

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 STATIE**  
**GPL+BAR+ANEXA+IMPREJMUIRE ”**  
**ORAS PIATRA-OLT,SAT ENOSESTI, STR.NITULESTI,**  
**NR.84, JUD.OLT**

**OBIECTIV: PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE**  
**GPL+BAR+ANEXA+IMPREJMUIRE ”**

**BENEFICIAR: OPRISOR MARIUS IONEL**  
**BOCA GEORGE FLORIN**  
**PIATRA-OLT,JUD. OLT**

**AMPLASAMENT: ORAS PIATRA-OLT, SAT ENOSESTI,**  
**STR.NITULESTI,NR.84,JUDETUL 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:

**DENUMIREA LUCRARI :**     **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
CONSTRUIRE STATIE GPL +BAR+ANEXA+IMPREJMUIRE  
PIATRA-OLT,SAT ENOSESTI,STR.NITULESTI,NR.84,JUD.OLT**

**BENEFICIAR :**               **OPRISOR MARIUS IONEL  
BOCA GEORGE FLORIN  
PIATRA OLT, JUD. OLT**

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

**FAZA:**                        **P.U.Z**

**DATA ELABORARII:**        **2022**

### 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 unei starii GPL,a unui bar si a unei anexe,constructii cu regim de inaltime parter, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi ,imprejmuiri si realizarea infrastructurii edilitare).

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 cadrul natural si cadrul 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 11861.07 mp

Planul urbanistic zonal stabileste condititle 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 reglementarile 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 studiata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.U.G.-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 intravilan, categoria de folosinta arabil

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 2619.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad. 58254 UAT Piatra Olt

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt, sat Enosesti, str. Nitulesti, nr. 84, jud. Olt si este situat in zona de locuire L, subzona LM2, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al orasului Piatra Olt.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea zonei studiate, terenul studiat se propune a se incadra in zona IS, zona institutii publice si servicii, respectiv subzona IS5, subzona functionala comert-servicii, conform partilor desenate anexate prezentului studiu de oportunitate.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice .

Mentionam ca suprafata de 2619.00 mp (conform nr.cad 58254 ) care este propusa in vederea construirii unei staie GPL,bar si anexa este proprietatea beneficiarilor OPRISOR MARIUS IONEL,BOCA GEORGE FLORIN SI BOCA LIVIA ELENA conform contract de vanzare nr.877 din 06.04.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.58254

### **1.3 Surse de documentare**

- suport topografic al zonei ;
- Plan Urbanistic General al orasului Piatra Olt
- 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 orasului Piatra Olt
- Certificat de Urbanism
- Studiul de oportunitate

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

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul orasului Piatra Olt
- \* 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

### **DAIE STATISTICE**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta arabil.. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 2619.00 mp ,teren cu nr.cad.58254

Terenul este proprietatea beneficiarului este proprietatea beneficiarilor OPRISOR MARIUS IONEL,BOCA GEORGE FLORIN SI BOCA LIVIA ELENA conform contract de vanzare nr.877 din 06.04.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.58254

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului orasului Piatra Olt,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei statii GPL,a unui bar si o anexa ,constructii cu regim de inaltime parter precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii,respectiv subzona comert-servicii , denumita IS5.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul national DN 64 (strada Nitulesti) ,in partea de vest a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica,alimentare cu apa si canalizare menajera), in partea de vest a amplasamentului .

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea unei statii GPL, a unui bar si a unei anexe, constructii cu regim de inaltime parter;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente obiectivelor propuse: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;
- Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate (LM2) ,respectiv crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzona comert-servicii , denumita IS5.

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt ,sat Enosesti, str.Nitulesti, nr.84, jud.Olt , accesul auto si pietonal la parcela ce se face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se face din Str. Nitulesti(DN 65), existenta pe partea de vest a proprietatii .

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

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

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

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

Necesitatea intocmirii documentatiei obiectivului in zona studiate sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de institutii si servicii a orasului Piatra Olt;
- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si cu caracter de servicii in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului localitatii;
- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a orasului din punct de vedere al dezvoltarii economice si sociale a orasului Piatra Olt ;

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

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

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt ,sat Enosesti, str.Nitulesti, nr.84, jud.Olt si este situat in zona de locuire L, subzone LM2, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al orasului Piatra Olt.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.58254 cu suprafata de 2619.00 mp, terenul este situat in intravilanul orasului Piatra Olt ,sat Enosesti, str.Nitulesti, nr.84, jud.Olt , teren cu categoria de folosinta arabil.

Terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord: DOBRICAN MARIA MIRABELA(NR.CAD.875);

Sud: TOADER DUMITRU

Vest: DN 64(STRADA NITULESTI)

Est: NR.CAD.52669

Pentru suprafata de teren de 2619.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei statii GPL, a unui bar si o anexa , constructii cu regim de inaltime parter precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, imprejurire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzone comert-servicii , denumita IS5.

## **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA**

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, in apropierea zonei studiate exista o statie GPL .

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona - categorii: statie GPL, bar, anexa, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulate, cum este strada Nitulesti din partea de vest a zonei studiate;

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

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 INTERVENI 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  $a_g = 0,20$  g si perioada de colt  $T_c = 1,0$  sec.

Clasa de importanta a constructiei este III , categoria de importanta C

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

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

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform"Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999"alunecarile din judetul Olt sunt,in general,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 Piatra Olt 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(strada Nitulesti/DN 65) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica ,alimentare cu apa ,canalizare).

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Nitulesti(DN 65) existenta pe latura de vest a proprietatii .

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 comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Nitulesti(DN 65) existenta pe latura de vest a proprietatii .

Accesul la terenul studiat se va realiza din strada Nitulesti, prin realizarea unui racord cu raza de 6.00 m fara a afecta circulatia.

In incinta proprietatii unde se va amplasa obiectivele propuse se vor realiza cai de acces carosabile si pietonale .Caile de acces carosabile vor avea o latime suficienta pentru a deservi necesitatile zonei.

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 individuale sau izolate cu regim de inaltime P+2E ;
- Circulatii carosabile;
- spatii verzi;

### **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 intravilanul existent al localitatii - conform PUG Mun. Piatra Olt;
- Suprafata de teren de 2619.00 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;
- In apropierea zonei studiate mai exista o statie GPL .

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

Conform P.U.G Piatra Olt in prezent pentru zona studiate ,procentul de ocupare al terenului este 35%,iar coeficientul de utilizare al terenului este 1.05

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

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

In vecinatatea zonei studiate exista constructii cu regim de inaltime parter pana la P+1E.

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

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul national DN 64 (strada Nitulesti) ,in partea de vest a amplasamentului .

In zona studiate exista echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica,alimentare cu apa si canalizare menajera), in partea de vest a amplasamentului

### **ASIGURAREA DE SPATII VERZI**

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi .

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

### **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 studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt ,sat Enosesti,str.Nitulesti,nr.84,jud.Olt si este situat in zona de locuire L,subzone LM2,subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al orasului Piatra Olt.

Conform PUG al orasului Piatra Olt , pentru noile investitii situate in intravilan cu o alta functiune decat cea in care se afla in prezent se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului orasului Piatra Olt,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei statii GPL,a unui bar si o anexa ,constructii cu regim de inaltime parter precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii,respectiv subzone comert-servicii , denumita IS5.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul national DN 64 (strada Nitulesti) ,in partea de vest a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica,alimentare cu apa si canalizare menajera), in partea de vest a amplasamentului .

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea unei statii GPL,a unui bar si a unei anexe,constructii cu regim de inaltime parter;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente obiectivelor propuse: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;

-Restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate (LM2) ,respectiv crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii,respectiv subzona comert-servicii , denumita IS5.

## **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 racordare la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de vest a amplasamentului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

o Alimentarea cu apa , canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului in partea de vest;

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**

Majoritatea constructiilor supraterrane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter,ajungand pana la P+1E.

### **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 intravilanul localitatii Piatra Olt si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane ,unele prezinta constructii supraterrane, investitia propusa neafectand activitatile prezente sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse.

Beneficiarul doreste construirea unei statii GPL,a unui bar si o anexa ,constructii cu regim de inaltime parter precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare).

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 zonei.

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

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

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.

Terenul studiat se afla in L- Zona de locuire, subzona LM2- Subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate in regim de inaltime maxim P+2E

Se poate autoriza construirea de locuinte individuale sau colective in regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de pana la P+2E,precum si renovarea,reabilitarea,extinderea constructiilor existente.

#### L- ZONA DE LOCUIRE

Subzone:

LI - Subzona locuintelor colective In regim de inaltime maxim P+4E

LM 1 - Subzona locuintelor individuale insiruite sau cuplate tn regim de Tnaltime maxim P+2E+M

LM 2 - Subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate In regim de Tnaltime maxim P+2E

#### GENERALITATI

Zona cuprinde locuinte individuale, cu anexe gospodaresti si gradini cultivate Zona de locuinte si functiuni complementare reprezinta zona cu ponderea cea mai mare In cadrul localitatii.

Valoarea fondului construit in cadrul zonei de locuinte si functiuni complementare este eterogena, ca si calitatea constructiilor sistarea lor.

Orice interventie in zona de protectie a monumentelor istorice, delimitata potrivit plansei de Reglementari din prezentul PUG (ininteriorul razei de 100 rn), inclusiv pentru amplasarea, conformarea si aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari exterioare sau pentru desfiintarea un or constructii parazitare necesita avize de specialitate, conform legii.

La proiectarea si autorizarea constructiilor noi de locuinte se vor respecta prevederile privind suprafetele si dotarile minimale stabilite prin Legea locuintei nr. 114/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### UTILIZARE

##### FUNCTIONAL

A

Art. 1 –

Utilizari admise

LM 1, LM 2 - Se poate autoriza construirea de locuinteindividuale sau colective in regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de pana la P+2E si, dupa caz, P+2E+M (numai in zona centrala), siprecum renovarea, reabilitarea,extinderea constructiilor existente.

Art. 2 -Utilizari permise cu conditionari

LM 1, LM 2, LI - Lucrarile de construire/desfiintare, reconstruire, schimbare de destinatie din zonele de protectie tn jurul monumentelor istorice se vor autoriza numai cu avizul Directiei de Cultura a Judetului Olt si cu respectarea conditiilor cuprinse in acest aviz, precum si in avizele celorlalte organe ale administratiei publice competente, potrivit legii. Se pot autoriza, cu acordul prealabil al tuturor vecinilor, constructii noi mixte cu functiunea de locuinte si servicii, alte activitati definite la zonele functionale IS si S (dotari turistice), sau conversii functionale la locuintele existente, cu respectarea

urmatoarelor conditii:

- functiunile propuse sa fie compatibile cu caracterul zonei pentru: functiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism de dimensiuni reduse (maximum 10 locuri de cazare) si mica productie nepoluanta, manufacturiera(artizanat),
- sa nu deranjeze vecinatatile si sa nu produca nici un fel de poluare, inclusiv fonica, sa nu genereze transporturi grele
- sa ocupe spatii situate la parterul constructiilor, cu conditia ca suprafata aferenta functiunilor publice sa nu depaseasca 100 m<sup>2</sup>, respectiv 30% din aria totala (desfasurata) a constructiei si sa aiba intrare separata pentru public/clienti. In zona centrala acest procent poate sa ajunga pana la 50% din suprafata totala, cu conditia ca locuinta/locuintele sa respecte prevederile privind suprafetele si dotarile minimale stabilite prin Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si conditiile privind protejarea mediului si sanatatea populatiei. In cazul depasirii suprafetei de 100 m<sup>2</sup> aferente functiunilor publice, autorizarea se va face in baza unui PUZ elaborat si aprobat in conditiile legii.

Art. 3 -Utilizari interzise

LM 1, LM 2, LI - Se interzic:

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala pentru locuintele situate in zona centrala a localitatii si cu statutul de zona de protectie a monumentului istoric In zona de protectie a monumentului istoric;
- functiuni comerciale si servicii care depasesc suprafata de 100 m<sup>2</sup> arie construita desfasurata, genereaza un trafic important, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu riscuri tehnologice sau incomode prin traficul generat, deseurile produse sau programul de activitate sau care utilizeaza pentru productie si depozitare gradinile de fatada, vizibile din spatiul public;
- anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor mari, cu suprafata totala mai mare de 50 m<sup>2</sup>, alte anexe gospodaresti care produc disconfort
- In spatii libere din curti, vizibile din circulatiile publice: orice anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor si orice alte anexe gospodaresti pentru depozitarea materialelor, pentru depozitare sau preparare alimente si hrana pentru animale, toaleta; este interzisa depozitarea materialelor de orice fel (materiale de constructii, combustibili, hrana pentru animale)
- depozitarea en gros, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, depozitarea de materiale reciclabile
- platformele de pre colectare a deseurilor urbane, in afara zonelor stabilite prin prezenta documentatie;
- statii de alimentare cu carburanti, ateliere de intretinere si reparatii auto;
- lucrarile de terasament care sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

in afara zonei centrale definite prin prezenta documentatie se permite utilizarea terenului pentru productie agricola si se admite In anexele gospodaresti adapostirea animalelor, depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor rezultate din activitatile agricole, cu conditia ca intre aceste anexe si functiunile si echipamentele publice sa se respecte o distanta minima de 25,00 m.

CONDITII SPECIFICE DE

AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 4 -Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea si comasarea mai multor parcele se pot face numai cu conditia respectarii prevederilor legale.

LM 1, LM 2 - Parcelele rezultate sunt construibile numai daca pentru fiecare lot In parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 12,00 m pentru locuintele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de minimum 250,00 mp pentru locuintele izolate, 200,00 mp pentru cele cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- d) acces direct sau prin servitute de minimum 3,50 m latime.

Se recomanda mentinerea dimensiunilor si formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafata mai mica de 250/200 m<sup>2</sup> (In functie de regimul de construire - izolat/cuplat/insiruit) se pot comasa cu una din parcelele invecinate pentru a deveni construibile.

Art. 5 -Amplasarea constructiilor fata de aliniament LM 1, LM 2

- Constructiile si Imprejmuirile se vor retrage fata de axul strazilor conform profilurilor strada- le stabilite pentru fiecare sectiune (fiecare categorie de strada), profiluri indicate In plansa Reglementari. In zona centrala se va urmari completarea fronturilor si se pot autoriza functiuni publice la parter in conditiile stabilite la Art. 1 si Art. 2 din prezentul capitol.

Art. 6 -Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si

posterioare ale parcelelor Constructiile noi vor fi dispuse izolat pe lot.

Se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de:

-2,00 m In interiorul subzonelor LM 1

-3,00 m in interiorul subzonelor LM 2

-5,00 in interiorul subzonelor LI

si posterioare de minimum:

-3,00 m In interiorul subzonelor LM 1

-5,00 m in interiorul subzonelor LM 2

-10,00 in interiorul subzonelor LI

In cazul in care pe una din limitele laterale ale proprietatii se afla calcanul unei constructii invecinate, se recomanda ca noua constructie sa se alipeasca la calcanul existent, cu acordul vecinului.

Cuplarea la calcan este permisa numai intre constructii de acelasi tip (nu cuplarea unei constructii principale la o constructie anexa).

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta limita separa de 0 parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; in acest caz, retragerea obligatorie fata de limita va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 min cazul functiunilor publice si respectiv de 10,00 min cazulcasului de cult.

Art. 7 -Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

LM1, LM2 - Constructiile amplasate pe aceeasi parcela vor respecta intre ele retrageri minime egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte dintre constructii, dar nu mai putin de 3,00 m; distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu au ferestre.

Se interzice amplasarea anexelor gospodaresti pentru cresterea animalelor si pasarilor si a altor anexe care produc disconfort pe limita catre circulatia publica.

Art. 8 -Accese si circulatii

LM1, LM2, LI - Parcela este construibila doar daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulatie publica direct sau prin servitute. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati. Se interzice circulatia animalelor pe strazile principale ale localitatii.

#### Art. 9 -Parcarea/gararea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor este permisa numai in interiorul parcelei.

Suprafetele parcajelor necesare pentru functiunile compatibile cu locuirea se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Anexei nr. 5 a

Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicata, Anexa III prezentul regulament. Pentru locuintele noi sau in cazul autorizarii

extinderii/supraetajarii celor existente se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare locuinta, in afara circulatiilor publice (In interiorul proprietatii). rt. 10 -

Inaltimea maxima a constructiilor

In zona de protectie a monumentelor istorice se instituie interdictia de depasire a Inaltimei la cornisa si la coama/in punctul cel mai inalt al monumentului istoric.

LM 1, LM 2 - Inaltimea anexelor gospodaresti amplasate pe limitele laterale sau posterioare ale proprietatilor nu va depasi Inaltimea gardului (2,20 m).

#### Art. 11 -Aspectul exterior al cladirilor

In toate cazurile se va tine cont de specificul zonei, de zona centrala a localitatii, de zona de protectie a monumentului istoric existent si de caracteristicile cladirilor din zona privind volumetria, arhitectura fatadelor, materialele de constructie si finisaje.

In cazul locuintelor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior. Se interzic finisajele exterioare lucioase, stralucitoare sau in culori stridente.

Se interzic imitatiile stilistice, imitatiile de materials, utilizarea nepotrivita a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materia leior ceramice: gresie, faianta s.a.). Acoperisurile se vor realiza din materiale durabile si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se interzice folosirea azbocimentului.

Pavajul curtilor va fi deasupra cotei trotuarului; se va evita scurgerea apelor pe parcelele invecinate, in conformitate cu prevederile Codului civil. Anexele vizibile din spatiul public se vor armoniza cu cladirea principala, atat in ceea ce priveste finisajele si culorile cat si arhitectura.

#### Art. 12 -Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice existente in zona. Toate constructiile noi vor fi prevazute cu instalatii de alimentare cu apa, instalatii sanitare, instalatii de alimentare cu energie electrica, potrivit functiunii fiecarei constructii.

Solutiile tehnice de alimentare ,evacuare a apelor uzate menajere pentru constructiile autorizate pe strazile in curs de racordare la retelele edilitare vor avea in vedere rezolvarea utilitatilor in sistem local pana la echiparea cu retele (cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara si incadrarii in conditiile stabilite prin avizul de mediu), ca si obligativitatea racordarii constructiei pe cheltuiala beneficiarului, dupa asigurarea utilitatilor la nivelul strazii. Se va asigura captarea si evacuarea apelor pluviale din curti in reseaua de canalizare. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de asumarea de catre proprietari a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente.

#### Art. 13 -Spatii verzi si plantate

Se va asigura plantarea si amenajarea curtilor de fatada, vizibile din circulatiile publice.

Se vor amenaja spatii verzi si plantate in suprafata de minimum 30% din suprafata totala a incintei. Spatiile libere de constructii si amenajari (circulatii) vor fi plantate cu

un arbore la fiecare 50 mp. Se vor inventaria si proteja arborii valorosi, care vor fi pusi in valoare dupa finalizarea lucrarilor de construire sau amenajare. Se recomanda ca amenajarile care conduc la impermeabilizarea terenului sa se restranga la minimu necesar pentru circulatie.

Art. 14 -Imprejmuiri

LM 1, LM 2 - Gardurile spre strada vor fi transparente, vor respecta inaltimea medie a gardurilor spre strada ale parcelelor invecinate, cu incadrarea in intervalul stabilit prin prezentul regulament, de minimum 1,80 m si maximum 2,20 m, din care sociul opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind realizata din lemn, fier sau piasa metalica dublata de un gard viu.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidarie sau lemn si vor avea inaltimea de 2,20 m.

LI - Nu se vor executa imprejmuiri catre circulatiile publice.

**OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI**

Art. 15 -Procent maxim de Ocupare a Terenului

(POT max =  $AC/S_{teren} \times 100$ )

LM 1: POT

= 45%

LM 2: POT

max = 35%

Art. 16 -Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

(CUT max =

$ADC/S_{teren}$ )

LM 1: CUT

max = 1,60

LM 2: CUT max = 1,05

### **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 .

-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 strada Nitulesti(DN 64) ,adiacenta terenului in partea de vest.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiate se va face de pe latura de vest a amplasamentului din strada Nitulesti(DN 64) prin realizarea unui racord simplu.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone de servicii.Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Nitulesti/dn 65) si crearea in incinta unor artere de circulatie, care sa deserveasca parcela studiate si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces pentru zona de institutii si servicii va fi de min.3,50 m .

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

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de strada care permite accesul la zona studiate 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 **11861.07 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **2619.00 mp.**

Terenul studiat care apartine intravilanului orasului Piatra Olt ,sat Enosesti,str.Nitulesti,nr.84,jud.Olt si este situat in zona de locuire L,subzone LM2,subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al orasului Piatra Olt.

Zona beneficiaza de accese carosabile (strada Nitulesti/DN 64).

Pentru suprafata de teren de 2619.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei statii GPL,a unui bar si o anexa ,constructii cu regim de inaltime parter precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat ( alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii,respectiv subzone comert-servicii , denumita IS5.

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 comert-servicii, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 2619.00 mp.

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

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

#### INDICATORII PROPUSE

Suprafata terenului	St = 2619.00 mp
Ac existent=0.00 mp	
Ad existent=0.00 mp	

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0.0

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

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

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 30%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 0.9

P.O.T max.= 30%

C.U.T max = 0.9

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

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

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

### CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de construibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

-Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice,etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

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 studiata este de 2619.00 mp si apartine intravilanului orasului Piatra Olt ,sat Enosesti,str.Nitulesti,nr.84,jud.Olt categoria de folosinta arabil conform cartii funciare nr. 58254.

Se propune respectarea urmatorilor indicatori:

**- P.O.T. maxim admis· 30,00 %**

**- C.U.T. maxim admis - 0.9**

**Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E, Hmax=12.00 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.

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

-aliniament propus la minim 12 m de la axul strazii, respectiv DN 64;

-retragerea cladirilor fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00 m pe una din laturi si trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil si respectiv min. 3.00 m pe cealalta latura.

· retragerea cladirilor fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m.

In incinta se vor realiza pe langa constructiile cu regim de inaltime parter,alei de acces ,platforma betonata,spatii verzi ,imprejmuirea terenului si echiparea edilitara.

Se propune plantarea de spatii verzi cu respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi, din zidărie ,lemn sau din plasa de sarma vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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 vest ,conform fisei de solutie.

#### ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE MENAJERA

-Alimentarea cu apa se va face prin realizarea unui bransament de la reseaua stradala existenta in zona .

- Evacuarea apelor menajere se va face prin intermediul retelelor exterioare de canalizare menajera realizate pe amplasamentul studiat, retele ce vor fi evacuate la canalizarea orasului.

#### 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 desfasoara 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 infiamabile 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 orasului.

- **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 și suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta în cadrul lucrării.

Deseurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare și valorificare.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în incinta zonei studiate și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

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

Nu sunt suprafețe de acest gen ce intră în grija proprietarului. Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI.**

Spațiile verzi (gazon, pomi) vor fi amenajate în incinta proprietății, în zonele ramase libere în urma construirii obiectivului propus și amenajării căilor de acces și drumurilor de incintă.

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafața totală 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 și a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce în mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

În acest sens se impun următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- colectarea și evacuarea conform legii a apelor uzate ;
- depozitare selectivă și evacuarea deșeurilor menajere;
- depozitarea controlată și evacuarea resturilor de construcții;
- plantări de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

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

Nu există obiective de utilitate publică în cadrul P.U.Z.

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

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

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

Arealul studiat este inclus în planul urbanistic general al orașului Piatra Olt, cu condiția realizării de investiții noi în baza unui P.U.Z. care detaliază condițiile construirii și organizării zonei. Conform intențiilor deja conturate în propunerile din planșa de reglementări, zona studiată trebuie să aibă un profil care să asigure o bună funcționalitate a zonei de comerț-servicii.

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 studiata.

Conditiiile existente in teren ,ca si conditii de construibilitatea ale terenului studiat ,au condus la solutiile urbanistice prezentate.

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) "STATIE GPL+BAR+ANEXA +IMPREJMUIRE" - ORASUL PIATRA OLT,SAT ENOSESTI,STR.NITULESTI,NR.84,JUD.OLT, si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizatile de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studziata.

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

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

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

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, 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 completariile si modificariile 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 de institutii si servicii.

Terenul studiat este situat in intravilanului orasului Piatra Olt ,sat Enosesti, str. Nitulesti, nr. 84, jud. Olt si este situat in zona de locuire L, subzona LM2, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E. Pentru suprafata de teren de 2619.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia” STAIE GPL+BAR+ANEXA SI IMPREJMUIRE, restrictionarea reglementarilor specifice subzonei studiate, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate (LM2) ,respectiv crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzona comert-servicii , denumita IS5.

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.

Documentatia de urbanism in faza P.U.Z. este elaborata pentru urmatoarele terenuri:

- suprafata 2619.00 mp proprietate beneficiarilor OPRISOR MARIUS IONEL, BOCA GEORGE FLORIN SI BOCA LIVIA ELENA conform contract de vanzare nr.877 din 06.04.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.58254 (teren care a generat PUZ);

Amplasamentul analizat este situat in teritoriul intravilan orasului Piatra Olt categoria de folosinta - arabil.

Se propune crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzone comert-servicii, denumita IS5.

Prin tema, beneficiarul solicita realizarea de noi investitii:

- Construirea unei statii GPL a unui bar si a unei anexe;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente obiectivelor propuse: cai de acces carosabile si pietonele, parcaje, spatii plantate, platforma de gunoi, imprejmui, etc;
- si restudierea reglementarilor specifice subzonei existente, respectiv crearea unui regulament pentru incadrarea in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzone comert-servicii, denumita IS5.

Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse, in concordanta cu zona de institutii si servicii a localitatii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Completarea zonelor, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei.
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.
- Amplasarea constructiilor, amenajarilor 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 urma 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 intravilanului orasului Piatra Olt si a fost incadrat in zona pentru institutii si servicii, respectiv subzone comert-servicii , denumita IS5.

## **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 sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre axul drumului si cel mai apropiat obiectiv propus.

-aliniament propus la minim 12 m de la axul strazii, respectiv DN 64;

#### 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 obiectivelor propuse 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 interiorul localitatilor.

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

b. Drumurile nationale, 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 siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, 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 străzilor 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. Lucrarile 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 racord la rețelele publice ale orașului existente în vecinătatea amplasamentului;

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 în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilităților de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

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

#### **Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisibilă se stabilește în funcție de obiect - construcție sau echipament, utilaj tehnologic.

**Se propune pastrarea și respectarea unui regim maxim de înălțime P+2E, H<sub>max</sub>=12.00 m**

9.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiu, salvarilor și utilităților de gospodărie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime.
- Accesul autovehiculelor în spațiile de parcare
- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

9.2. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

### **10. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora.

Autorizarea construirii pe parcelă se face cu obligativitatea asigurării garajului și parcarii; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 și hotărârilor de Consiliu Local în vigoare.

10.2. Spații verzi și plantate:

10.2.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, conform PUZ.

10.3. Împrejmuiri

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

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **11. Unități și subunități functionale**

Zonificarea funcțională stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE a P.U.Z.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

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

Subzona LM2, subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E

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

Terenul studiat in cadrul prezentului PUZ se incadreaza in zona de institutii si servicii IS, subzona de comert-servicii (IS5)

**IS = ZONA INSTITUTII SI SERVICII**

**IS5= SUBZONA COMERT-SERVICII**

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

##### **UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari

- Statii GPL;
- Bar;
- spatii comerciale;
- anexe;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente utilizarilor admise: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejmui.

##### **UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari:

- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de intretinere auto peste 5 masini;
- statii de betoane;

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

1. Caracteristicile parcelei (suprafete, forme, dimensiuni)

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

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

Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulati private.

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.

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 vor fi:

-retragerea cladirilor fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00 m pe una din laturi si trebuie sa fie respectata limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil si respectiv min. 3.00 m pe cealalta latura.

· -retragerea cladirilor fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m.

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu 1.00 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.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone de servicii. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Nitulesti/dn 65) si crearea in incinta unor artere de circulatie, care sa deserveasca parcela studiate si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces pentru zona de institutii si servicii va fi de min.3,50 m .

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

Accese

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

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

Parcaje si garaje

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

Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu .

Dimensiuneaunui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.

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

**Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E, Hmax=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 retele publice de echipare edilitara

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

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

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

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

Realizarea de retele

Beneficiarii sunt obligati sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare in incinta: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, etc, lucrari ce se vor racorda la retele 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 (la 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 .

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

#### 11. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi, din zidărie ,lemn sau din plasa de sarma vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

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

**Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:**

- P.O.T. maxim admis• 30,00 %
- C.U.T. maxim admis -0.9

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E, Hmax=12.00 m



**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Impartirea 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 Piatra Olt) se contureaza dupa strazi si limite cadastrale care permit conturarea unor functiuni predominante.

Terenul care a generat PUZ va apartine zonei de institutii si servicii (I), subzona comert-servicii (IS5)

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