

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 LOCUINTA+ANEXE+IAZ
PISCICOL ""
COMUNA SLATIOARA,S.38,P.24/1,24/2,25,26,26/1 SI 26/2,
JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA +ANEXE+IAZ PISCICOL

BENEFICIAR: COVACIU VASILE MARIAN SI COVACIU ELENA
PIATRA-OLT,JUD. OLT

AMPLASAMENT: COMUNA SLATIOARA,S.38,P.24/1,24/2,25,26,26/1
SI 26/2, JUD. OLT

DIRECTOR
Ing. ANDREI B.
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

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA +ANEXE+IAZ PISCICOL
COMUNA SLATIOARA,S.38,P.24/1,24/2,25,26,26/1
SI 26/2, JUD. OLT**

BENEFICIAR : **COVACIU VASILE MARIAN SI COVACIE ELENA
PIATRA OLT, JUD. OLT**

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

OBIECTIVUL P.U.Z.

PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA+ANEXE+IAZ PISCICOL” in
COMUNA SLATIOARA,S.38,P.24/1,24/2,25,26,26/1 SI 26/2, JUD. OLT
urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor
de amplasare pe terenul studiat a obiectivului:”LOCUINTA +ANEXE+IAZ PISCICOL”

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM nr.63
din 04.06.2020 eliberat de Primaria Comunei Slatioara.

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic al terenului: Terenul cu suprafata totala de 13917,00 mp , se afla in extravilanul comunei Slatioara, S38,P.24/1,24/2,25,26/1 si 26/2 ,jud.Olt ,teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.54832/2020 si conform actului de alipire nr.1168 din 06.05.2020
- Plan Urbanistic General al comunei Slatioara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Parcela studiata se afla in extravilanul comunei Slatioara in partea de est a comunei,S38,P.24/1,24/2,25,26/1 si 26/2 , accesul se face din drumul de exploatare aflat pe latura de vest a proprietatii(De 324).

Acest P.U.Z se va face pe terenul cu suprafata de 13.917,00 mp, cu urmatoarele vecinatati:

Nord – TUDOROIU CONSTANTIN
Sud – GHEORGHE GHEORGHE
Vest – T.39(ZAVOI)
Est – Drum exploatare De 324

Limita zonei studiate are suprafata de 27408.80 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z. are suprafata de 13917.00 mp.

Prin acest P.U.Z. se studiaza posibilitatea construirii unei locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2+anexe cu regim de inaltime P+iaz piscicol,pe terenul pe care il detine beneficiarul,situat in extravilanul comunei Saltioara,cu suprafata de 13917.00 mp,cu categoria de folosinta arabil.

Funciunea propusa prin P.U.Z. (zona de locuinte+iaz piscicol) nu va afecta domeniul public si nici dezvoltarea zonelor functionale din extravilan.

2.2.Evolutia zonei:

Terenul se afla in partea de est a localitatii Saltioara.

Accesul in incinta se va face din drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii.

Din punct de vedere edilitar in afara de drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii si fantana din incinta , in zona nu exista alte utilitatii.

Realizarea utilitatilor pentru obiectivul propus se va face de care beneficiar pe cheltuiala acestuia . In incinta se va realiza fosa septica.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseau existenta in zona conform fisei de solutie.

Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel probleme pentru constructii.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $ag = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de importanta a constructiei este IV , categoria de importanta D.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 70 si 80 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

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

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

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

a)zonele cu risc seismic

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

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

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punc 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 Slatioara nu se regaseste.

Circulatia

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi rutiera si de capacitate mica.

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

2.3.Ocuparea terenurilor

La momentul inceperii proiectului terenul studiat in suprafata de 13917.00 mp se afla in extravilanul comunei Saltioara, S38,P.24/1,24/2,25,26/1 si 26/2 ,jud.Olt ,teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.54832/2020 si conform actului de alipire nr.1168 din 06.05.2020.

In prezent terenul este liber de constructii.

Echipare edilitara

Necesarul de apa se va asigura de la fantana din incinta.Apele uzate vor fi racordate la fosa septica ce se va realiza in incinta.

Energia electrica se va asigura de la reseaua din zona conform fisei de solutie.

Realizarea utilitatilor pentru aceasta investitie se vor realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

2.4.Probleme de mediu

Singurele probleme de mediu legate de protectia mediului in zona sunt cele legate de transformarea ad-hoc a acesteia in spatii de locuit, a resturilor menajere si resturilor de elemente de constructie .

Nu exista puncte si trasee ale cailor de comunicatie si retelelor edilitare care sa reprezinte riscuri pentru zona.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector.

Terenul in sine nu prezinta interes turistic sau balnear.

2.5.Optiuni ale populatiei

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultatia populatiei,,memtionam ca toti cei prezenti au fost multumiti de proiect asa cum a fost elaborat si prezentat,fiind de acord cu dorinta benefiarului de a construi pe acest teren o locuinta +anexe+iaz piscicol.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amploarea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic ale prezentului P.U.Z. nu presupune studii speciale de fundamentare nici anterioare, nici concomitente cu P.U.Z.

Ramane doar in sarcina elaboratorului de proiect sa tina seama de reglementarile pe care ni le impune Planul Urbanistic General al localitatii Slatioara.

Prin P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la regimul de construire,functiunea zonei,inaltimea maxima admisa,coeficientul de utilizare a terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului(POT) ,retragerea cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Funciunea propusa prin PUZ va fi de locuinte +iaz piscicol.

Modificarea cadrului natural

Nu exista elemente de sit care sa afecteze negativ constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.

3.2.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Mentionam ca terenul studiat se afla in extravilanul comunei Saltioara, S38,P.24/1,24/2,25,26/1 si 26/2 ,jud.Olt ,teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.54832/2020 si conform actului de alipire nr.1168 din 06.05.2020 , cu categoria de folosinta arabil.

Investitia are la baza realizarea unei locuinte ce va ocupa o suprafata de 528.00 mp,anexele(garaj+foisor) vor ocupa o suprafata de 480.00 mp iar iazul piscicol va ocupa o suprafata de 6596.422 mp .

Iazul piscicol va fi delimitat de o zona de protectie , zona de protectie va ocupa o suprafata de 2033.538 mp ,zona care se va utiliza pentru spatiu verde.

In incinta se va realiza platforma betonata+alei acces +spatii verzii.

Accesul la terenul studiat se face din drumul de exploatare De 324 existent pe latura de vest a proprietatii.

Prin realizarea obiectivului propus in zona studiata, drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii ,De 324, se va transforma intr-o alta etapa in strada ,pentru acest lucru va fi necesara largirea acestui drum ,astfel va trebui ca toti proprietarii din zona drumului sa cedeze o portiune din terenul proprietate privata pentu a obtine o latime de 9.00 m necesara realizarii strazii.

Amenajarea acestei starzi se va face de catre administratia locala.

Terenul are urmatoarele caracteristici:

ST = 13917.00 mp

Aconstruita ex = 0.00 mp

Adefasurata ex = 0.00 mp

P.O.T ex.= 0.0%

C.U.T ex. = 0.0

A construita propusa locuita = 528.00 mp

A defasurata propusa locuinta = 1056.00 mp

A construita propusa anexe = 480.00 mp

A defasurata propusa anexe = 480.00 mp

S iaz piscicol = 6596.422 mp

Sspatii verzi = 1010.677 mp

Szona de protectie = 2033.538 mp

S Platforma betonata+alei acces = 3268.363 mp

P.O.T propus.= 54%

C.U.T propus = 0.58

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 80,00 %,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 0.87

P.O.T max.= 80%

C.U.T max = 0.87

Din punct de vedere structural cladirile vor fi prevazute cu urmatoarea alcatuire constructiva:

- fundatii continue din beton armat;
- structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi din beton armat ;
- plansee din beton armat;
- sarpanta din lemn cu invelitoarea din tabla

Finisajele prevazute se vor realiza dupa cum urmeaza:

- zugraveli cu vopsea lavabila la interior;
- pardoseli reci din gresie la grupurile sanitare ;

- placaje cu faianta in functie de destinatia incaperilor;
- pardoseli calde din parchet;
- tencuieli decorative la exterior;
- tamplarie din PVC
- invelitoare din tabla;

In incinta se va realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1, anexe cu destinatia de garaj si foisor cu regim de inaltime parter, vor fi prevazute spatii verzi, alee acces+platforma betonata, si iazul piscicol. Intre limita de proprietate si iazul piscicol s-a prevazut o zona de protectie (spatii verzi) cu suprafata de 2033.538 mp.

Iazul piscicol va fi folosit pentru uz familial, iar balastul rezultat in urma escavarilor nu va fi comercializat, ci va fi folosit pentru sistematizarea curtii.

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua existenta in zona conform fisei de solutie.

Apele uzate vor fi evacuate la fosa septica ce se va realiza in incinta.

Alimentarea cu apa se va realiza de la fantana din incinta.

Realizarea utilitatilor pentru aceasta investitie se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate.

3.6. Protectia mediului

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la fosa septica;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.7. Obiective de utilitate publica

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistica propusa se va inscrie in prevederile P.U.G. Slatioara

- Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;
- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PTh. si De.

INTOCMIT
ARH. DASCALU MARIANA



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.

Parcela studiata se afla in extravilanul comunei Slatioara in partea de est a comunei, S38, P.24/1, 24/2, 25, 26/1 si 26/2 , accesul se face din drumul de exploatare aflat pe latura de vest a proprietatii (De 324).

Prin acest P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei studiate a carei suprafata este de 13917.00 mp, in vederea realizarii obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINTA + ANEXE + IAZ PISCICOL".

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Schimbarea destinatiei terenului extravilan arabil in intravilan curti-constructii din zona studiata prezentata prin P.U.Z. in plansa U1 „PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA „ in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa U3 „REGLEMENTARI „ din P.U.Z. (zona de locuinte si iaz piscicol).

Nefiind vorba de o zona cu valoare peisagistica deosebita , terenul fiind arabil prin construirea unei locuinte si anexe si amenajarea iazului piscicol, nu se impun masuri speciale pentru prezervarea conditiilor naturale favorabile sau a echilibrului ecologic zonal.

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.

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa puna in pericol siguranta constructiilor.

Constructiile propuse in zona, vor respecta de asemenea, toate prevederile legale privind siguranta in exploatare si P.S.I.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa si canalizare sau a conductelor de gaze, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura.

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.

Terenul pe care se va realiza obiectivul propus cu destinatia de locuinta +anexe+iaz piscicol are deschidere la drumul de exploatare aflat pe latura de vest a proprietatii, astfel putem stabili retragerile minime fata de acesta. Retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate vor fi stabilite prin planșa U3 **REGLEMENTARI**.

Constructia propusa cu destinatia de **locuinta** se va amplasa astfel:

- la o distanta de minim 2.00 m fata de limita de proprietate dinspre sud(GHEORGHE GHEORGHE)

-la o distanta de minim 45.00 m fata de limita de proprietate din partea de vest(De 324) ;

Constructiile propuse cu destinatia de **anexe(garaj+foisor)** se va amplasa astfel:

- garajul se va amplasa la o distanta de minim 16.00 m fata de limita de proprietate din partea de vest (De 324) si la o distanta de minim 0.60 m fata de limita de proprietate pe la latura de sud(GHEORGHE GHEORGHE).

- foisorul se va amplasa la o distanta de minim 19.00 m fata de limita de proprietate din partea de nord (TUDOROIU CONSTANTIN) ;

-Amplasarea iazului piscicol se va face astfel:

| | |
|----------------------------|----------|
| Nord – TUDOROIU CONSTANTIN | -5.00 m |
| Sud – GHEORGHE GHEORGHE | -5.00 m |
| Vest – De 324 | -88.00 m |
| Est – T.39-ZAVOI | -5.00 m |

In incinta se vor realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1E , anexele cu destinatia de garaj si foisor si iazul piscicol vor fi prevazute spatii verzi, alei acces +platforma betonata, ,cu P.O.T. maxim = 80% si C.U.T. maxim = 0.87

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 in studiu se va face din strada Cuza Voda.

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 auto si pitonal in incinta se va face din drumul de exploatare De324.

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

Forma si suprafata parcelei studiate sunt stabilite in pansa U2 si anume:

Terenul are forma dreptunghiulara cu urmatoarele dimensiuni:

-la nord -259.29 m;

-la sud -277.14 m;

-la est - 53.23 m;

-la vest - 58.94 m;

Suprafata parcelei studiate este de 13917.00 mp

III.Zonificarea functionala

-Zona destinata pentru locuinte si iaz piscicol ;

In incinta se va realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1,anexe cu destinatia de garaj si foisor cu regim de inaltime parter ,vor fi prevazute spatii verzi, alee acces+platforma btonata,si iazul piscicol.

Iazul piscicol va fi folosit pentru uz familial ,iar balastul rezultat in urma escavarilor nu va fi comercializat ,ci va fi folosit pentru sistematizarea curtii.

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

LOCUINTE

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI.**

Constructia propusa cu destinatia de locuinta se va amplasa astfel:

- la o distanta de minim 2.00 m fata de limita de proprietate dinspre sud(GHEORGHE GHEORGHE)

-la o distanta de minim 45.00 m fata de limita de proprietate din partea de vest(De 324) ;

Constructiile propuse cu destinatia de anexe(garaj+foisor) se va amplasa astfel:

- garajul se va amplasa la o distanta de minim 16.00 m fata de limita de proprietate din partea de vest (De 324) si la o distanta de minim 0.60 m fata de limita de proprietate pe la latura de sud(GHEORGHE GHEORGHE).

- foisorul se va amplasa la o distanta de minim 19.00 m fata de limita de proprietate din partea de nord (TUDOROIU CONSTANTIN) ;

-Amplasarea iazului piscicol se va face astfel:

Nord – TUDOROIU CONSTANTIN -5.00 m

Sud – GHEORGHE GHEORGHE -5.00 m

Vest – De 324 -88.00 m

Est – T.39-ZAVOI -5.00 m

In incinta se vor realiza constructia cu destinatia locuinta cu regim de inaltime P+1E , anexele cu destinatia de garaj si foisor si iazul piscicol vor fi prevazute spatii verzi, alei acces +platforma betonata, ,cu P.O.T. maxim = 80% si C.U.T. maxim = 0.87

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprinjinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale , pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Satbilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ , UTR-urile se preiau ca atare si se detalieaza pe unitati si subunitati functionale. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii. .

Prin acest P.U.Z s-a studiat posibilitatea construirii unei locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2+anexe cu regim de inaltime P+iaz piscicol, pe terenul pe care il detine beneficiarul, situat in extravilanul comunei Saltioara, cu suprafata de 13917.00 mp, cu urmatoarele caracteristici:

P.O.T MAX = 80.0%

C.U.T MAX = 0.87

H max = 11.00 m

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

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

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

INTOCMIT,
Arh. DASCALU M

