabileste in functie de obiect - constructie sau echipamentlutilaj tehnologic.

9.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:

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

- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare

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

9.2.Reguli cu privire la echiparea edilitara:

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

## **10. Reguli cuprivire la amplasare de parcaje, spatil verzi si imprejmui**

10.1. Parcaje:

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

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

10.2. Spatii verzi si plantate:

10.2.1. Autorizatia de construire va contine obligatia rmentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, conform anexei 6 din R.G.U. Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi conform PUZ.

10.3. imprejmui

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

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

11. Unitati si subunitati functionale

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

11.2. Pe baza acestei zoniflcari s-au stabilit conditiile de aplanare si conformare a constructiilor cese vor respectain cadrul fiecarei zone functionale.

11.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

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

**Subzona de locuinte colective cu regim de inaltime P-P+3E ,aferenta zonei existente rezidentiale L .**

Funciunea dominanta:locuinte colective

Funciunea complementara: spatii tehnico-administrative,constructii anexe

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

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

##### **UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari

- locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, , imprejmui.

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

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

- acces separat de cel al locatarilor;
- accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
- cresele si gradinitile sa dispuna in utilizare exclusiva de 0 suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare.

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

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

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

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

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

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

(3) Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele actlvitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de Intretinere auto peste 5 masini;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarite din spatiile publice si constructiile invecinate;

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

### **1. Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

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

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

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

### **2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

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

### **3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

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

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

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

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

Distanta constructiilor fata de limitele laterale si posterioare sunt cele prezentate in plansa U3 -REGLEMENTARI.

Constructia propusa se va amplasa la o distanta de 1.50m fata de limita de proprietate din partea de sud si o distanta de 1.50 m fata de limita de proprietate din partea de est.

### **5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Pentru ansamblurile noi se propune ca distanta intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit sa fie de minim 5,00 m.

### **6. Circulatii, accese, parcaje si garaje.**

#### **Circulatii**

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

Latimea carosabilului caii de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fie de min. 5,00 m.

#### **Accese**

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

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

Parcaje si garaje

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

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

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

Este interzisa construirea de garaje individuale.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective.

7. Inaltimea maxima admisibila cladirilor

$H_{max} = P+3$  niveluri

Se admite suplimentarea cu maxim un nivel numai cu conditia ca acestea sa se incadreze in limitele indicilor urbanistici admisi prin PUZ.

8. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului si dorintelor beneficiarului.

9. Conditii de echipare edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

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

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

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

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

Realizarea de retele

Beneficiarii sunt obligati sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare In incinta:

alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii etc, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente.

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



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 (Ia 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 flrme specializate.

10. Spatii libere si spatii plantate

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

Terenul liber rarnas in afara circulajtlor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un gazon si pomi.

11. Imprejmuiri

Nu este obligatorie realizarea de imprejmuire catre drumul public.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,20 m. Se recornanda imprejmuiri transparente sau vegetale.

### SECTIUNEA III- OCUPAREA TERENULUI

Indicatori pentru parcele destinate locuirii colective

- P.O.T. maxim = 45,00 %

- C.U.T. maxim = 1.80

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Impatirea zonei studiate prin P.U.Z. in UTR-uri s-a facut tinandu-se cont de criteriile de omogenitate morfologica si functionala in vederea unei aplicari corecte si coerente a reglmentarilor 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 apartine zonei rezidentiale si reincadrat intr-osubzona de locuinte colective cu reginm de inaltime P-P+3E.

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. DASCALU M.