

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

PROIECT DE HOTARARE

Cu privire la: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire

Primarul orasului Piatra Olt,
Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr.15345/23.03.2023 la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire
 - Raportul de specialitate nr.15346/23.03.2023 al Serviciului Urbanism si Amenajarea Teritoriului cu propunerea de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire
 - Ordinul nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal
 - Incheierea nr. 1427 din 15.10.2020 de validare a mandatului candidatului RADA NICUSOR in functia de PRIMAR al Orasului Piatra Olt, judelul OLT.
 - Cererea nr.15215/21.03.2023 a numitilor OPRISOR MARIUS IONEL SI BOCA GEORGE FLORIN prin care solicita aprobare Planului Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire
 - Avizul Consiliului Judetean Olt nr.32 din 22.12.2022 emis pentru Planul Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire
 - Prevedrile art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-e), alin. (3) lit. e), alin. (5), art. 48¹, art. 54 alin. (2), art. 56 alin. (4), art. 58-61, precum și nr. crt.11 din anexa nr. 1 la Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
 - Prevederile art.4, art.6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
 - Dispozitiile art.129 alin. 6 , lit. c , alin.7 , lit.k din Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.53/30.05.2017
 - Dispozitiile art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- In temeiul art.196 alin.1,lit.a din Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire , beneficiar OPRISOR MARIUS IONEL SI BOCA GEORGE FLORIN, BOCA LIVIA ELENA , proiect nr. 160/2022, elaborat de SC PIRAMID PROIECT SRL precum și regulamentul local de urbanism aferent, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă ca perioada de valabilitate a documentației de urbanism aprobată la art. 1 să fie de 15 de ani.

Art.3. Primarul orasului Piatra Olt va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.4. Prezenta se va comunica :

- Institutiei Prefectului Judetului Olt
- Primarului orasului Piatra Olt

INITIATOR,
Primarul orasului Piatra Olt
NICUSOR RADA

CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
PETRISOR STOICA

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
NR.15345/23.03.2023

REFERAT DE APROBARE,
Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la Planului Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire

Legislația în vigoare conferă dreptul consiliilor locale de a aproba în condițiile legii, de amenajare a teritoriului și urbanism ale localității.

Prin PUZ se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materialele admise conform art.57 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare fiind însoțită de avizul Consiliului Județean Olt nr.32/22.12.2022. Terenul studiat prin PUZ este în suprafața de 2619 mp, ce cuprinde parcela cu nr.cadastral 58254, situat în județul OLT, orașul PIATRA OLT, str.Nitulești, nr.84, T 199, P 10, L- Zona de locuire, subzona LM2- Subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E .

Prin PUZ se reglementează reconversia funcțională din LM2 în IS5a în vederea realizării investiției stație GPL+ BAR+anexa +imprejmuire.

Având în vedere cele prezentate mai sus va prezenta următorul proiect de hotărâre.

PRIMAR,
NICUSOR RADA



ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
NR.15346/23.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat de Primarul orasului Piatra Olt cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire.

Legislatia în vigoare conferă dreptul consiliilor locale de a aproba in conditiile legii, de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatii.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si executie,pe una sau mai multe parcele date,a uneia sau mai multor constructii ,instalatii,cu destinatie precizata,avand in vedere conditiile particulare ale amplasamentului,cerinte functionale. Planul urbanistic zonal contine date referitoare la regimul juridic si tehnic al parcelelor date,limita zonei studiate,dimensionarea,functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor,integrarea armonioasa a noilor constructii si amenajari in zona, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale,echiparea edilitara,servitui,protectia mediului. Odata aprobat PUZ devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Terenul studiat prin PUZ este in suprafata de 2619 mp, ce cuprinde parcela cu nr.cadastral 58254, situat in judetul OLT, orasul PIATRA OLT, str.NITULESTI, nr.84, T 199, P 10, L- Zona de locuire, subzona LM2- Subzona locuintelor individuale izolate sau cuplate în regim de înaltime maxim P+2E .

Prin PUZ se reglementeaza reconversia functionala din LM2 in IS5a in vederea realizarii unei statie GPL+ BAR+anexa +imprejmuire.

Prin PUZ se stabilesc reglementari in concordanta cu prevederile legislatiei in vigoare in ceea ce priveste regimul de construire , functiunea zonei , inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului(P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristici arhoitecturale ale cladirilor, materialele admise conform art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia de urbanism este structurata si elaborata conform normelor metodologice si legislatiei in vigoare fiind insotita de avizul Consiliului Judetean Olt nr.32/22.12.2022 si a avizelor /punctelor de vedere:

-nr.314/02.08.2022 emis de SC CAO OLT, nr.702/02.08.2022 emis de Directia Judeteana pentru Cultura Olt, nr.374/04.08.2022 emis de DSP OLT, nr.7627/28.07.2022 emis de Distributie Oltenia,referatul la cerinta Af nr.327/09.08.2022 la Studiu geotehnic , proces verbal de receptie nr.1677/2022 emis de OCPI OLT, NR.7100/2022 – Decizia etapei de incadrare emisa de APM OLT, Avizul de oportunitate nr.3/2022 emis de Primarul orasului Piatra Olt, nr.1640420/26.08.2022 emis de ISU OLT, nr.248.059/16.08.2022 emis de I.P.J. Olt- Serviciul Rutier, acord prealabil nr.364/03.11.2022 al C.N.A.I.R si autorizatie de amplasare si/sau de acces in zona drumului public nr.1066/03.11.2022 al C.N.A.I.R.

Avand in vedere ca proiectul a fost intocmit cu respectarea prevederilor legale propun aprobarea acestuia .

Consilier superior,
Nicoleta Voicu



ROMÂNIA
Județul Olt
Consiliul Județean Olt

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **Oprisor Marius Florin și Boca George Florin**, cu domiciliul/sediul în județul OLT, municipiul/orașul/comuna PIATRA OLT, satul, sectorul, cod poștal, **str. NIȚULEȘTI, nr.84**, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **13418** din **05.12.2022**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 22.12.2022

pentru **Planul urbanistic zonal pentru³⁾ CONSTRUIRE STAȚIE GPL+BAR+ANEXA +ÎMPREJMUIRE PIATRA OLT, SAT ENOȘEȘTI, jud. OLT.**

generat de imobilul⁴⁾ situat în intravilanul orașului Piatra-Olt, sat Enoșești, str.Nițulești, nr. 84, având **CF 58254** și suprafața totală S=2619 mp T199, P10

- **Vecinătăți: Nord:** Dobrican Maria Mirabela(nr. cad.875);

Sud: Toader Dumitru

Vest: DN 64(str. Nițulești)

Est : Nr. Cad. 52669

Inițiator **Oprisor Marius Florin și Boca George Florin**

Proiectant: **SC Pyramid Proiect SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arhitect IONESCU AUREL-LAZAR**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR - **L zona de locuire – subzona LM2** – subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălțime maximă **P+2E**;

- regim de construire: **LM2 – P+2E+M**;

- funcțiuni predominante: ;

- H max = **12**;

- POT max = **35%**;

- CUT max = **1.05**;

- retragerea minimă față de aliniament - 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 urmări completarea fronturilor și se pot autoriza funcțiuni publice la parter în condițiile stabilite la Art. 1 și Art. 2 din PUG+RLU;

- retrageri minime față de limitele laterale = 3 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5 m

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Terenul care a generat documentația P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosință arabilă. Suprafața totală 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 ȘI BOCA LIVIA ELENA conform contract de vânzare nr.877 din 06.04.2022 și a extrasului de carte funciara cu nr.cad.58254

Pe terenul studiat nu există construcții supraterane. Toată suprafața studiată prin P.U.Z. aparține intravilanului orașului Piatra Olt, jud. Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren intravilan - în vederea construirii unei stații GPL, a unui bar și o anexă, construcții cu regim de înălțime parter precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces, parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, împrejurimi și realizarea infrastructurii edilitare) și crearea unui regulament pentru încadrarea în zonă pentru instituții și servicii, respectiv subzonă comerț-servicii, denumită IS5.

Zona de instituții și servicii (IS),

Subzonă de comerț-servicii (IS5)

- regim de construire **P+2E**;
 - funcțiuni predominante: **comerț - servicii**;
 - H max = **12 m**;
 - POT max = **30%**;
 - CUT max = **0,9**;
- aliniament propus la minim 12 m de la axul străzii, respectiv DN 64;
- retragerea cladirilor fata de limitele laterale vor fi de minim 2.00 m pe una din laturi și trebuie să fie respectată limita de vecinătate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil și respectiv min. 3.00 m pe cealaltă latură.
- retragerea cladirilor fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m.

În incinta se vor realiza pe lângă construcțiile cu regim de înălțime parter, alei de acces, platforma betonată, spații verzi, împrejurimile terenului și echiparea edilitară. Se propune plantarea de spații verzi cu respectarea unui procent de minim 15% din suprafața totală 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.

Împrejurimile 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. Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strada Nitulești (DN 64), adiacentă terenului în partea de vest.

Astfel accesul auto și pietonal la parcela studiată se va face de pe latura de vest a amplasamentului din strada Nitulești (DN 64) prin realizarea unui racord simplu. Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone de servicii. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada

Nitulesti/dn 65) și crearea în incinta unor artere de circulație, care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se vor amplasa pe aceasta.
Lățimea carosabilului căilor de acces pentru zona de institutii și servicii va fi de min. 3,50 m.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată. Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2,50 x 5,00 m.

- echipare tehnico-edilitară:

În zona studiată se propun următoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului în partea de vest, conform fișei de soluție.

ALIMENTAREA CU APA ȘI CANALIZARE MENAJERA

- Alimentarea cu apă se va face prin realizarea unui bransament de la rețeaua strădală existentă în zona.

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

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele etanșe și vor fi evacuate prin serviciile de salubritate pentru astfel de activități în baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de construcție

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

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

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în zone betonate (platformele pentru gunoii) și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zona.

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

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2022 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- **Respectarea cerințelor din avizele/acordurile obținute**
- Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a
certificatului de urbanism nr. 45 din 15.06.2022, emis de Primăria oraşului Piatra
Olt.

Arhitect-şef
Cristina Creola Ghidănac



Achitat taxa de __120__ lei conf. chitanţa nr __13090/05.12.2022.

TL/2ex.

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 studiata.

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

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

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.

- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.

- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completarile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completarile si modificarile ulterioare.

- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completarile si modificarile ulterioare.

- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu 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-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, imprejuriri, 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 urmari respectarea prevederilor privind ocuparea terenurilor.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul.

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

5.1.2. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa. Schimbarea destinatiei unor terenuri din zona studiata pentru alte functiuni decat cele prevazute in prezentul P.U.Z. este interzisa.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. 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 recomandarilor 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 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.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap .

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Realizarea de retele edilitare:

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

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

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

8.1.3. Echiparea edilitara a parcelei

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

In zona studiata se propun urmatoarele:

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

o **Alimentarea cu apa si canalizarea** vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

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 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii

nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, Hotărâri 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 păstrarea și respectarea unui regim maxim de înălțime P+2E,
H_{max}=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, imprejuriri.

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 circulatii 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 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.

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 .

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

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+2E,

H_{max}=12.00 m

8. Aspectul exterior al constructiilor

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

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin conformare volumetrica, materiale utilizate sau paleta cromatica depreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Fatadele cladirilor vor avea un aspect unitar, fatadele laterale si posterioare vor fi tratate in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale.

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului si dorintelor beneficiarului.

9. Conditii de echipare edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

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

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

Alimentarea cu energie electrica 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, 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.

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

Impatierea 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

