



S.C. PROMPT BUILDING PROIECT S.R.L.

J28/1136/2022

*MUN.SLATINA,B-DUL A.I. CUZA,NR.13 , Bl.CAM2, Sc. A,ET.7 Ap.40,JUD.OLT
TEL.0766457478/0721598776*

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SALI EVENIMENTE

**BENEFICIAR: SC STYH A&A SRL
MUN.CRAIOVA,JUD.DOLJ**

**AMPLASAMENT: MUN.SLATINA,
ALEEA GRADISTE,NR.11,JUD.OLT**

**DIRECTOR,
SERBAN LUCIA**

SC PROMPT BUILDING PROIECT SRL

J28/1136/2022

MUN.SLATINA,B-DUL A.I. CUZA,NR.13 ,

BI.CAM2, Sc. A,ET.7 Ap.40,JUD.OLT

TEL.0766457478/0721598776

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. IONESCU AUREL -LAZAR

Ing. VINATORU MARIUS

Teh. SERBAN LUCIA

Ing. NASTASIE GABRIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARIII :	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SALI EVENIMENTE SLATINA,ALEEA GRADISTE,NR.11,JUD.OLT
BENEFICIAR :	SC STYH A&A SRL MUN.CRAIOVA, JUD. DOLJ
PROIECTANT :	SC PROMPT BUILDING PROIECT SRL J28/1136/2022 MUN.SLATINA,B-DUL A.I. CUZA,NR.13 , Bl.CAM2, Sc. A,ET.7 Ap.40,JUD.OLT
FAZA:	P.U.Z
DATA ELABORARII:	2023

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 unor Sali de evenimente , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi ,piscina,ziduri de sprijin 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 ruire 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 69658.74 mp, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri proprietati private si cai de acces.

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 reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu .

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.UG.-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.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G si a PUZ aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011 si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Regimul de construire;
- Functiunea zonei,
- Inaltimea maxima admisa;
- P.O.T., C.U.T;
- Retragerea cladirilor fata de alimiament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- Reglementari - permisiuni si restrictii - 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 curtii constructii si drum

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 41326.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad. 52883 UAT Slatina.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Aleea Gradiste ,nr.11,jud.Olt este situat in zona functionala ZR-LR ,zona de reglementare,locuinte individuale cu regim de inaltime mic,amenajari peisagere cu indesarea unor constructii noi cu specific turism/utilitate publica si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala de spectacole si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina si PUZ aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011.

Prin P.U.Z. se propune reconversia functioanala a terenul studiat,terenul se propune a se incadra intr-o zona functionala pentru institutii si servicii ,respectiv IS,conform partilor desenate anexate .

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

Mentionam ca suprafata de 41326.00 mp (conform nr.cad 52883) care este propusa in vederea construirii unor sali de evenimente este proprietatea beneficiarului SC STYH A&A SRL conform contract de vanzare nr.2197 din 13.07.2021 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.52883.

1.3 Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curtii constructii si drum. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 41326.00 mp .
- Terenul este proprietatea beneficiarului SC STYH A&A SRL conform contract de vanzare nr.2197 din 13.07.2021 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.52883.
- 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 Municipiului Slatina.
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011
- Certificat de Urbanism

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

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Municipiului Slatina
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studiu geotehnic
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Normele legislative in vigoare
- * Actul de proprietate al beneficiarului, documentatii cadastrale de carte funciara

DAIE STATISTICE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta curtii constructii si drum. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 41326.00 mp ,teren cu nr.cad.52883

Terenul este proprietatea beneficiarului SC STYH A&A SRL conform contract de vanzare nr.2197 din 13.07.2021 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.52883.

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiată prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru reconversia functionala si dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unor sali de evenimente cu regim de inaltime D+P precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,piscina ,ziduri de sprijin si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru o noua zona pentru institutii si servicii denumita IS.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista Aleea Gradiste ,in partea de est a amplasamentului ,alee ce face legatura cu strada Ionascu.

In zona studiată exista echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica,alimentare cu apa si canalizare menajera).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Parcela studiată se află în partea de vest a Mun. Slatina, Aleea Gradiste, nr.11, accesul auto și pietonal la parcela se face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se face din Aleea Gradiste, existentă pe partea de est a proprietății, alee ce face legătura cu strada Ionascu.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Fondul construit este în stare bună, având posibilitatea de a se dezvolta.

În zona există suprafețe de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de oraș.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE ORGANIZARE URBANISTICA:

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de institutii și servicii a municipiul Slatina;
- necesitatea extinderii funcțiilor de interes general și cu caracter de servicii în zona și exploatarea ariei de teren care aparține intravilanului municipiul Slatina;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a municipiul Slatina ;

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat care aparține intravilanului municipiului Slatina, strada Aleea Gradiste, nr.11, jud. Olt este situat în zona funcțională ZR-LR, zona de reglementare, locuințe individuale cu regim de înălțime mic, amenajări peisagere cu indusarea unor construcții noi cu specific turism/utilitate publică și zona aferentă acestuia teatru, muzeu, sala de spectacole și a fost introdus într-o documentație de urbanism, respectiv în Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina și PUZ aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.52883 cu suprafața de 41326.00 mp, terenul este situat în intravilanul mun.Slatina, str.Aleea Gradiste, nr.11, jud. Olt, teren cu categoria de folosință curții construcții și drum.

Terenul are următoarele vecinătăți:

Nord: NR.CAD.62383, NR.CAD.62384 SI CASA CASATORIILOR ;

Sud: PROPRIETATII PRIVATE

Vest: NR.CAD.52887

Est: NR.CAD.52882(ALEEA GRADISTE)

Pentru suprafața de teren de 41326.00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea reconversiei funcționale a terenului studiat în vederea dreptului de construibilitate pentru investiția "SALI EVENIMENTE". Se propune crearea unei noi zone pentru institutii și servicii, respectiv (IS).

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, in vecinatatea zonei studiate exista o sala de evenimente cu regim de inaltime parter si casa casatoriilor ,constructie cu regim de inaltime parter.

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 studiată;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona - categorii: Sali evenimente, parcaje, platforme betonate, circulatii,piscina,spatii verzi care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este strada Aleea Gradiste din partea de est a zonei studiate;

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

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

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.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare, din amplasamentul studiat, destinat obiectivului proiectat, s-au executat cercetari geotehnice, in faza de teren si in faza de birou.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

Litologie

Foraj 1:

0.00 -0.50 m Umplutura

0.50-5.00 m Argila prafoasa, maroniu-roscata, contractilca, plastic consistenta la vartoasa.

Foraj 2:

0.00 -0.60 m Umplutura

0.60-5.00 m Argila prafoasa, maroniu-roscata, contractilca, plastic consistenta la vartoasa.

Din experienta altor amplasamente din zona este posinil ca grosimea stratului de umplutura sa fie mai mare. In acest caz sapatura pentru fundatii se va adanci pana la interceptarea terenului natural.

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 III , categoria de importanta C

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77=0.80-0.90m de la cota terenului natural.

Clima. Din punct de vedere climatic municipiul Slatina este a într-o zonă temperat continentală caracterizată printr-o temperatură medie anuală de + 10,5°C, o minimă absolută de – 30° C și o maximă absolută de + 41 °C.

Temperatura medie anuală în zonă a fost în 2009 de + 12,5°C, media lunară cea mai scăzută s-a înregistrat în luna ianuarie (–10 ° C), iar cea mai ridicată în luna iulie(+24,2°C).

Numărul zilelor cu temperaturi peste 30° C este de 50 zile/an, iar al celor cu temperaturi sub 0° C este de 90.

Primul îngheț se înregistrează la sfârșitul lui octombrie și ultimul la începutul lunii aprilie, ceea ce înseamnă peste 200 zile fără îngheț, anual.

Cantitatea medie de precipitații anuală este de cca. 600 l/m

În ultimii 15 ani s-au produs modificări climatice importante în toate regiunile lumii. Acestea au avut ca efect secetele și ploile abundente tot mai frecvente, cu consecințe asupra culturilor agricole.

Hidrogeologia.

Rețeaua hidrografică este tributara raului Olt.

Terenul nu prezintă pericol de inundare din partea raului Olt.

În amplasament nivelul hidrostatic NHs conform măsurătorilor efectuate se situează la adâncimea de –18.00 metri, nivel variabil $\pm 1,00$ m în funcție de cantitatea de apă cazută și anotimp.

Localitatea se încadrează în zona climatică II conform STAS 1907-1/1997.

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

Din punct de vedere al acțiunii vântului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referință a vântului mediata pe 10 min. având intervalul mediu de recurență IMR =- 50 ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

Conform „Planului Județean de apărare împotriva seismelor și alunecărilor de teren prezentăm caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate.

Arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozona cu magnitudine seismică 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismică a României”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismică a teritoriului României din punct de vedere al parametrilor de calcul” județul Olt se situează în zona D de intensitate seismică (grad seismic echivalent -7), prezentând coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ și perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecării de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999”alunecările din județul Olt sunt,în general,încărcările în categoria adâncimemica{ 1.50),mai rar categoriile superficiale(<1.00m) și adâncă(5-20m) preponderent detrusive în zonele cu pantă accentuate și delapsive în versanții ce marginesc văile, reactivate sau primare.

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

Conform HG 382/2003 amplasamentul studiat nu se regăsește în zona inundabilă.

Investiția propusă nu se încadrează în prevederile **LEGI 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.**

2.4 Circulatia

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Aleea Gradiste , adiacenta terenului studiat in partea de est ,alee ce face legatura cu strada Ionascu.

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 strada Aleea Gradiste , adiacenta terenului studiat in partea de est ,alee ce face legatura cu strada Ionascu.

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

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 de min.3,50 m pentru strazile cu sens unic si min.7,0 m pentru strazile cu dublu sens.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

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 functionala ZR-LR ,zona de reglementare,locuinte individuale cu regim de inaltime mic,amenajari peisagere cu indesarea unor constructii noi cu specific turism/utilitate publica si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala de spectacole;
- Circulatii carosabile;
- spatii verzi;

La momentul inceperii proiectului terenul este teren liber de constructie.

Terenurile din vecinatate nu prezinta existenta unor statii de distributie a carburantilor sau a unor sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule. De asemenea mentionam ca zona studiată nu este strabaturta de linii electrice aeriene.

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funciunile propuse in zona nu afecteaza circula 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. Slatina;

- Suprafata de teren de 41326.00 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;
- Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, in vecinatatea zonei studiate exista o sala de evenimente cu regim de inaltime parter si casa casatoriilor ,constructie cu regim de inaltime parter.
- Utilitajile necesare organizarii de santier sunt accesibile.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Conform P.U.G Saltina in prezent pentru zona studiată ,procentul de ocupare al terenului este POT max P+3-4=50%,iar coeficientul de utilizare al terenului este 1.3-2.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Aleea Gradiste ,nr.11,jud.Olt este situat in zona functionala ZR-LR ,zona de reglementare,locuinte individuale cu regim de inaltime mic,amenajari peisagere cu indesarea unor constructii noi cu specific turism/utilitate publica si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala de spectacole Constructiilor supraterane din imediata vecinatate a parcelei studiate 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 Aleea Gradiste si echipare tehnico-edilitara .

ASIGURAREA DE SPATII VERZI

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi .

Terenul liber rarnas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu gazon si pomi,respectand un procent de minim 10% 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 in vederea realizarii obiectivului propus „CONSTRUIRE SALI EVENIMENTE” apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Aleea Gradiste ,nr.11,jud.Olt si este situat in zona functionala ZR-LR ,zona de reglementare,locuinte individuale cu regim de inaltime mic,amenajari peisagere cu indesarea unor constructii noi cu specific turism/utilitate publica si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala de spectacole si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina si PUZ aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011.

Pentru realizarea obiectivului propus Conform PUG Municipiul Slatina, se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Toata suprafata studiată prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina,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 realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii si anume

construirea unei Sali de evenimente , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi ,piscina,ziduri de sprijin si realizarea infrastructurii edilitare si amenajeri peisagere si crearea unui regulament pentru o noua zona pentru institutii si servicii,respectiv (IS).

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada Aleea Gradiste,in partea de est a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara .

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea de Sali de evenimente ;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente obiectivului principal: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, piscina etc;
- Amenajeri peisagere;
- Restrictionarea reglementarilor specifice zonei studiate (ZR-LR) ,respectiv crearea unui regulament pentru noua zona propusa si anume zona pentru institutii si servicii, denumita (IS).

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 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;

o Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale,acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie ,de exemplu energie electrica.

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

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

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

Constructiile supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter,cadru construit si cadru natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu,cu valoare ambientala.

EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In zona studiată și în special în cea destinată construcției, nu există suprafețe expuse riscurilor naturale: alunecări de teren, eroziuni.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea viitoarei construcții.

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

- **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 în studiu nu are pe suprafața sa monumente sau alte valori de patrimoniu care să necesite protecție sector conform **ORDIN NCPN 2361/2010**.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cazul P.U.Z.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localității Slatina și este în prezent teren cu categoria de folosință curții construcției și drum. Terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri intravilane, unele prezintă construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile prezente sau de alt gen din vecinătatea investiției propuse.

Beneficiarul dorește construirea unei „SALI EVENIMENTE” cu regim de înălțime D+P precum și a funcțiunilor adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces, parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, piscină, ziduri de sprijin, amenajeri peisagere și realizarea infrastructurii edilitare. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată.

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., păstrându-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezultă confortul și valoarea ambientală a zonei.

Cu ocazia organizării ședinței privind consultarea populației cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal, punctul de vedere al acestora cât și al administrației locale exprimat pe această cale este în deplină concordanță cu intențiile investitorului beneficiarului documentației de față.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse.

Strategia de dezvoltare a municipiului Slatina cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului urban. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. În acest context, Municipiul Slatina se înscrie în strategia locală de

dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata.

In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor rezidentiale si de alta factura ca cea a obiectivului propus prin prezentul PUZ este o trasatura a ultimilor ani ,exista in zona un interes investitional in crestere.

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

UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pieonale,parcaje,garaje,spatii plantate,locuri de joaca pentru copii,amenajari de sport pentru tineret,imprejmuiri;
- este admisa terminarea locuintelor colective ale caror structuri au fost incepute inainte de 1989,daca prin acestea nu sunt mascate cladiri de cult existente;
- sunt admise locuinte noi doar in baza PUZ aprobat conform Legii 50/1991;
- sunt adise constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor :cai de acces carosabile si pietonale ,parcaje,garaje colective,spatii plantate ,locuri de joaca pentru copii,amenajari de sport pentru tinere,imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIIIONARI

- Locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat ;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda :dispansarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusicva de o suprafata minima de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor,indiferent de amplasare ,numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare al locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi(intre 8-20),de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari,proiectare,reprezentante agentii imobiliare,etc;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus,precum si pentru cele cu caracter comercial,cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare,farmacii,librarii,frizerii,studiouri foto,case de schimb valutar,etc;in cazul unor enclave de lotazari existente in ansamblurile de locuinte colective,acestea vor fi considerate functional si urbanistic similar zonei L2 si se vor supune reglementarilor de construire pentru aceasta subzona;se admit spatii pentru admiterea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privata,eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE

-se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatarii cum ar fi functiuni de productie,alimentatie publica,jocuri electronice sau de noroc,depozite de matfa,ateliere de reparatii,etc;

-se interzice schimbarea destinatiei soatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie,holuri,accese,culoare,ganguri,curti interioare,casele scarilor;

-se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite,alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

-se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:curatorii chimice,constructii provizorii de orice natura,depozitare en-gros sau ic-gros,platforme de precolectare a deseurilor urbane,depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,autobaze;statii de betoane,lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate ,orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Prevederi PUZ aprobat prin HCL m.282/08.11.2011

Prin PUZ aprobat prin HCL m.282/08.11.2011 -Zona de reglementare, locuinte rezidentiale cu regim de inaltime mic, amenajari peisagere cu inserarea unor constructii noi cu specific turism /utilitate publica(hotel de capacitate medie) si zona aferenta acestuia teatru, muzeu, sala de spectacole.Characteristici ale parcelelor.Conform PUZ :cladirile colective de locuit 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 prin intermediul unor circulatii private.Amplasarea cladirilor fata de aliniament :-cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere.-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe strazi de categoria III si 5.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;- in cazul enelavelor de lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora(minim 3,0 metri sau minim

4.0 metri, conform regulamentului in vigoare la data parcelarii); -in cazul existentei retragerilor de la aliniament, unde cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale eladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala eu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:-conform P.U.Z.,cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere.- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala eu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - cladirile care se inseriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; -retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii; - in functie de regimul de construire,cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15.00 metri fie de doua calcane de

pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale pereții, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării; retragerea față de limită posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform P.U.Z., cu următoarele condiții: - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi de minim 10 metri: distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării. Circulații și accese: clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct. Staționarea autovehiculelor: conform P.U.Z. și normelor în vigoare; va fi asigurată în afara spațiilor publice. Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; - înălțimea construcțiilor va respecta "planul înălțimilor" care face parte integrantă din prezentul regulament; - depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții: în subzona L2 - pentru parcelele având o suprafață de min. 700 mp. pentru clădiri cu până la P+4 niveluri. Prin P.U.Z. aprobat cu următoarele condiții: - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; - în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 3.00 metri; - se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade; în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10m.). Aspectul exterior al clădirilor: - cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate. Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Spații libere și spații plantate: în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 15% să fie destinate folosinței în comun. Se vor respecta prevederile art.41 din Legea 104/2011 privind calitatea mediului înconjurător. POT max P+3-4=30%, CUT max =1.3-2.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor posibile balneare, etc. - după caz.

Valențele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin următoarele mijloace:

- În zona din vecinătatea terenului studiat există servituti de utilitate publică cât și echipare tehnico-edilitară.

- suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivului propus;

- conform studiului geotehnic care a pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit că terenul propus pentru amplasarea construcțiilor este construibil.

- Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Aleea Gradiste ,adiacenta terenului in partea de est ,alee ce face legatura cu strada Ionascu.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiată se va face de pe latura de est a amplasamentului din strada Aleea Gradiste.

Accesul din strada Aleea Gradiste se va realiza cu 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 Aleea Gradiste), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiată 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 pentru strazile cu sens unic si min.7,0 m pentru strazile cu dublu sens.

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 studiată 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 **29418.875 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **8498.00 mp.**

Terenul edificabil pentru construire are suprafata de **10450.00 mp.**

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Aleea Gradiste ,nr.11,jud.Olt este situat in zona functionala ZR-LR ,zona de reglementare,locuinte individuale cu regim de inaltime mic,amenajari peisagere cu indesarea unor constructii noi cu specific turism/utilitate publica si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala de spectacole si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina si PUZ aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011.

Zona beneficiaza de accese carosabile (strada Aleea Gradiste).

Pentru suprafata de teren de 41326.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea reconversiei functionale a terenului studiat in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia”SALI EVENIMENTE” cu regim de inaltime D+P precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,piscina ,ziduri de sprijin ,amenajeri peisagere si realizarea infrastructurii edilitare.Se propune crearea unei noi zone pentru institutii si servicii ,respectiv (IS) ,a municipiului Slatina.

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 servicii, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 41326.00 mp.

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

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

Solutia propusa ,pentru zona studiată apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA.

INDICATORII PROPUȘI

Suprafata totala a terenului $St = 41326.00$ mp
 Suprafata edificabila pentru construire $S = 10450.00$ mp, restul suprafetei va fi utilizata pentru amenajari peisagere.

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

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

Prin acest PUZ, procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 40%, iar coeficientul de utilizare al terenului poate sa ajunga pana la 2.0

P.O.T max.= 40%

C.U.T max = 2.0

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

- **Hmax : D+4E, Hmax=20.00 m**

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

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

-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 edificabil)

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

Suprafata studiata este de 41326.00 mp si apartine intravilanului localitatii Slatina, categoria de folosinta curtii constructii si drum conform cartii funciare nr. 52883.

Se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis 40,00 %**

- **C.U.T. maxim admis -2,0**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime D+4P, Hmax=20.00 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 :

-retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor va fi de o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii;

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei.

Gardurile de delimitare se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.20 m si minim 1.50 m ,avand un soclu opac de 0.40 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejuririle de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace ,se pot realiza din zidarie,din panouri prefabricate din beton sau din lemn,vor avea inaltimea de 2.20 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Pentru noile locuinte colective:

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

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul,in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale,acesta va fi inlocuita cu alte surse de energie ,de exemplu energie electrica.

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

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

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 infiamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in timpul executiei .

- **EPURARE SI PREPURAREA 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 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 valorioficare.

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.**

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 10% din suprafata terenului liber.

Pe suprafata de teren ce nu face parte din edificabilul pentru construire se vor executa amenajari peisajere.

- **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 construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltari urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil care sa asigure o buna functionalitate a zonei de institutii si servicii la nivel de localitate.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

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

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

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

INTOCMIT,
ARH. 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) "CONSTRURE SALI EVENIMENTE" - MUNICIPIUL SLATINA, ALEEA GRADISTE, NR. 11, JUDETUL OLT, si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizatile de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiată.

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 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”

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 pentru institutii si servicii(IS)

Terenul studiat apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Aleea Gradiste ,nr.11,jud.Olt este situat in zona functionala ZR-LR ,zona de reglementare,locuinte individuale cu regim de inaltime mic,amenajari peisagere cu indesarea unor constructii noi cu specific turism/utilitate publica si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala de spectacole si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina si PUZ aprobat prin HCL nr.282/08.11.2011.

Pentru suprafata de teren de 41326.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea reconversiei functionale a terenului studiat in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia”SALI EVENIMENTE” cu regim de inaltime D+P precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces ,parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,piscina ,ziduri de sprijin ,amenajeri peisagere si realizarea infrastructurii edilitare.Se propune crearea unei noi zone pentru institutii si servicii ,respectiv (IS) ,a municipiului Slatina.

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 fiecarei zone functionale.

3.5. Trasarea pe teren a limitelor loturilor si a constructiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere in posesie a loturilor si de trasare a axelor constructiilor.

3.6. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelari, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor si retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

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

- suprafata 41326.00 mp - S.C. STYH A&A S.R.L. (teren care a generat PUZ);

Amplasamentul analizat este situat in teritoriul intravilan al municipiului Slatina, categoria de folosinta - curti constructii+drum.

Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii si anume construirea unei Sali de evenimente , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi ,piscina,ziduri de sprijin si realizarea infrastructurii edilitare si amenajeri peisagere si crearea unui regulament pentru o noua zona pentru institutii si servicii,respectiv (IS).

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada Aleea Gradiste,in partea de est a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara .

Pe terenul studiat se propun:

- Construirea de Sali de evenimente ;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Amenajari aferente obiectivului principal: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, piscina etc;
- Amenajeri peisagere;
- Restrictionarea reglementarilor specifice zonei studiate (ZR-LR) ,respectiv crearea unui regulament pentru noua zona propusa si anume zona pentru institutii si servicii, denumita (IS).

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 arnenajarilor 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 eazul.

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 eazul.

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 obligatiilor efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele edilitare existente in zona.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa. Schimbarea destinatiei unor terenuri din zona studiată 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. Accesese 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 municipiului Slatina si a fost incadrat intr-o zona pentru institutii si servicii cu regim de inaltime D+4E ,respectiv IS.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor fata de punctele cardinale din prezentul regulament, se vor respecta totodata normele impuse de R.G.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 recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

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

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

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.

Se va pastra aliniamentul din zona.

Amplasarea obiectivului propus se va realiza in aliniament cu cladirile existente in vecinatate.

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 lucrarilor 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 siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a 3-a.

e. Documentatiile tehnice privind proiectarea constructiei, modernizarii si reabilitarii strazilor din localitatile urbane mici si cele rurale se avizeaza de catre administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale:

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

.8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Realizarea de retele edilitare:

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

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

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

8.1.3. Echiparea edilitara a parcelei

Autorizarea construirii pe fiecare parcela este permisa cu conditia bransarii/racordarii fiecărei constructii la retelele edilitare din zona.

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului, 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 si a apelor pluviale se va face prin intermediul retelelor exterioare de canalizare menajera si pluviala realizate pe amplasamentul studiat, retele ce vor fi evacuate la canalizarea orasului.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul, in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acesta va fi inlocuita cu alte surse de energie ,de exemplu energie electrica.

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

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

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

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

8.2. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

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

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

Forma si dimensiunile 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.

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime D+4P, Hmax=20.00 m

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 maximale.

- 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 imprejmuiri

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**

Teritoriul care a facut obiectul prezentului P.U.Z are urmatoarea zona functionala **Zona institutii si servicii cu regim de inaltime max D+4E**

- P.O.T. maxim admis 40,00 %
- C.U.T. maxim admis -2.0:
- Hmax : 20m

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat in cadrul prezentului PUZ se incadreaza in zona institutii si servicii IS cu regim de inaltime max D+4E

UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari

- Sali evenimente;
- hotel si zona aferenta acestuia teatru,muzeu,sala spectacole;
- amenajari aferente : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, piscina, spatii verzi, ziduri de sprijin, locuri de joaca pentru copii, , imprejuriri.
- amenajari peisagere;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

UTILIZARI INTERZISE

- curatatorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- 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 circulajie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesese 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

Se va pastra aliniamentul din zona.

Amplasarea obiectivului propus se va realiza in aliniament cu cladirile existente in vecinatate.

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.

Retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor va fi de o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii;

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 6.00 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.

Latimea carosabilului cailor de acces pentru zona de institutie si servicii va fi de min.3,50 m pentru strazile cu sens unic si min.7,0 m pentru strazile cu dublu sens.

Accese

Pentru deservirea rutiera a zonei de interventie se propune realizarea de racord la Aleea Gradite a arterei de circulatie propusa in incinta. 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 Aleei Gradiste. 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 modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale .

Astfel se vor amenaja un numar de 115 locuri de parcare .

Dimensiunea unui 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

H max = D+4E ,H max=20.00 m

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

8. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice programului arhitectural/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 situata in zona.

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

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

Realizarea de retele

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

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

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 sau asfaltate.

Terenul liber rarnas in afara circulajilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu gazon si pomi, respectand un procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei.

11. Imprejmuiri

Gardurile de delimitare se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.20 m si minim 1.50 m ,avand un soclu opac de 0.40 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace ,se pot realiza din zidarie, din panouri prefabricate din beton sau din lemn, vor avea inaltimea de 2.20 m.

SECTIUNEA III- OCUPAREA TERENULUI

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis• 40,00 %
- C.U.T. maxim admis -2,0

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime D+4E, Hmax=20.0 m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumente operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe criteriilor de omogenitate morfologica si

functionala . Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale care permit conturarea unor functiuni predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Terenul care a generat PUZ va apartine zonei (IS) ,zona institutii si servicii. 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