

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.  
J 28/188/2000  
SLATINA  
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE  
SLATINA,STR.CRISAN ,NR.11,JUD.OLT**

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

**BENEFICIAR: VLADU BOGDAN  
MUN.TARGU JIU,JUD. GORJ**

**AMPLASAMENT: COMUNA SLATIOARA,SAT SACIA,  
T.1/1,P.1,JUD.OLT**

**DIRECTOR,  
Ing. ANDREI R.**

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

**COLECTIVUL DE ELABORARE**

**Arh. IONESCU AUREL -LAZAR**

**Ing. ANDREI RAZVAN**

**Ing. FLORESCU DANIELA**

**Ing. NASTASIE GABRIEL**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

<b>DENUMIREA LUCRARIII :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COMUNA SLATIOARA, SAT SACIA,T.1/1,P.1,JUD.OLT</b>
<b>BENEFICIAR :</b>	<b>VLADU BOGDAN MUN.TARGU JIU, JUD. GORJ</b>
<b>PROIECTANT :</b>	<b>S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA</b>
<b>FAZA:</b>	<b>P.U.Z</b>
<b>DATA ELABORARII:</b>	<b>2022</b>

### 1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

#### SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii si anume construirea de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E pentru realizarea unei zone rezidentiale , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( drum accesm, alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuirea terenului).

Prin prezentul P.UZ. se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenurilor, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor ruiere si tehnico-edilitare , necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent.

Obiectul prezentului P.U.Z consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale si judetene.

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren ,si anume suprafata de 46094.15 mp

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglernerarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona 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 deciziei de dezvoltare a investitiilor pe zona.

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniilor initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenului;
- Organizarea arhitectural urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Modul de utilizarea al terenului;
- Indici si indicatori urbanistici;
  - regim de inaltime
  - regim de aliniere;
  - P.O.T si C.U.T;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitate;
- Protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora;
- Masuri de protectia mediului;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Reglementari-incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA**

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren extravilan, categoria de folosinta arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 31905.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad.55571 UAT Slatioara.

Terenul studiat apartine extravilanului comunei Slatioara, sat Salcia, T.1/1, P.1, jud. Olt este situat conform R.L.U in zona de locuinte a comunei Slatioara.

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

Mentionam ca suprafata de 31905.00 mp (conform nr.cad 55571) care este situata in extravilanul localitatii Slatioara, sat Salcia este propusa pentru crearea unei zone rezidentiale respectiv crearea unui numar de 33 de parcele cu acces propriu din drumul nou creat cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m.

Parcelele create sunt destinate construirii de locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E si vor avea suprafata de teren variabila intre 500 mp si 2500 mp avand in vedere existenta

liniilor de inalta si medie tensiune existente pe amplasament care necesita retrageri considerabile.

Terenul este proprietatea beneficiarului VLADU BOGDAN conform certificatului de mostenitor suplimentar nr.66/23.06.2022.

### **1.3 Surse de documentare**

- suport topografic al zonei ;
- Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren extravilan, categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 31905.00 mp .
- Terenul este proprietatea beneficiarului VLADU BOGDAN conform certificatului de mostenitor suplimentar nr.66/23.06.2022.
- Plan Urbanistic General al comunei Saltioara.
- Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

### **LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :
  - Planul Urbanistic General al comunei Saltioara
  - Certificat de Urbanism
  - Studiul de oportunitate

### **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul localitatii Slatioara
- \* 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

### **DATE STATISTICE**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren extravilan cu categoria de arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 31905.00 mp ,teren cu nr.cad.55571.

Terenul este proprietatea beneficiarului VLADU BOGDAN conform certificatului de mostenitor suplimentar nr.66/23.06.2022 si a extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 55571.

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

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine extravilanului comunei Slatioara,sat Salcia,T.1/1,P.1,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren extravilan - parcelare in vederea construirii unor locuinte cu regim de inaltime P-P+2E precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (drum acces, ,parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, imprejmuirea terenului) . cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita L1.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul communal DC 14 pe partea de nord a amplasamentului cat si drumul judetean DJ677 pe partea de est a amplasamentului . In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara (energie electrica).

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat apartine extravilanului comunei Slatioara,sat Salcia,T.1/1,P.1 ,jud.Olt este situat conform R.L.U in zona de locuinte a comunei Slatiaoara.

Accesul la terenul studiat se va realiza atat din drumul communal DC 14 cat si din drumul judetean DJ 677 prin realizarea unui racord simplu la drumul de acces propus in incinta .

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

Nevoia de spatii de locuit face ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de vest a localitatii ,astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren arabil al zonei.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de spatii de locuit si functiuni complementare.

In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de localitate.

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

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire a localitatii ;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si cu caracter rezidential in zona si exploatarea ariei de teren care apartine comunei Slatioara;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a localitatii din punct de vedere al tendintei arhitecturale rmoderne si al dezvoltarii economice si sociale a localitatii Slatiaoara pentru populatie;

Imobilele recent realizate la nivel de localitate, denota un potential economic crescand, ceea ce atrage dupa sine necesitatea asigurarii cu echipamente publice esentiale - inclusiv din domenii rezidentiale.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

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

Terenul studiat apartine extravilanului comunei Slatioara,sat Salcia,T.1/1,P.1 ,jud.Olt este situate conform R.L.U in zona de locuinte a comunei Slatiaoara.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.55571 cu suprafata de 31905.00 mp,terenul este situat in comunei Slatioara,sat Salcia,T.1/1,P.1 ,jud.Olt , teren cu categoria de folosinta arabil.

Terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord: Drumul communal DC 14 si nr.cad.51498

Sud: NR.CAD.51510

Vest: Teren arabil

Est: Drumul judetean DJ677

Pentru suprafata de teren de 31905.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia”Locuinte”.

Se propune restudierea reglementarilor specifice zonei ,respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiune rezidentiale.

Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire a ,respectiv (L1) a comunei Slatioara.

## RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa,conform R.L.U terenul se afla in zona functionala de locuinte.

In functie de politica de dezvoltare, 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 unifamiliale, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatate, cum este DJ 677 din partea de est si DC 14 in partea de nord a zonei studiate;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in concordanta cu cerintele reale ale dezvoltarii comunei;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului

Prezenta documentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii localitatii.

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENII IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a)zonele cu risc seismic

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

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

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

Conform "Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999" alunecarile din judetul Olt sunt, in general, incarcate in categoria adancimemica ( $1.50$ ), mai rar categoriile superficiale ( $<1.00m$ ) si adanca ( $5-20m$ ) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren, localitatea Slatioara nu se regaseste.

**Conform HG 382/2003** amplasamentul studiat nu se regaseste in zona inundabila.

Investitia propusa nu se incadreaza in prevederile **LEGI 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

## 2.4 Circulatia

### •ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE• dupa caz.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica (drumul judetean DJ 677 si DC 14) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica).

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul communal DC 14, adiacent laturei de nord a amplasamentului cat si pe drumul judetean DJ 677, adiacent laturei de est a amplasamentului.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, semaforizari.

### **CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTE SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI.**

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicare.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul communal DC 14, adiacent laturei de nord a amplasamentului cat si pe drumul judetean DJ 677, adiacent laturei de est a amplasamentului.

Accesul la terenul studiat se va realiza atat din drumul communal DC 14 cat si din drumul judetean DJ 677 prin realizarea unui racord simplu la drumul de acces propus in incinta Acest drum va asigura accesul la fiecare parcela nou create fara a produce discomfort pe caile de circulatie existente pe laturile de nord si est.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru obiectivul propus.

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

## 2.5 Ocuparea terenurilor



## **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

- zona locuinte ;
- Circulatii carosabile;
- terenuri arabile;

## **RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se afla in extravilanul localitatii - conform PUG Slatiaoaara;
- Suprafata de teren de 31905.00 mp suficienta pentru realizarea obiectivelor propuse;
- 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 organlzarii de santier sunt accesibile.

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

Conform P.U.G Slatiaoa in prezent pentru zona studiată ,procentul de ocupare al terenului este 30%,iar coeficientul de utilizare al terenului este 0.90

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

## **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.**

Terenul studiat apartine extravilanului comunei Slatioara,sat Salcia,T.1/1,P.1 jud.Olt este situat intr-o zona functionala de locuinte a localitatii conform Planului Urbanistic General al comunei Slatioara.

Constructiile supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter.

## **ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.**

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul communal DC 14 pe partea de nord a amplasamentului cat si drumul judetean DJ677 pe partea de est a amplasamentului . In zona studiată exista echipare tehnico-edilitara (energie electrica).

## **ASIGURAREA DE SPATII VERZI**

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi .

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 15% din suprafata totala a terenului .

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

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

## **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren extravilan, categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului este de 31905.00 mp si este situat intr-o zona cu functiunea de locuinte a localitatii conform Planului Urbanistic General al Comunei Slatioara.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se intocmeste la solicitarea beneficiarului in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii si anume construirea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E pentru realizarea unei zone rezidentiale, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (drum acces, alei acces, parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, imprejmuirea terenului) si crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita L1.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul communal DC 14, adiacent laturei de nord a amplasamentului cat si pe drumul judetean DJ 677, adiacent laturei de est a amplasamentului

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica)

Pe terenul studiat se propune:

-parcelarea terenului in 33 de parcele pentru construirea de locuinte cu regim de inaltime P-P+2E;

-realizarea unui drum de acces cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m;

-realizarea de spatii verzi;

-realizarea imprejmuirii terenului;

-realizarea infrastructurii edilitare;

-restudierea reglementarilor specifice zonei, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiune rezidentiale.

Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire a, respectiv (L1) a comunei Slatioara

## **2.6.ECHIPARE EDILITARA**

**• STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII(DEBITE SI RETELE DE DISTRIBUTIE, RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, RETELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI RETELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURA, POSIBILITATI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE• dupa caz).**

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

o Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de est a amplasamentului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

o Alimentarea cu apa si canalizare vor fi asigurate prin extinderea si racordarea la reseaua publica a localitatii.

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

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare,problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

#### **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

Constructia supraterana din zona invecinata are regim de inaltime dezvoltat pe parter inalt ,cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou,cu valoare ambientala.

#### **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni.

#### **• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

#### **• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

#### **• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie sector conform **ORDIN NCPN 2361/2010.**

#### **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este in extravilanul localitatii Slatioara,sat Salcia si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane si extravilane ,unele prezinta constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile prezente sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse.

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

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultarea populatiei cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal,punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiarii documentatiei de fata.

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Strategia de dezvoltare a localitatii cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. .

**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 viitoarelor constructii.

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

Astfel prin cele mentionate ,amplasamentul este indicat pentru derularea investitiei,iar scopul acestui P.U.Z este de a reglementa urbanistic zona in vederea desfasurarii activitatii.

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

Zona Functionala conform R.L.U. - Zona de locuinte; Procentul de ocupare al terenului in zonele de locuinte propus.

-POT max=30%,CUT max=0,90

Regimul maxim de inaltime: P pana la P+2 ;

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente .

Retragerile minime fata de limitele laterale si posterioare

Retragerea fata de limite va fi de 2,00 m (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate sau 0,60m la constructiile fara ferestre spre vecinatati.

Volumetrie /Aspect conform prevederilor RLU :

Se va tine cont de specificul zonei , de caracteristicile cladirilor din zona privind volumetria , arhitectura fatadelor, materialelor de constructie si finisaje.

Conformarea constructiilor- volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scarile exterioare;

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:relationarea cu formele de relief,prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate,construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului ,adaptarea la conditiile de clima,valorificarea unor posibile balneare,etc.-dupa caz.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace:

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica cat si echipare tehnico-edilitara (alimentate cu energie electrica)

-suprafata suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivului propus;

-conform studiului geotehnic care a pus in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit ca terenul propus pentru amplasarea constructiilor este construibil .

-nu exista fenomene de alunecari de teren;

-Cadrul natural nu prezinta particularitatii,fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul communal DC 14 ,adiacent laturei de nord a amplasamentului cat si pe drumul judetean DJ 677 ,adiacent laturei de est a amplasamentului.

Accesul la terenul studiat se va realiza atat din drumul communal DC 14 cat si din drumul judetean DJ 677 prin realizarea unui racord simplu la drumul de acces propus in incinta .Acest drum va asigura accesul la fiecare parcela nou create fara a produce discomfort pe caile de circulatie existente pe laturile de nord si est.

Drumul de acces va avea latimea de 7.00 m ,avand doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m fiecare.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.Fiecare parcela va avea cate 2 locuri de parcare.

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

### **3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL ,INDICI URBANISTICI**

Limita zonei studiate are suprafata de **46094.15 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **31905.00 mp,teren reglementat prin P.U.Z.**

Zona in care se afla terenul studiat este o zona de locuinte a localitatii conform R.L.U.

Zona beneficiaza de accese carosabile (drumul communal DC 14 si drumul judetean DJ677).

Mentionam ca suprafata de 31905.00 mp (conform nr.cad 55571 ) care este situata in extravilanul localitatii Slatiaoara,sat Salcia este propusa pentru crearea unei zone rezidentiale respectiv crearea unui numar de 33 de parcele cu acces propriu din drumul nou creat cu latimea de 7.00 m si trotuare latearale cu latimea de 1.00 m .

Parcelele create sunt destinate construirii de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E si vor avea suprafata de teren variabila intre aproximativ 500 mp si 2500 mp avand in vedere existenta liniilor de inalta si medie tensiune existente pe amplasament care necesita retrageri considerabile.

Pe terenul studiat se propune:

-parcelarea terenului in 33 de parcele pentru construirea de locuinte cu regim de inaltime P-P+2E;

-realizarea unui drum de acces cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m;

-realizarea de spatii verzi;

-realizarea imprejmuirii terenului;

-realizarea infrastructurii edilitare;

-restudierea reglementarilor specifice zonei ,respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiune rezidentiale.

Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire a ,respectiv (L1) a comunei Slatioara.

Activitatile ce se pot desfasura pe acest teren 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 de locuire, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 31905.00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.

Solutia propusa ,pentru zona studziata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

### INDICATORII PROPUSE

Suprafata terenului  $St = 31905.00$  mp

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

P.O.T. = 45 %

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

C.U.T = 1.35

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 45%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 1.35

P.O.T max.= 45%

C.U.T max = 1.35

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

- **Hmax : P+2E, Hmax=12.00 m**

### CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

#### Caracteristici ale parcelelor

-se considera construibile parcelele care au minim 300 mp si un front la strada de minim 10 m.

#### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

**In cazul de fata aliniamentul se considera ca limita admisa dintre constructiile propuse si drumul de acces propus.**

- aliniament propus la minim 8.0m;

#### Ampalsarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

-retragerea cladirii fata de limita posterioara a parcelei va fi de o distanta cel putin 5.00 m;

-retragerea cladirii fata de limitele laterale ale parcelei va fi de o distanta cel putin 3.00 m fata de una din laturi si respective 1.00 fata de cealalta latura,respectandu-se Codul Civil.

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela se va face la MINIM 2.00 m

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

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

Suprafata studziata este de 31905.00 mp si apartine extravilanului localitatii Slatioara, categoria de folosinta arabil conform cartii funciare nr. 55571

Se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis· 45,00 %**

- **C.U.T. maxim admis -1,35**

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

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

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 15% din suprafata totala a terenului .

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

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

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

Pentru noile locuinte:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice:
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in 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 reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de est ,conform fisei de solutie.

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

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin extinderea retelelelor publice ale comunei existente in zona,retele ce se vor extinde si pe drumul nou creat in incinta in vederea racordarii noilor obiective.

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

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

Pana la realizarea alimentarea cu gaze naturale ,acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex.energie electrica) .

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

#### **EVACUARE DESEURI MENAJERE**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele etanse si vor fi evacuate prin serviciile de salubritate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de constructie

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hartie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare sau valorioficare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate (platformele pentru gunoi) si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati ce desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc :

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii,deversari ,etc)**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata.

In ceea ce priveste cutremurele, constructiile vor fi proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare, in privinta rezistentei la cutremur. Va fi interzisa folosirea substantelor inflamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in timpul executiei .

- **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Amplasamentul circulatiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

Evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul retelei de canalizare propuse in incinta cu deversare in canalizarea localitatii.

- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice ,resturi materiale de constructie si menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrarii.

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare si valorificarea.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in incinta zonei studiate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

- **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI, ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului. Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Spatiile verzi (gazon ,pomi) vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii cailor de acces si drumurilor de incinta.

Se propune respectarea unui procent de minim15% din suprafata totala a parcelei.

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**

Nu este cazul.

- **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Nu este cazul.

- **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR• dupa caz.**

Nu este cazul.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

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

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate ;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;



- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarului.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie , ci o faza premargatoare realizarii investitiei.

Arealul studiat este inclus in planul urbanistic general al localitatii Slatioara, cu conditia realizarii de investitii noi in baza unui P.U.Z. care detalieaza conditiile construirii si organizarii zonei. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire la nivel de localitate.

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

Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;

- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

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

INTOCMIT,  
ARH. IONESCU AUREL

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "CONSTRUIRE LOCUINTE" IN COMUNA SLATIOARA, SAT SALCIA, T.1/1, P.1 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 autorizatile de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiata.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### **2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.**

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare. Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completarile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completarile si modificarile ulterioare.
  - Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
  - Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
  - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
  - Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.
- **HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minim de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale**
- **Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.**
- **LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

### 3. DORNENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in intravilan.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate locuirii si amenajarilor din localitate si, dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE”

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

3.3 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinate detalierii zonei cu locuinte.

Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii si anume construirea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E pentru realizarea unei zone rezidentiale , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( drum accesm, alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuirea terenului) si crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita L1 a localitatii Slatioara.

3.4. Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei 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.

Mentionam ca suprafata de 31905.00 mp (conform nr.cad 55571) care este situata in extravilanul localitatii Slatioara, sat Salcia este propusa pentru crearea unei zone rezidentiale respectiv crearea unui numar de 33 de parcele cu acces propriu din drumul nou creat cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m.

Parcelele create sunt destinate construirii de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P pana la P+2E si vor avea suprafata de teren variabila intre aproximativ 500 mp si 2500 mp avand in vedere existenta liniilor de inalta si medie tensiune existente pe amplasament care necesita retrageri considerabile.

Pe terenul studiat se propune:

- parcelarea terenului in 33 de parcele pentru construirea de locuinte cu regim de inaltime P-P+2E;

- realizarea unui drum de acces cu latimea de 7.00 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m;

- realizarea de spatii verzi;

- realizarea imprejmuirii terenului;

- realizarea infrastructurii edilitare;

- restudierea reglementarilor specifice zonei ,respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiune rezidentiale.

Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire a ,respectiv (L1) a comunei Slatioara.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.6. Terenuri agricole din intravilan**

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

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

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

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Intravilanul localitatii reprezinta suprafata de teren compacta sau in trupuri a unei localitati, ocupata sau destinata constructiilor si amenajarilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

4.7. Suprafete impadurite:

Nu este cazul.

4.8. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul

4.9. Zone construite protejate:

Nu este cazul

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

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul.

5.1.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia 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 mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: nu este cazul.

5.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si in zonele de servitute si de protectie a si sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa. cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2.2. Se vor respecta distantele de siguranta fata de statii de distributie a carburantilor la autovehicule conform NP 004-03 si NP 037-1999.

5.2.3. Se vor respecta distantele de siguranta fata de liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.

5.2.4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat si aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de constructii generatoare de tehnologie este cea aprobata prin Ordinul NR. nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.2.5. Autorizarea constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

5.2.6. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de echipare tehnico-edilitara ale P.U.Z.:

5.3.1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

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

5.3.3. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.3.4. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiel efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este permissa 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. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. (cont. Anexa 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996)

Pentru investitiile de pe terenul studiat se pastreaza calea de interventie existenta in cazul unor situatii de urgenta.

5.8. Pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu la constructiile si amenajarile propuse se prevad cai de circulatie necesare functional ,corespunzator menajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

5.9. Caile de circulatie vor asigura accesul autospecialelor de interventie fara obstacole si vor fi conforme cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor P118-99.

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

5.11. Construibilitatea terenului:

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. apartine extravulanului comunei Slatioara ,sat Salcia si a fost incadrat intr-o subzona pentru locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E ,respectiv L1.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor fata depunctele cadrinale din prezentul regulament,se vor respecta totodata normrele impuse de RG.U., Anexa 3 - Orientarea Cladirilor - Hotararea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:

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

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

#### 6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

Amplasarea constructiilor si imprejmuirilor va tine cont de prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile aduse de OG 7/2010, aprobata prin Legea nr.198/2015.

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

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

Nu este cazul.

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

#### 6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### 6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In cazul de fata aliniamentul se considera ca limita admisa dintre constructiile propuse si drumul de acces propus.

- aliniament propus la minim 8.0m;

#### 6.8. Amplasarea in interiorul parcelei:

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

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 7.1. Accese carosabile:

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

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

Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor din interterul localitatilor.

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

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

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

- strazi principale - cu doua benzi de circulatie pentru trafic dublu;
- strazi secundare - cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate

d. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile urbane mici sau rurale se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare,

de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării strazilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, stazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

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

8.1. Realizarea de rețele edilitare:

8.1.1. Instalațiile aferente noilor obiective de investiție vor fi racordate/bransate la rețelele publice de alimentare cu energie electrică și apă/canal existente în zonă, respectiv la rețelele ce se vor realiza ulterior, în conformitate cu prevederile art. 28 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se realizează odată cu cele privind realizarea rețelelor edilitare.

8.1.2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

8.1.3. Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția bransării/racordării fiecărei construcții la rețelele edilitare din zonă.

În zona studiată se propun următoarele:

o **Alimentarea cu energie electrică** se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediată vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

o **Alimentarea cu apă și canalizarea** vor fi asigurate prin extinderea rețelelor publice ale comunei existente în zonă, rețele ce se vor extinde și pe drumul nou creat în incintă în vederea racordării noilor obiective.

Proiectele de specialitate vor fi elaborate la faza PT vor fi prezentate în D.T.A.C ..

8.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

8.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

În proiectarea, executia și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea



Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

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

Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisibla se stabileste in functie de obiect - constructie sau echipament, utilaj 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 respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.

- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare

- Accesul carosabil si pietonal la 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 cu privire la amplasare de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

10.1. Parcaje:

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

Autorizarea construirii pe parcela se face cu obligativitatea asigurarii gararii si parcarii ; 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 mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, conform PUZ.

10.3. imprejuriri

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

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **11. Unitati si subunitati functionale**

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 URBANISTICE -ZONIFICARE a P.U.Z.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

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

**Subzona de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P-P+2E**

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

Terenul studiat in cadrul prezentului PUZ se incadreaza in zona rezidentiala L, subzona de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P-P+2E(L1)

**L= ZONA REZIDENTIALA**

**L1= SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P-P+2E**

### **SECTIUNEA I-UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- locuinte unifamiliale
- anexe
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor individuale: cai de acces carosabile si pietonale, platforme betonate , spatii verzi, imprejuriri.
- se admit si functiuni complementare

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;
- depozitare en 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;
- statii de betoane;
- spalatorii chimice;

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

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

-se considera construibile parcelele care au minim 300 mp si un front la strada de minim 10 m.

;

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

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

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

Cladirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. In cazul de fata aliniamentul se considera ca limita admisa dintre constructiile propuse si drumul de acces propus.

- aliniament propus la minim 8.0m

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

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

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

Distanta constructiilor fata de limitele laterale si posterioare sunt cele prezentate in plansa U2-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

-retragerea cladirii fata de limita posterioara a parcelei va fi de o distanta cel putin 5.00 m;

-retragerea cladirii fata de limitele laterale ale parcelei va fi de o distanta cel putin 3.00 m fata de una din laturi si respective 1.00 fata de cealalta latura, respectandu-se Codul Civil.

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

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face la min 2.00 m

6. Circulatii, accese, parcaje si garaje.

Circulatii

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

Drumul de acces propus in incinta va avea latimea de 7.00 m ,avand doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m si trotuare laterale cu latimea de 1.00 m fiecare.

Accese

Pentru deservirea rutiera a zonei de interventie se propune realizarea de racorduri la drumurile existente in zona atat pe latura de nord cat si pe latura de est. Deoarece amplasamentul incintei se afla in localitate, accesul-se va realiza cu racordare simpla .

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

Parcaje si garaje

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

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.Fiecare parcela va avea cate 2 locuri de parcare.

Este permisa construirea de garaje individuale.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

7. Inaltimea maxima admisibila cladirilor

$H_{max} = P+2E$  niveluri,  $H_{max}=12.00$  m

8. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului si dorintelor beneficiarului.

9. Conditii de echipare edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

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

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

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata din retelele publice 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, etc, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente.

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

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atat apele care provin de pe acoperis, cat si cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atat imbinarea intre acestea dar si fata de finisajul aleilor sau platformelor sa fie cat mai etans pentru a impiedica infiltrarea apelor).

In toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzator si a respectarii pantelor longitudinale si transversale proiectate (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 firme specializate.

10. Spatii libere si spatii plantate

Vor fi inierbate toate suprafetele care nu sunt betonate sau construite

Terenul liber rarnas in afara circulajtlor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu gazon si pomi, respectand un procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

11. Imprejmuiri

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

### **SECTIUNEA III- OCUPAREA TERENULUI**

**Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:**

- - **P.O.T. maxim admis 45,00 %**
- **C.U.T. maxim admis -1,35**

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

### **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 reglementarilor impuse de RLU. UTR-urile (delimitate si preluate din PUG Slatioara) se contureaza dupa strazi si limite cadastrale care permit conturarea unor functiuni predominante.

Terenul care a generat PUZ va apartine zonei rezidentiale (L) , intr-o subzona de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P-P+2E. (L1).

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. si a Regulamentului aprobat conform legii, a cerintelor impuse prin C.U., a avizelor si acordurilor emise si pe baza unei documentatii D.T.A.C. elaborate conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,  
ARH. IONESCU AUREL