

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 12.05.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, cu amplasament în STR. Pitesti, NR. 80, NR.CAD.: 62774, MUN.SLATINA, JUD. OLT.

Argumentare: În baza C.U. nr. 155 / 14.03.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: Polec Adrian-Alexandrin și Polec Ioana prin Popa Marius Petrișor

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru

: „CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, cu amplasament în STR. Pitesti, NR. 80, NR.CAD.: 62774, MUN.SLATINA, JUD. OLT

În perioada: 12.05.2025 – 21.05.2025.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela- inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef-Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ și eliberării Avizului de oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat în termen de 15 zile de la finalitatea procedurii de informare.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U aferent: 12.05.2025- 21.05.2025.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 13.10.2025– 27.10.2025.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- BENEFICIAR : : **POLEC ADRIAN - ALEXANDRIN**
POLEC IOANA
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **127**
- DATA ELABORARII : **2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **Polec Adrian - Alexandrin si Polec Ioana** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER pe strada Pitesti nr.80, mun. Slatina, jud Olt**, si analizeaza zona in suprafata totala de 384150 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **2691.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Pitesti**.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord –proprietate privata nr.cad. 61375
- sud – cale de acces - nr.cad. 59050
- vest– str. Pitesti
- est – nr. cad. 54768

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata de 2691.00 mp.

Pe parcela studiata nu exista constructii.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se afla in intravilanul localitatii in zona M2a si in zona V5.

Prin acest PUZ se doreste reglementarea terenului in 3 UTR-uri dupa cum urmeaza:

- **M2a-1- subzona mixta in afara zonei protejate servicii/comert de proximitate, in suprafata de 1656 mp – in aceasta zona se va construi o locuinta colectiva**

in regim de inaltime D+P+1E+4R ce va avea o suprafata construita de 695 mp si o suprafata desfasurata de 3135 mp. Indicatorii urbanistici se vor calcula la suprafata de teren reprezentata de UTR-ul M2a-1, si vor ramane aceeasi indicatori ca cei reglementati prin PUG MUN. SLATINA, si anume POT=60% si CUT = 2.5.

- V5, in suprafata de de 926 mp. Zona V5 prezinta in regulamentul aferent PUG interdictii privind constructibilitatea, acestea au fost lasate nemodificate, astfel incat zona V5 va fi lipsti de constructii si va deservi ca spatiu verde si loc de loisir
- Suprafata de 109 mp va fi cedata in vederea largirii profilului caii de acces cu nr. cad. 59050, de la 4 m la 6 m.

In interiorul parcelei se vor amenaja 32 locuri de parcare (18 demisol si 14 locuri de parcare la parter). Astfel, fiecare apartament va beneficia de un loc de parcare.

Terenul se afla intr-o zona cu situri arheologice si totodata intr-o zona cu restrictii de constructibilitate conf. PUG - terenuri dificile/alunecari.

Locuinta colectiva propusa va avea un regim de inaltime D+P+1E+4R, cu o suprafata construita de 695.00 mp si o suprafata desfasurata de 3135.00 mp

Din punct de vedere al partiului de arhitectura, constructia este formata din urmatoarele spatii:

- Demisol – 18 locuri de parcare, suprafata totala de 520.00 mp
- Parter - 14 locuri de parcare si 3 apartamente in suprafata totala de 695.00 mp
- Etajul 1 – 5 apartamente in suprafata totala de 522.00 mp
- Etajul 2 - 5 apartamente in suprafata totala de 482.00 mp
- Etajul 3 - 5 apartamente in suprafata totala de 463.00 mp
- Etajul 4 - 5 apartamente in suprafata totala de 453.00 mp

Zona studiata este o zona cu functiune rezidentiala de densitate mica, cu un regim de inaltime mic spre mediu, de la P+1E+M (In imediata vecinatate a parcelei studiate) pana la inaltime de P+4E potrivit PUG, formata atat din locuinte individuale izolate cat si si din locuinte colective, grupate tipologic in teritoriu, dar cu posibilitatea de mixare si alaturare a acestor locuinte, aparitia insertiilor de locuinte colective fiind o urmare fireasca, rezultat al aplicarii procesului de urbanizare.

Mixtura dintre locuinte individuale și blocuri rezidențiale poate crea un peisaj urban diversificat și dinamic, care atrage o gamă variată de locatari și investitori. Acest lucru poate adăuga o notă de caracter zonei și poate contribui la evoluția unui cartier mai vibrant.

Cladirea propusa este o clădire terasată, fiind o structură arhitecturală caracterizată prin retragerea succesivă a etajelor superioare față de etajul inferior, creând un efect vizual de „terase” sau „trepte” la nivelul fațadei clădirii. Acest tip de clădire este frecvent utilizat în zonele urbane dense, pentru a optimiza utilizarea terenului și a spori confortul vizual și funcțional al locuințelor.

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

Documentația este finanțată 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 însoirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și 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 regimul economic M2a- SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE SERVICII/COMERT DE PROXIMITATE, in regimul economic propus M2a-1- SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE SERVICII/COMERT DE PROXIMITATE pentru construirea hala de depozitare locuinta colectiva.** 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 modificările 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 modificările 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 modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

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

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

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

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

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de nord a 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 suprațelor de teren libere din zonele periferice există posibilitatea amplasării unor locuințe colective în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, pe strada Pitești nr.80

Suprafața care face obiectul studiului relaționează 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 interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² 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 orașului 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 întreaga 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 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 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. (șapte) 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 $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ 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 județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și 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 regăsește.

2.4. CIRCULATIA

Pentru parcela cu numarul cadastral 62774 se propune acces direct de 4.00 m din str. Pitești ce stabilește limita de vest a parcelei și din calea de acces nr. Cad. 59050 ce stabilește limita de sud a parcelei studiate.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat atât din strada Pitești, pe latura de vest a parcelei studiate, cât din partea de sud, din calea de acces cu nr. Cad. 59050.

De asemenea vor fi prevăzute 32 locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție.

Zona studiată este o zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu un regim de înălțime mic spre mediu, de la P+1E+M (În imediata vecinătate a parcelei studiate) până la înălțimi de P+4E potrivit PUG, formată atât din locuințe individuale izolate cât și din locuințe colective, grupate tipologic în teritoriu, dar cu posibilitatea de mixare și alăturare a acestor locuințe, apariția insertiilor de locuințe colective fiind o urmă firească, rezultat al aplicării procesului de urbanizare.

Mixtura dintre locuințe individuale și blocuri rezidențiale poate crea un peisaj urban diversificat și dinamic, care atrage o gamă variată de locatari și investitori. Acest lucru poate adăuga o notă de caracter zonei și poate contribui la evoluția unui cartier mai vibrant.

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

Terenul se află într-o zonă cu situri arheologice și totodată într-o zonă cu restricții de construibilitate conf. PUG - terenuri dificile/alunecări.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. SLATINA, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, gaze și rețea de canalizare, la limita parcelei și anume pe strada Pitești.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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 potențial turistic sau balnear.

Terenul se află într-o zonă cu situri arheologice și totodată într-o zonă cu restricții de construibilitate conf. PUG - terenuri dificile/alunecări.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

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 dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – **locuința colectivă**. 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 acestuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

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

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

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se află în intravilanul localității zona M2a

M2a – SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE SERVICII/COMERT DE PROXIMITATE

POT = 60%

CUT = 2.5

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru parcela cu numarul cadastral 62774 se propune acces direct de 4.00 m din str. Pitesti ce stabileste limita de vest a parcelei si din calea de acces nr. Cad. 59050 ce stabileste limita de sud a parcelei studiate.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat atat din strada Pitesti, pe latura de vest a parcelei studiate, cat din partea de sud, din calea de acces cu nr. Cad. 59050.

De asemenea vor fi prevazute 32 locuri de parcare in interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

Strada Pitesti, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7.00 m carosabil (2 benzi de circulație pe sens) si 3.5m pietonal pe fiecare sens.

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.

Realizarea obiectivului de investitie nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranta in care se va desfasura circulatia auto in zona de studiu.

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

Se propune urmatoare zona functionala:

M2a-1 – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE SERVICII/COMERT DE PROXIMITATE

-construirea locuinta colectiva D+P+1E+4R

Bilant teritorial propus pentru UTR M2a- 1:

- Steren = 1656.00 mp
- Sconstruita propusa= 695.00mp
- Sdesfasurata propusa= 3135.00mp
- POT max propus: 60.00%
- CUT max propus : 2.50
- Regim maxim de înălțime: D+P+1E+4R
- Hmax = 17.00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona M2a-1 sunt:

- retragerea fatada de limita de vest (aliniament) - 5.00m
- retragerea fatada de limita de sud- 5.00 m fata de limita de proprietate si 3.00 m fata de noua retragere reglementata prin cedarea terenului catre zona T1-1 (aliniament)
- retragerea fatada de limita de est (posteroara)- minim 2.00m fata de limita UTR V5 si 25 m fata de limita de proprietate
- retragerea fatada de limita de nord - 5.00m

Bilant teritorial propus pentru UTR V5

- Steren = 926.00 mp

Suprafata ce se va ceda pentru largirea profilului stradala – T1-1

- Steren = 109 .00mp

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 bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea 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. Pitesti.

Canalizare pluviala

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

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua 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. Pitesti, fiind proprietatea sotilor Polec Adrian - Alexandrin si Polec Ioana conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.62774.

Suprafata terenului studiat este de 2691.00 mp.

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte colective.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei si de a respecta directiile de dezvoltare ale PUG-ului.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la construire locuinta colectiva, amenajare spatiu verde, amenajare acces, racordare la utilitati.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ de la ideea schimbarii regimul economic al terenului studiat, din M2a- SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE SERVICII/COMERT DE PROXIMITATE, in regimul economic propus M2a-1- SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE SERVICII/COMERT DE PROXIMITATE si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor pentru construirea hala de depozitare locuinta colectiva. 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 unei hale de depozitare rezolva problema disconfortului creat de lipsa functiunilor de acest fel la nivel de oras si conduce implicit la valorificarea terenului.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

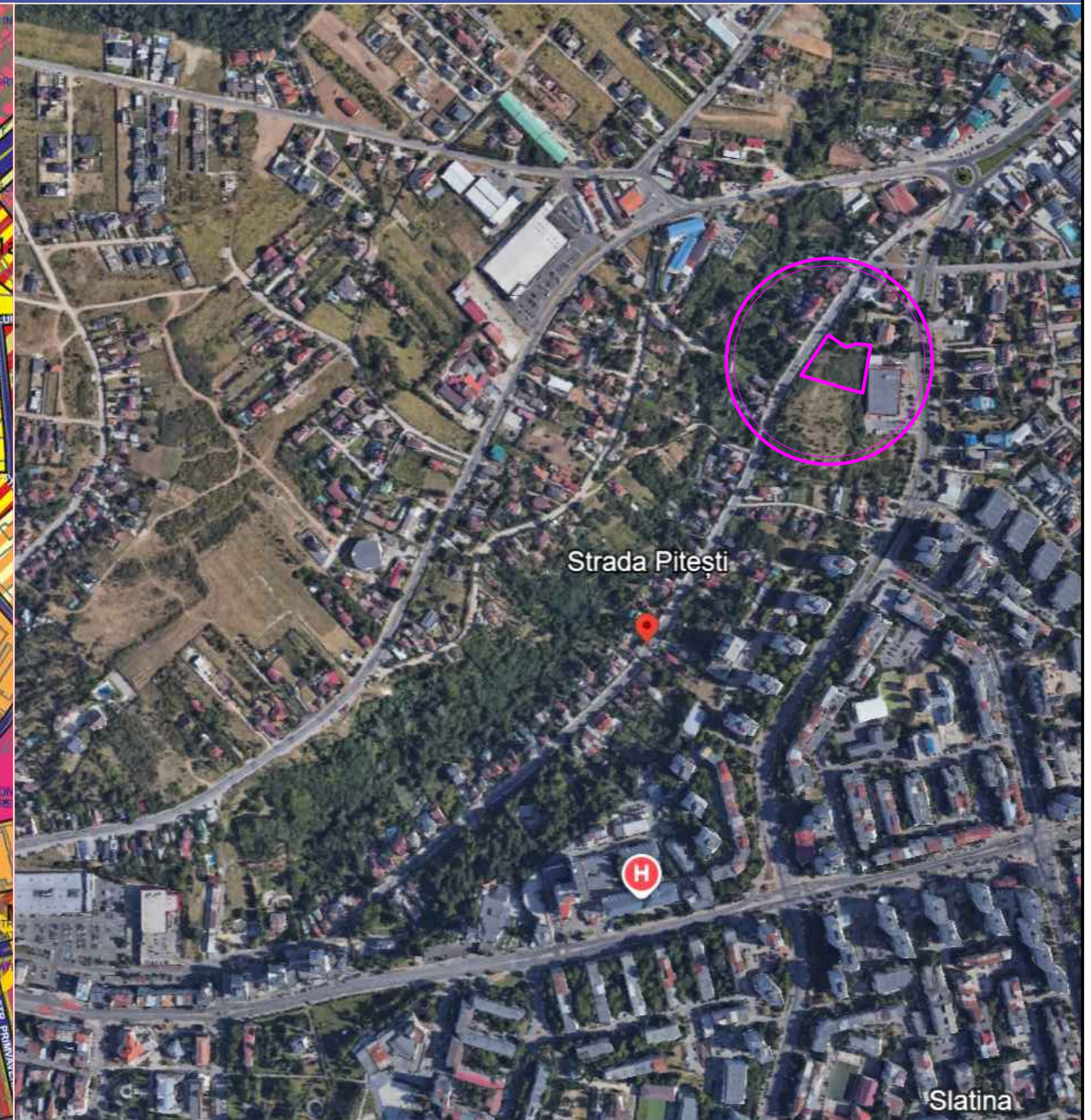
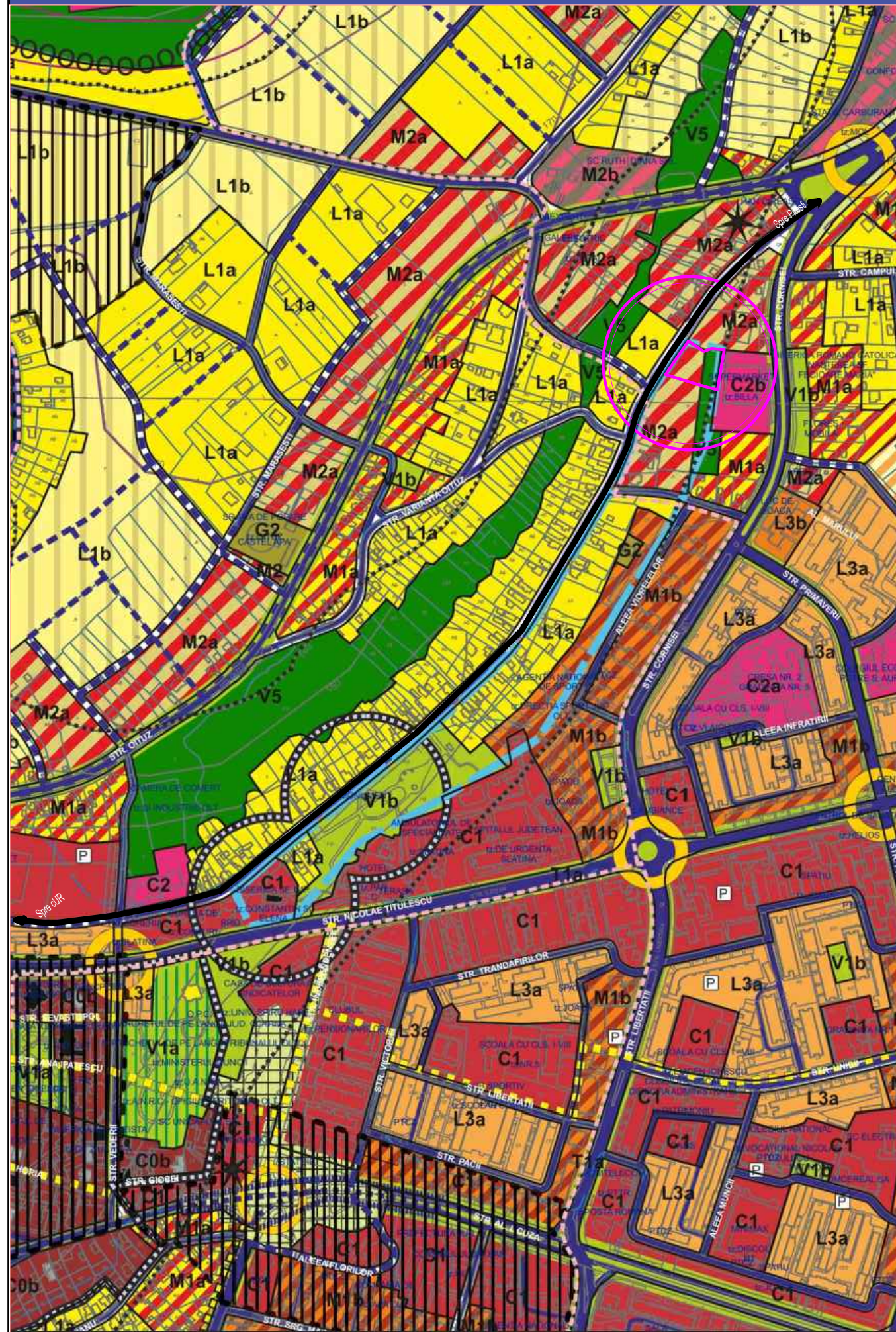
Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest gen din zona.

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

- incadrarea in Planul Urbanistic General al mun. Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.



INCADRAREA IN P.U.G.



 Limită teren reglementat prin PUZ
S teren = 2691 mp
Subzona M2b conform PUG

Întocmit,
arh.urb Angela Busca
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.



Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: POLEC ADRIAN - ALEXANDRIN POLEC IOANA	Proiect nr. 127 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER mun. Slatina, str. Pitesti nr.80, jud Olt	Faza: AVIZ DE OPORTUNITATE
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data: 2024	Titlu plansa: INCADRAREA IN ZONA	Plansa nr. U0

Pentru terenul cu numărul cadastral 62774, în suprafața totală de 2691 mp se află în partea de nord a mun. Slatina. Pe terenul studiat nu există construcții.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici acestea sunt POT = 0.00 % și CUT = 0.0

În ceea ce privește alinierea clădirilor, acestea sunt dispuse neomogen, și variază între clădiri care sunt amplasate pe limita de proprietate și clădiri care sunt retrase cu o distanță de până la 10.00 m.

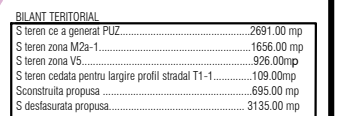
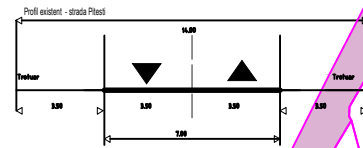
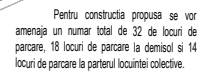
Retragerea medie față de aliniament existent este de 3-4 m.

CALCULUL SUPRAFEȚEI				
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Coordonate Z [m]	Longimi laterale [D ₁ , D ₂ + 1]
100	926607,384	449910,692	17,420	
101	926622,030	449910,692	17,430	
102	926636,983	449910,692	17,440	
103	926648,166	449937,713	0,363	
104	926657,383	449937,713	0,363	
105	926641,850	449950,726	6,636	
106	926639,300	449956,888	7,232	
107	926637,021	449963,855	2,489	
108	926637,021	449956,828	2,489	
109	926637,021	449956,828	2,489	
110	926636,955	449970,699	2,287	
111	926636,855	449972,984	2,152	
112	926636,855	449972,984	2,152	
113	926636,969	449986,570	2,300	
114	926636,969	449986,570	2,300	
115	926595,904	449988,085	6,124	
116	926596,911	449982,046	1,503	
117	926595,418	449982,026	72,331	

	Limită teren studiat
	Limită teren care a general PUZ
	Teren proprietate privată,
	Limită parcele
 Acces si cai de comunicatii	
	Circulații existente
	Direcție sens de mers
 Zonificare funcționala existentă	
	Limita situri arheologice
	Zone cu restricții de constructibilitate - Cf. Regulament (terenuri dificile/alunecari)
	Construcții existente pe parcelele învecinate
	M2a- Subzona mixta în afara zonei protejate servicii/comert proximitate
	V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan)
	C2b- Subzona centrală - punctual/dispersat, funcțiuni de interes local
	M1b- Subzona mixta în afara zonei protejate cu funcțiuni complementare locuinți colective
	M1a- Subzona mixta în afara zonei protejate cu funcțiuni complementare locuinți pe parcela
	L1a- Locuințe individuale (H max 12 m) în tesut urban construit
	V1b- Spații plantate urbane - parc, scuar, grădina publică
	G2 - Subzona gospodărie comunală instalații, echipamente
	C1 - Subzona centrală în afara zonei protejate - tesut comar, funcțiuni publice de interes municipal și supra-municipal
	Accent vertical

Intocmit,
arh.urb Angela Busca
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

EXPERT TITRUC					
VERIFICATOR TITRUC					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMANTURA	CERNITA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ANGELA RUSCA ARCHITECTURE S.R.L.				Beneficiar:	
CUI 39831471				POLE ARHITECTURA OLIVIANA POLEA	127 / 2024
DESCRIE	NOME	SEMANTURA	1000	POLEA CONSTRUCTIE MOBIL DE LOCANTIE COLECTIVE	Presen
PRE PROIECT	carutur Angela Rusca			AMENAJAREA INTERIOR, IMPIEZAREA, ORGANIZAREA DE SANITARE	Presen
PROIECTANT	carutur Angela Rusca			INTERIOR, PLEANA DE REZ. SI ALTE	Presen
DEZINAT	carutur Angela Rusca			SITUATIA EXISTENTA - PLAN DE SITUATIE	Presen



- Lime**

 - Limită teren studiat
 - Limită teren care a generat P.U.Z.
 - Teren proprietate privată;
 - Limite parcele

Aces si cai de comunicatii

 - Circulații existente
 - Direcție sens de mers

Zonificare funcțională existentă

 - Limita stării arheologice
 - Zone cu restricții de constructibil - Cf. Regulament (terenuri difile/eutecan)
 - Construcții existente pe parcele învecinate
 - M2a - Subzona mixta în afara zonei protejete servicii/comert proximitate
 - V5 - Paduri de agrement, pasuri (intravilan)
 - C2b- Subzona centrala - punctual/dispersat, funcțiuni de interes local
 - M1b- Subzona mixta în afara zonei protejete cu funcțiuni complementare locuinți colective
 - M1a- Subzona mixta în afara zonei protejete cu funcțiuni complementare locuinți pe parcele
 - L1a- Locuințe individuale (H max 12 m) în țesut urban constituit
 - V1b- Spații plantate urbane - parc, scuar, grădina publică
 - G2 - Subzona gospodărie comunală instalații, echipamente
 - C1 - Subzona centrală în afara zonei protejete - țesut compact, funcțiuni publice de interes municipal și supra-municipal
 - Accent vertical

Zonificare funcțională propusă

 - Acces în proprietate pietonal / cãnsabil
 - Edificabil maxim propus
 - Aliniera propusă
 - Teren ce se va ceda pentru marie profil nr. cad. 58050- T1-1

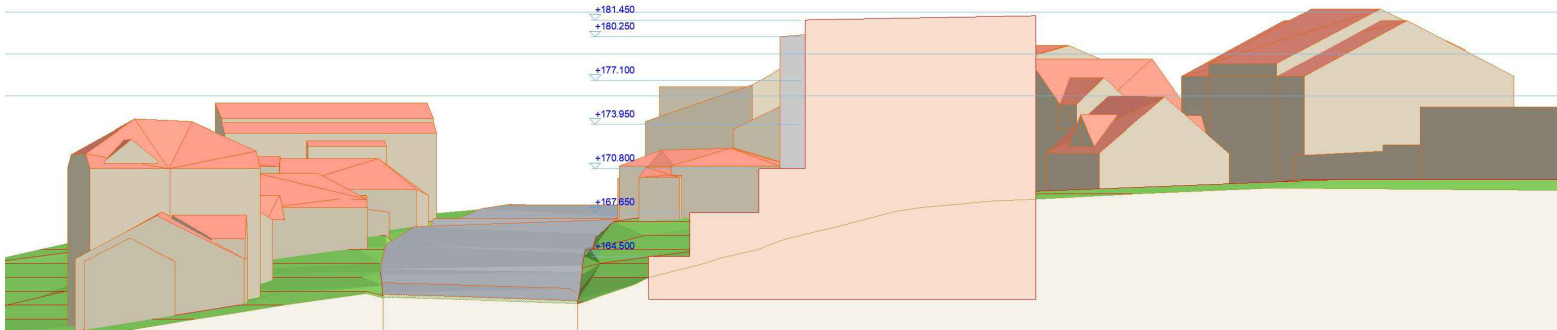
Zonificare funcțională existentă

 - Retea existentă de apă
 - Retea propusă de apă
 - Retea electrică existentă
 - Retea electrică propusă
 - Retea gaze naturale - existentă
 - Retea gaze naturale - propusă
 - Retea canalizări - existentă
 - Retea canalizări - propusă

Înlocuim,
art.urbn Angela Buzica
S.C. ANGELA BUZICA & PARTENARI
PUR
Angela Cristiana S.
BUZICA

LEAGUE MEMBER											
LEAGUE MEMBER											
VERIFICATOR EXPERT		NUME		SEMNATURA		CERTATA		REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA			
S.C. ANGELA BUCSA ARHITECTURE S.R.L.								Beneficiar:		P.O.L.E.C. IORDAN - ALEXANDRU	
CUI 39831471										POLEC IOANA	
										127 / 2024	
PROPOSITOR		NUME		DOMINIUL		DATA		Faza		Faza	
EEP PROIECT		carluti, Angeli Bucs				10/09		1		ANEXE	
PROIECTANT		carluti, Angeli Bucs						2		ANEXE	
DESBAT		carluti, Angeli Bucs						3		ANEXE	
								Planul paza		Planul paza	
								CONCEPI PROIECT - PLAN DE SITUATIE			

PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER
MUN. SLATINA, STR. PITESTI, NR.80, JUD OLT



LEGENDĂ

- Limite
- Limită teren care a generat PUZ
 - Teren proprietate privată;
 - Limite parcele
- Acces si cai de comunicatii
- Circulatii existente
 - Directie sens de mers
- Zonificare functionala propusa
- M2a - 1- Subzona mixta in afara zonei protejate servicii/comert
 - V5 - Paduri de agrement, pasuni (intravilan)
 - Teren ce se va ceda pentru marire profil nr. cad. 59050- T1-1
 - Constructie propusa
 - Acces în proprietate pietonal / carosabil
 - Edificabil maxim propus
 - Aliniera propusa

