PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURĂ PETIȚII 1
NR. 37061
ZIUA 06 LUNA 04 ANUL 2022
NR. ANEXE

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

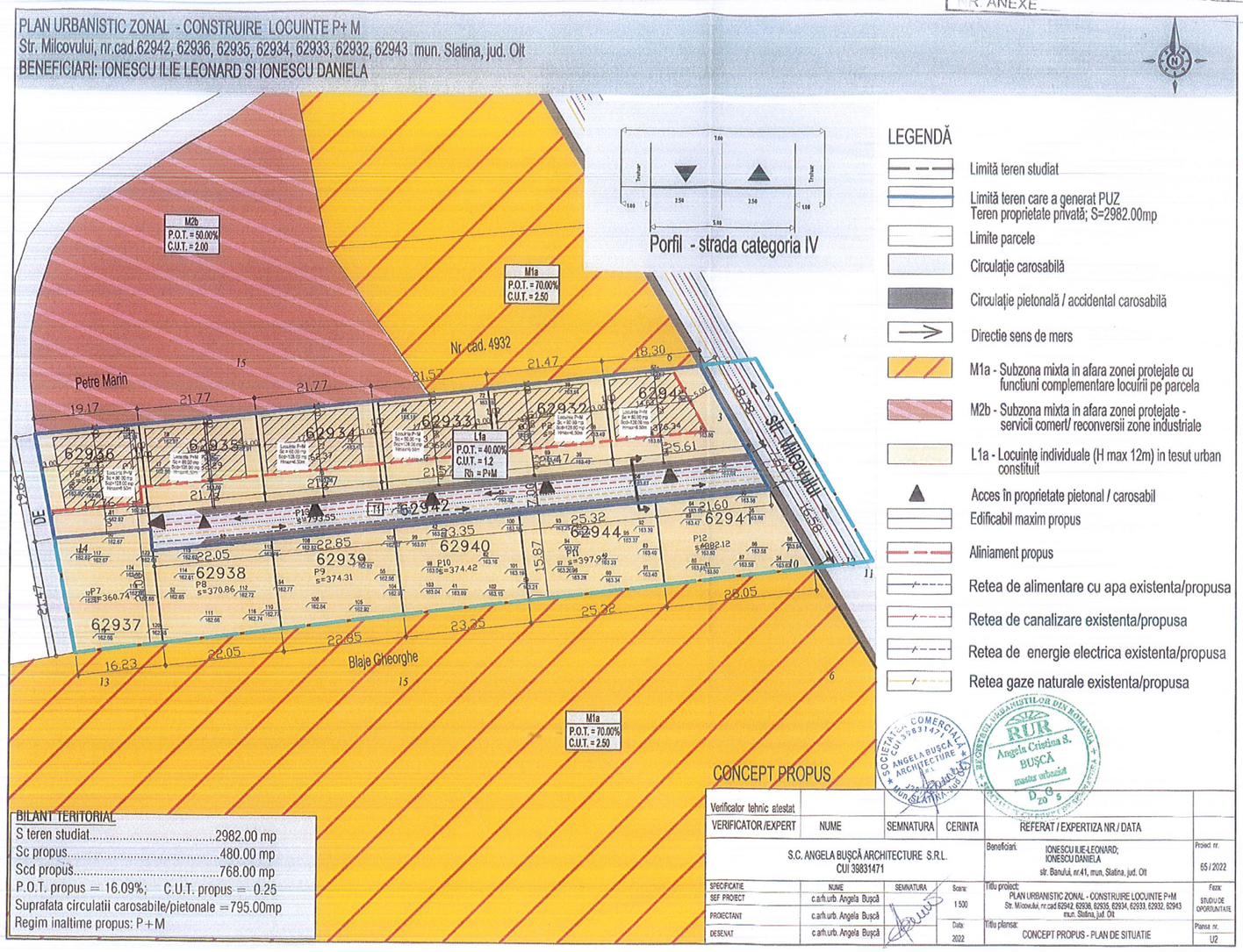
Data anunţului: 05.04.2022

INTENŢIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:" CONSTRUIRE LOCUINTE P+M"

Argumentare: In baza C.U.nr. 215/ 03.03.2022- se iniţiază PUZ în vederea stabilirii cerinţelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.
Initiator: IONESCU ILIE LEONARD si IONESCU DANIELA

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal: „ CONSTRUIRE LOCUINTE P+M"
|În perioada: 05.04.2022 – 14.04.2022.

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului:
Dulea Claudia Alexandra



Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003.
Observaţiile sunt necesare în vederea stabilirii cerinţelor de elaborare a PUZ si eliberării Avizului de oportunitate.
Răspunsul la observaţiile transmise va fi afisat in termen de 15 zile de la finalitatea procedurii de informare.
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
- Etapa pregătitoare P.U.Z şi R.LU aferent: 05.04.2022- 14.04.2022.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z şi R.L.U aferent 18.04.2022 – 17.06. 2022.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z şi R.L.U, procedură transparenţă decizională: perioada estimata 20.06.2022-19.08.2022.

ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE P+M

- BENEFICIAR : **IONESCU ILIE LEONARD**
  IONESCU DANIELA
- PROIECTANTUL GENERAL :**S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **65**
- DATA ELABORARII : **2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor dl. **IONESCU ILIE LEONARD si dna. IONESCU DANIELA** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE P+M, pe strada Milcovului nr. cad. 62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943,. mun. Slatina, jud Olt,** si analizeaza zona in suprafata totala de 5676.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **2982.00 mp**, situat în partea de sud a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Milcovului.**

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:
-nord – Petre Marin, nr.cad. 4932
-sud – Blaje Gheorghe
-est – str. Milcovului
-vest – DE

Imobilul situat in intravilanul municipiului Slatina este proprietatea beneficiarilor dl. IONESCU ILIE LEONARD si dna. IONESCU DANIELA conform nr. cad. 62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943.

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata totala de 2982.00 mp. Pe parcelele studiata nu exista constructii.

Se doreste realizarea a 6 locuinte individuale in regim de inaltime P+M.

Totodata se doreste realizarea imprejmurii terenului.

Pentru parcelele aflate in zona de studiu au fost obtinute autorizatiile de construire nr. 326/11.10.2021 pentru nr.cad.62944, nr.322/11.10.2121 pentru nr. cad. 62940, nr.326/11.10.2021 pentru nr.cad.62939, nr.327/11.10.2021 pentru nr. cad.62938, nr.323/11.10.2021 pentru nr. cad.62937 si nr.324/11.10.2021 pentru nr. cad. 62941, obtinand acordul vecinilor pentru retragerile fata de limite.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1a – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII PE PARCELA si M2b – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE – SERVICII COMERT/RECONVERSII ZONE INDUSTRIALE in regimul economic propus L1A- LOCUINTE INDIVIDUALE (H MAX 12 M) IN TESUT URBAN CONSTITUIT si T1 – TRANSPORTURI RUTIERE pentru construirea a sase locuinte individuale in regim de inaltime P+M.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte individuale din zona.

Documentația este finantată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* si *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.*

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- **din M1a – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII PE PARCELA si M2b – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE – SERVICII COMERT/RECONVERSII ZONE INDUSTRIALE in regimul economic propus L1A- LOCUINTE INDIVIDUALE (H MAX 12 M) IN TESUT URBAN CONSTITUIT si T1 – TRANSPORTURI RUTIERE pentru construirea a sase locuinte individuale in regim de inaltime P+M.**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Slatina, aprobat cu H.C.L. al Mun. Slatina nr.140/2016

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificarile ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecţia mediului, aprobata prin

Legea nr. 265/2006, cu modificarile şi completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional-Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasata în partea de sud a intravilanului orașului Slatina, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.

Slatina este municipiul de reședință al județului Olt, Muntenia, România, format din localitățile componente Cireașov și Slatina (reședința). Orașul este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea istorică Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române. Slatina are o populație de 70.293 de locuitori, fiind un important centru industrial. Având o istorie de 650 de ani și un centru istoric conservat, orașul deține un important rol cultural în județ. Emblema orașului este podul peste râul Olt.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unor locuinte individuale în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Slatina, judetul Olt, pe str Milcovului, avand numerele cadastrale **62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943.**

Suprafața care face obiectul studiului relationează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea istorică Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române.

a)date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un inerval al temperaturile extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiaţia solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm^2 asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra orasului Slatina un aer fierbinte , transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întraga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Slatinei, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris judetului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Slatina se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (şapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Slatina prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului ag = 0,16g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenţă IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns Tc = 1,00 sec

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din judetul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) si adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate si delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

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

2.4. CIRCULATIA

Zona din care face parte terenul studiat are acces la strazi de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Milcovului, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 10.00m)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiata nu exista nicio constructie. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuala in regim de inaltime P+M- P+1E si a functiunilor mixte.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var si nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiata are suprafata plana.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferenta PUG MUN. SLATINA, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă si retea de gaze naturale, la limita parcelei si anume pe stada Milcovului.

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Slatina este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Mun.Slatina, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbatere publică.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezinta zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificarii conditiilor in care lotul devine construibil pentru investitia – **CONSTRUIRE LOCUINTE P+M.** În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acetuia, alunecări și eroziuni, și se exclude prosibilitate producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăți cota de înghet, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de înghet** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din urmatoarea stratificatie:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesare medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesare medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Slatina în partea de sud.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

M1a – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII PE PARCELA

M2b – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE – SERVICII COMERT/RECONVERSII ZONE INDUSTRIALE.

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1a, sunt:
POT maxim = 70 %
CUT maxim = 2.50

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M2b, sunt:
POT maxim = 50 %
CUT maxim = 2.00

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situaţii de integrare şi valorificare.

Construcţiile se propun a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strada Milcovului, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 10.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 banda de circulație pe sens), 1,50m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre parcele cu nr . cad.62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943. se propune amenajera unei circulatii carosabile pe terenul cu nr. cad. 62942, circulatie ce va avea un profil de 7m care contine 2 benzi – 5,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 1.00 m pietonal pe un sens.

Suprafaţa pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelelor.

Accesul utilajelor de stingere şi intervenție la incendii este asigurată, din strada Milcovului prin calea de acces nou creata.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

L1a- Locuinte individuale (H max 12 m) in tesut urban constituit

Funcțiune – locuire individuala

T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona L1a este:

- Steren = 2982.00 mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+M
- Hmax coama = 6.50m
- Hmax cornisa= 3.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Bilant teritorial propus pentru zona T1 este:

- Steren = 794.00 mp

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona L1a sunt:

-retragerea fatada de o limita laterala - 3.00m

-retragerea fatada de o limita laterala – 1.00m

-retragerea fatada de aliniament - 5.00m

-retragerea fatada de limita posterioara - 1.00m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile la limita parcelei.

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un branșament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o retea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Milcovului

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre reteaua publica existentă ape : Str. Milcovului

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la reteaua existenta in zona.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la reteaua existente in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat in intravilanul municipiului Slatina, Str. Milcovului, fiind proprietatea dl. IONESCU ILIE LEONARD si dna. IONESCU DANIELA conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943.

Suprafata terenului studiat este de 2982.00.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizarea constructiilor ce vor reprezenta locuintele individuale.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate porneste de la ideea schimbarii regimul economic al terenului studiat, din M1a – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII PE PARCELA si M2b – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE – SERVICII COMERT/RECONVERSII ZONE INDUSTRIALE in regimul economic propus L1A- LOCUINTE INDIVIDUALE (H MAX 12 M) IN TESUT URBAN CONSTITUIT si T1 – TRANSPORTURI RUTIERE. si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor. pentru construirea sase locuinte individuale in regim de inaltime P+M.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a doua locuinte collective rezolva problema disconfortului creat de lipsa functiunilor de acest fel la nivel de oras si conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

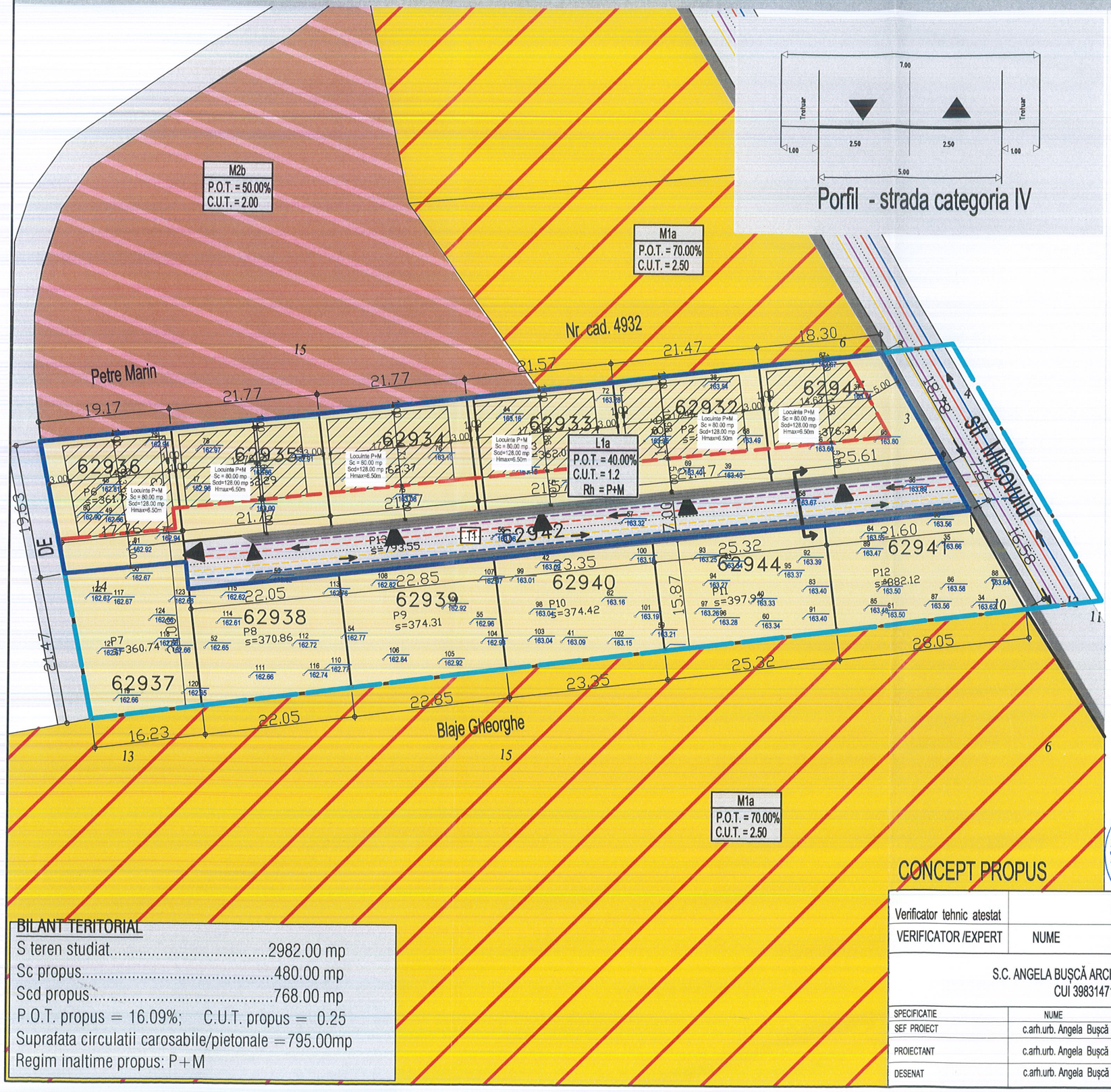
Întocmit,
Arh.urb. Angela Busca

RUR
Angela Cristina S.
BUȘCĂ
master urbanist
$D_{ZO}G_5$

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE P+ M

Str. Milcovului, nr.cad.62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943 mun. Slatina, jud. Olt

BENEFICIARI: IONESCU ILIE LEONARD SI IONESCU DANIELA



LEGENDĂ

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
  Teren proprietate privată; S=2982.00mp
- Limite parcele
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală / accidental carosabilă
- Directie sens de mers
- M1a - Subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii pe parcela
- M2b - Subzona mixta in afara zonei protejate - servicii comert/ reconversii zone industriale
- L1a - Locuinte individuale (H max 12m) in tesut urban constituit
- Acces în proprietate pietonal / carosabil
- Edificabil maxim propus
- Aliniament propus
- Retea de alimentare cu apa existenta/propusa
- Retea de canalizare existenta/propusa
- Retea de energie electrica existenta/propusa
- Retea gaze naturale existenta/propusa

BILANT TERITORIAL

S teren studiat.....2982.00 mp
Sc propus.....480.00 mp
Scd propus.....768.00 mp
P.O.T. propus = 16.09%; C.U.T. propus = 0.25
Suprafata circulatii carosabile/pietonale =795.00mp
Regim inaltime propus: P+M

CONCEPT PROPUS

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: IONESCU ILIE-LEONARD; IONESCU DANIELA str. Banului, nr.41, mun, Slatina, jud. Olt	Proiect nr. 65 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE P+M Str. Milcovului, nr.cad.62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943 mun. Slatina, jud. Olt	Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă		1:500		
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE	Plansa nr. U2

SOCIETATEA COMERCIALA ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471 J28/ Mun. SLATINA, Jud. OLT

BECHETUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA RUR Angela Cristina S. BUȘCĂ master urbanist 2025