

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURĂ PETIȚII
NR. 13502
ZIUA 22 LUNA 06 ANUL 2022
NO. ANEXE

Data anunțului: 22.06.2022

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINȚE IZOLATE ȘI ÎNȘIRUITE".

Argumentare: In baza C.U.nr. 408/ 09.05.2022- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Initiator: SAVULESCU CONSTANTIN, SAVULESCU ELENA CLAUDIA, NITU DUMITRU, NITU RAMONA-IULIANA.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal: „ LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINȚE IZOLATE ȘI ÎNȘIRUITE”

În perioada: 22.06.2022 – 01.07.2022.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela Cristina

Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mil Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

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

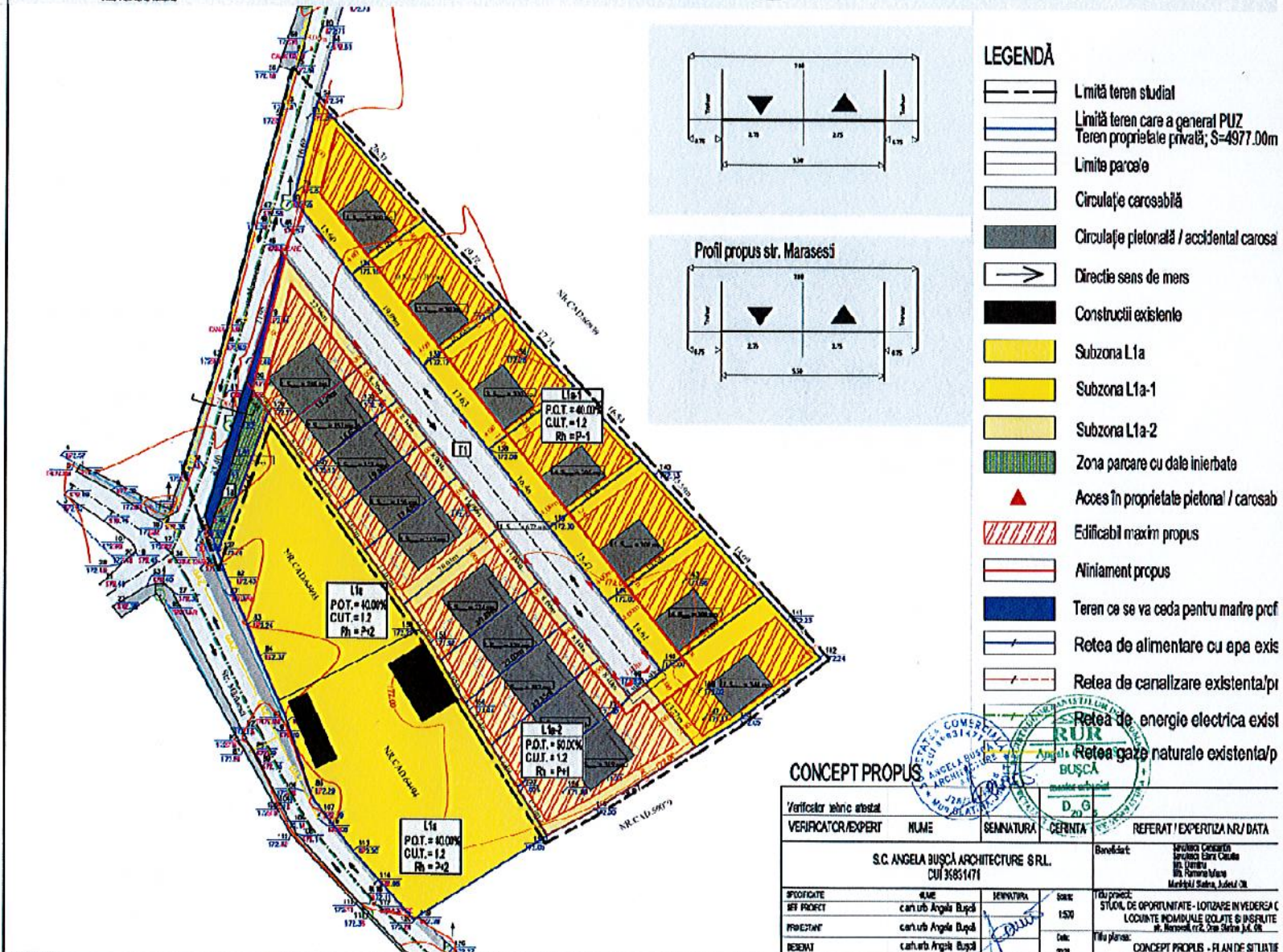
Răspunsul la observațiile transmise va fi afisat in termen de 15 zile de la finalitatea procedurii de informare.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 22.06.2022- 01.07.2022.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 15.07.2022 – 30.07.2022.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.

STUDIU DE OPORTUNITATE - LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE ȘI ÎNȘIRUITE

Str. Marasesi, nr.2, mun. Slatina, Jud. Olt
BENEFICIAR: Savulescu Constantin
Savulescu Elena Claudia
Nitu Dumitru
Nitu Ramona Iuliana





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
STUDIU DE OPORTUNITATE - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI INSIRUITE

- BENEFICIAR : **SAVULESCU CONSTANTIN
SAVULESCU ELENA CLAUDIA
NITU DUMITRU
NITU RAMONA IULIANA**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **67**
- DATA ELABORARII : **2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **Savulescu Constantin, Savulescu Elena Claudia, Nitu Dumitru Si Nitu Ramona Iuliana** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI INSIRUITE**

pe strada Marasesti nr.2, mun. Slatina, jud Olt, si analizeaza zona in suprafata totala de 4977.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **5668.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Marasesti**.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord est– nr.cad. 60939
- sud – nr.cad. 50079
- sud vest – nr.cad. 64494, nr.cad. 64493
- vest – str. Marasesti



Imobilul situat in intravilanul municipiului Slatina este proprietatea beneficiarilor **Savulescu Constantin, Savulescu Elena Claudia, Nitu Dumitru Si Nitu Ramona Iuliana** conform nr. cad. 64438

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata totala de 4977.00 mp. Pe parcelele studiate nu exista constructii.

Se doreste parcelarea terenului pentru construirea a 7 locuinte individuale izolate si a 10 locuinte insiruite, locuintele avand un regim de inaltime de maxim P+1E.

Pentru accesu catre loturile nou create se va amenaja o cale de acces cu un profil de 7 m, acces carosabil racordat la str. Marasesti ce reprezinta limita de vest a parcelei studiate.

Totodata se doreste realizarea imprejurii terenului.

Tema-program a documentatiei este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT – ORGANIC in regimul economic propus L1a-1, L1a-2, T1 – TRANSPORTURI RUTIERE si T1a- PARCARE pentru construirea a 7 locuinte individuale izolate si a 10 locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E

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

Documentatia este finantata de beneficiar, documentatie realizata in baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc urmatoarele :

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime si maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

Propunerile urbanistice vor tine cont de respectarea Codului Civil si a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

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

Planul urbanistic zonal va fi elaborat in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru aferent. Prin documentatia P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- stabilirea unor functiuni compatibile si necesare zonei;
- din L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT – ORGANIC in regimul economic propus L1a-1, L1a-2, T1 – TRANSPORTURI RUTIERE si T1a- PARCARE pentru construirea a 7 locuinte individuale izolate si a 10 locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E
- stabilirea conditiilor tehnice si 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, restrictii;

- 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 (inlocuit partial 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, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, 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, republicata, 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, republicata, 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 vest 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 suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unor locuințe individuale 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 str Marasesti nr.2, având nr. Cad. 64438.

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 determinat 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 anticlonul 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

Zona din care face parte terenul studiat are acces la str. Marasesti.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală în regim de înaltim P+M- P+1E și a funcțiunilor 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 și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

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 canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Marasesti.

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

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 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 parcelelor 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 – **LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE ȘI ÎNSIRUITE**

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 sud.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P – P+2 etaje) SITUATE ÎN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT - ORGANIC

Indicii privind utilizarea terenului în subzona L1a, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 1.2

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru accesul către parcelele nou create se propune amenajarea unei circulații carosabile în suprafața de 672 mp, circulație ce va avea un profil de 7 m care conține 2 benzi – 5,50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 0.75 m pietonal pe un sens.

Pentru lărgirea profilului străzii Marasești se propune cedarea unei suprafețe de 63 mp, din partea de vest a parcelei studiate.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor. În partea de sud vest a imobilului va fi amenajată o parcare cu dale înierbate în suprafața de 72 mp.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, din strada Marasești prin calea de acces nou creată.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m 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 să 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-1 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT - ORGANIC

Funcțiune – locuire individuala izolata

L1a-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT - ORGANIC

Funcțiune – locuinte insiruite

T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

T1a – SUBZONA PARCARE

Bilant teritorial propus pentru zona L1a-1 este:

- Steren = 2144.00 mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+1
- Hmax coama = 12.00m
- Hmax cornisa= 10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona L1a-1 sunt:

- retragerea fatada de o limita laterala - 2.00m
- retragerea fatada de o limita laterala – 1.00m
- retragerea fatada de aliniament - 4.00m
- retragerea fatada de limita posterioara - 1.00m

Bilant teritorial propus pentru zona L1a-2 este:

- Steren = 2026.00 mp
- POT max propus: 50.00%
- CUT max propus : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+1
- Hmax coama = 12.00m
- Hmax cornisa= 10.00m

- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona L1a-2 sunt:

- retragerea fatada de o limita laterala - 2.00m
- retragerea fatada de o limita laterala – 1.00m sau lipite la calcan in cazul locuintelor insiruite
- retragerea fatada de aliniament - 2.00m
- retragerea fatada de limita posterioara - 1.00m

Bilant teritorial propus pentru zona T1 este:

- Steren = 672.00 mp

Bilant teritorial propus pentru zona T1a este:

- Steren = 72.00 mp

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. Marasesti

Canalizare pluviala

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

Alimentarea cu gaze

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

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 în intravilanul municipiului Slatina, Str. Marasesti fiind proprietatea beneficiarilor **Savulescu Constantin, Savulescu Elena Claudia, Nitu Dumitru si Nitu Ramona Iuliana** conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 64438.

Suprafata terenului studiat este de 4977 mp.

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

Intervenția propusă duce la dezvoltarea cu consecințe pozitive la nivel urbanistic și social, prin extinderea zonei de locuințe individuale și promovarea caracterului rezidențial prin crearea unor noi spații de locuit. Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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, L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT – ORGANIC in regimul economic propus L1a-1, L1a-2, T1 – TRANSPORTURI RUTIERE si T1a- PARCARE si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor pentru construirea a 7 locuinte individuale izolate si a 10 locuinte insiruite, locuintele avand un regim de inaltime de maxim P+1E.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță 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:

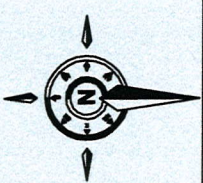
- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,

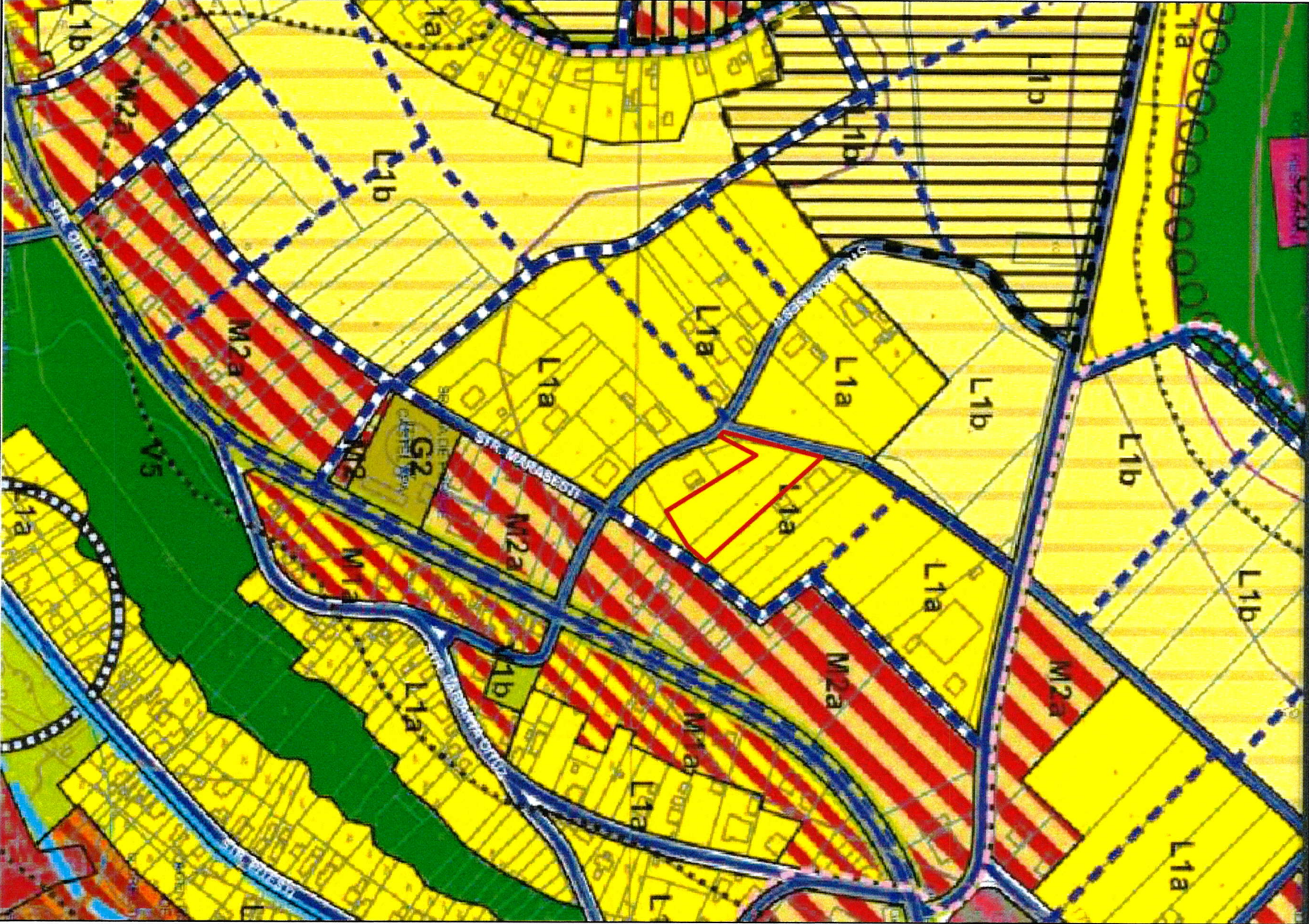


STUDIU DE OPORTUNITATE - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI INSIRUITE

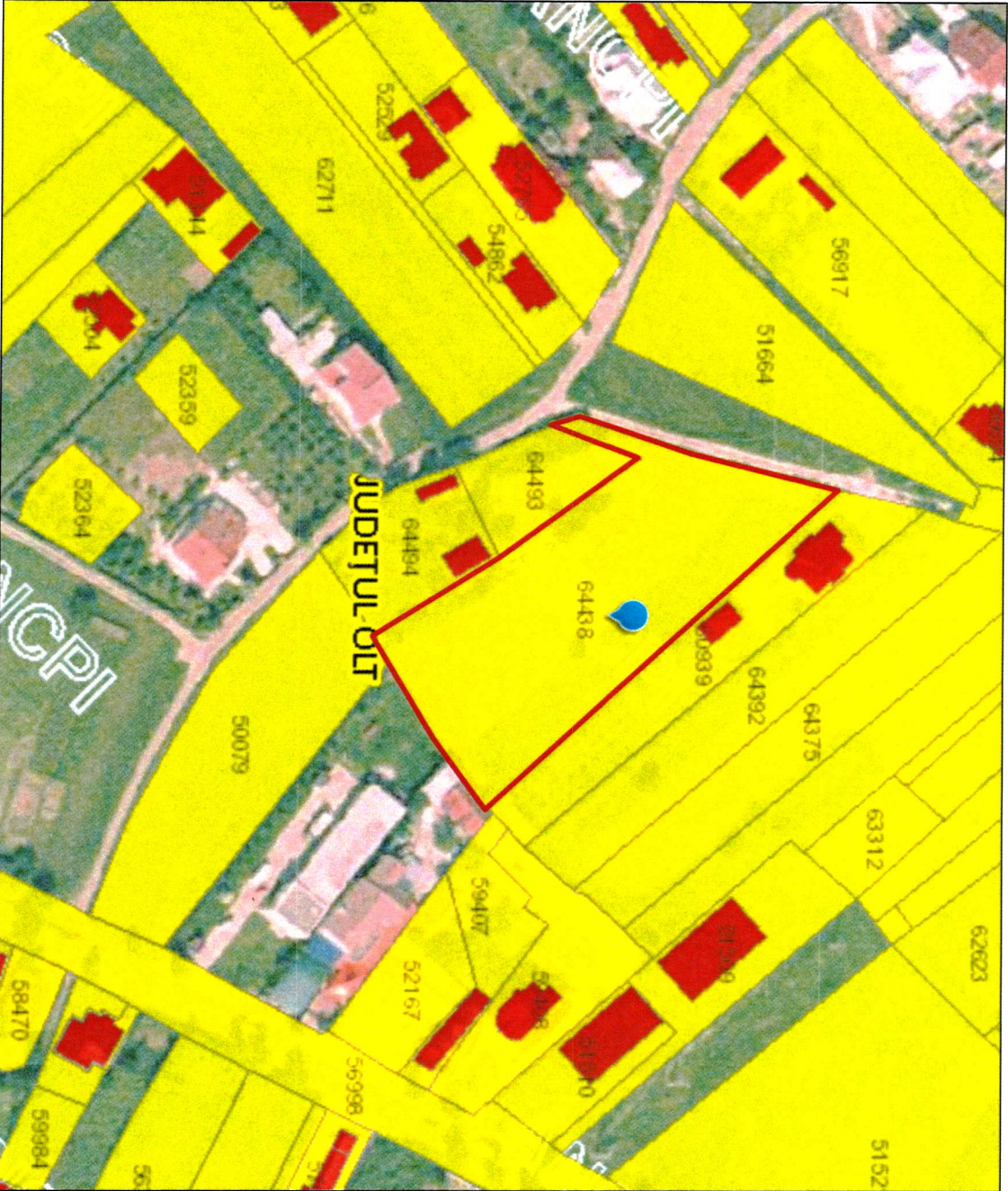
Str. Marasesii, nr.2, mun. Slatina, jud. Olt
BENEFICIAR: Savulescu Constantin
Savulescu Elena Claudia
Nitu Dumitru
Nitu Ramona Iuliana



ÎNCADRAREA ÎN PUG



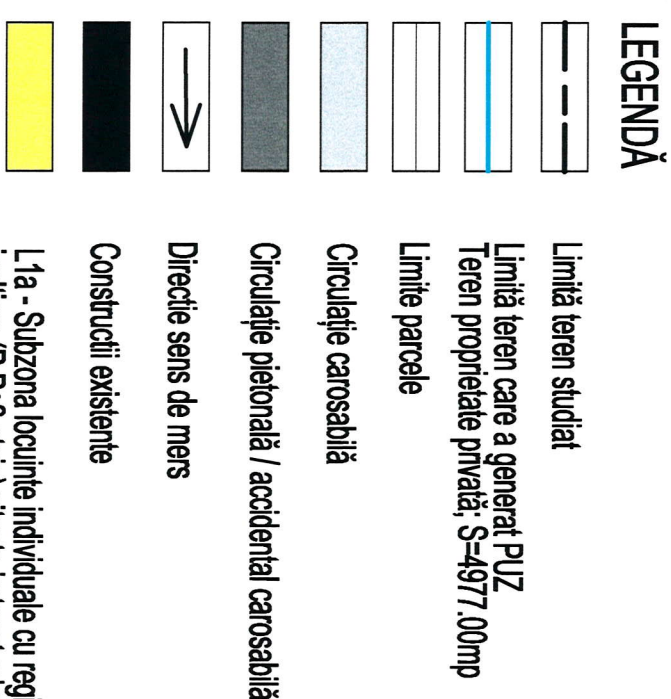
ÎNCADRAREA ÎN ZONA



Expert tehnic									
Verificator tehnic atestat									
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA			Proiect nr.		
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiar: Savulescu Constantin Savulescu Elena Claudia Nitu Dumitru Nitu Ramona Iuliana Municipiul Slatina, Județul Olt			67 / 2022		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:			Faza		
SER. PROIECT	cahn.urb. Angela Buză		1:5000	SO - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI INSIRUITE			STUDIU DE OPORTUNITATE		
PROIECTANT	cahn.urb. Angela Buză			str. Marasesii, nr.2, Olt, Slatina, jud. Olt					
DESEINAT	cahn.urb. Angela Buză			Titlu planșă:					
				Date:	ÎNCADRARE ÎN ZONA			Planșă nr.	
			2022				U0		



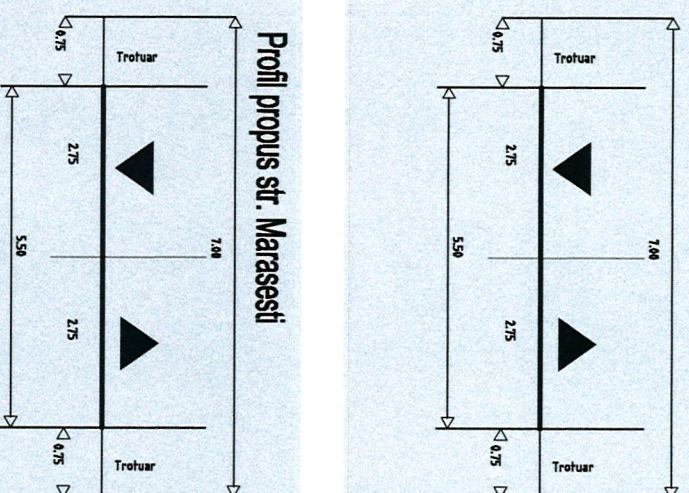
**St. Marasesi, nr.2, mun. Slatina, jud. Olt
BENEFICIAR:** Savulescu Constantin
Cavaliere Elena Claudia



Verificator tehnic atestat						
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA		
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiar: Servicesco Constantin Servicesco Elena Căușă Nilu Dumitru Nilu Ramona Iuliana Municipiul Slatina, Județul Olt	Proiect nr. 61 / 2022	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:	
SER PROIECT	cafi.urb. Angela Bușcă		1:500	STUDIU DE OPORTUNITATE - LONTZARE IN VEDEREA CONSTRUIRI LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI INSURUITE str. Măreșel, nr.2, Oraș Slatina, Iud. Olt	STUDIU DE OPORTUNITATE	
PROIECTANT	cafi.urb. Angela Bușcă		Date:	Titlu planșă:	Planșă nr.	
DESEMAT	cafi.urb. Angela Bușcă		2022	SITUAȚIA EXISTENȚA - PLAN DE SITUAȚIE	U1	

**St. Marasesi, nr.2, mun. Slatina, jud. Olt
BENEFICIAR: Savulescu Constantin
Savulescu Elena-Cristina**

**Savulescu Constantin
Savulescu Elena Claudia
Nitu Dumitru
Nitu Ramona Iuliana**



Limită teren studiat

Limită teren care a generat PUZ

Teren proprietate privată; S=4977.00mp

Limite parcelle

Circulație carosabilă

Circulație pietonală / accidental carosabilă

Directie sens de mers

Construcții existente

Subzona L1a

Subzona L1a-1

Subzona L1a-2

Zona parcare cu dale inierbate

Acces în proprietate pietonal / carosabil

Edificabili maxim propus

Alignement propus

Teren ce se va ceda pentru marele profil str. Marasti

Rețea de alimentare cu apă existentă/propusă

Rețea de canalizare existentă/propusă

Rețea de energie electrică existentă/propusă

Rețea gaze naturale existentă/propusă

CONCEPT PROPOS

Verificator tehnic atestat				
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERITIZA NR./ DATA
S.C. ANGELA BUSCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SER. PROJECT	cafnr.urb. Angela Buscă		1:500	STUDIU DE OPORTUNITATE - LOTIZARE IN VEZDEREA CONSTRUIRII
PROIECTANT	cafnr.urb. Angela Buscă		Date:	LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SI INSIRUITE
DESEMNAT	cafnr.urb. Angela Buscă		2022	Titlu planșă: CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUAȚIE
				Beneficiar:
				Samarascoi Constantin Savulescu Elena Claudia Nitu Dumitru Nitu Ramona Iuliana Municipiul Sibiu, Județul OH
				Proiect nr.
				67 / 2022
				Ezarc
				STUDIU DE OPORTUNITATE
				Planșă nr.
				112