PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
NR. 9159 ZIUA 29 LUNA 01 ANUL 2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunţului: 29.01.2024

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL: **„ CONSTRURE LOCUINTE P+M"-** beneficiari : IONESCU ILIE LEONARD si IONESCU DANIELA**, strada Milcovului,FN** pentru imobilele identificate cu nr. cad. 62942; 62936;62935;62934;62933;62943;62932 si carti funciare: 62942; 62936;62935;62934;62933;62943;62932.

Argumentare: In baza C.U nr. 215/03.03.2022, Avizului de oportunitate nr. 5/23.05.2022 se initiaza P.U.Z .

Initiatori: IONESCU ILIE LEONARD si IONESCU DANIELA

Elaborator: S.C ANGELA BUŞCĂ ARCHITECTURE S.R.L

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal:

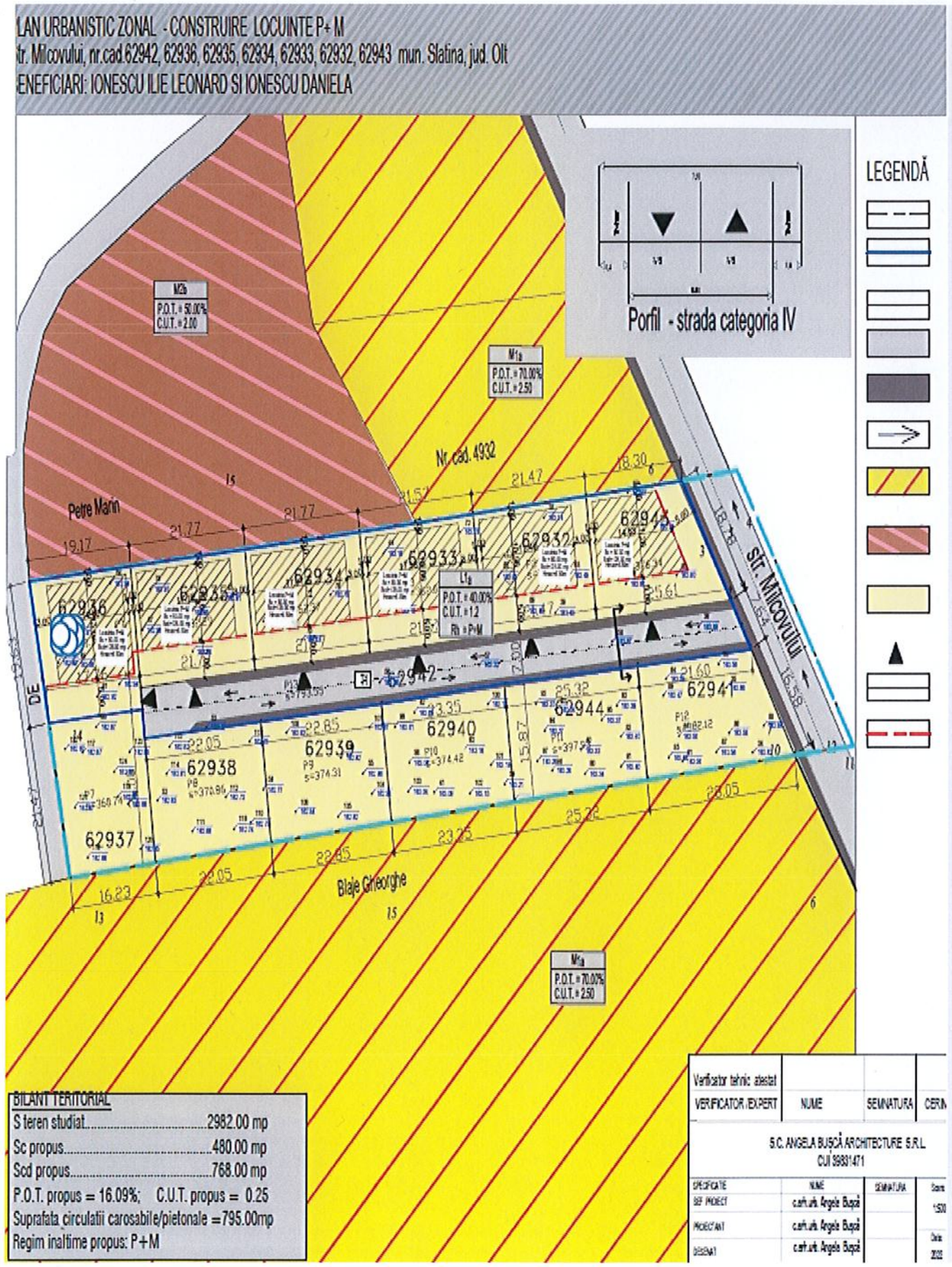
„ CONSTRUIRE LOCUINTE P+M"- beneficiari : IONESCU ILIE LEONARD si IONESCU DANIELA **, strada Milcovului,FN** pentru imobilele identificate cu nr. Cad.: 62942; 62936;62935;62934;62933;62943;62932

carti funciare: 62942; 62936;62935;62934;62933;62943;62932.

în perioada 29.01.2024 – 12.02.2024.

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului: Dulea Claudia

Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul **Primăriei Municipiului Slatina**, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/407003. **Observaţiile sunt necesare** în vederea stabilirii cerinţelor de elaborare a P.U.Z



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 **PLAN URBANISTIC ZONAL** 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.

Parcelele destinate locuirii au suprafete cuprinse intre 362.00 mp si 376.00 mp si anume:

- **Parcela nr. cad. 62943 – 376.00 mp**
- **Parcela nr.cad. 62932 – 364.00 mp**
- **Parcela nr. cad. 62933 – 362.00 mp**
- **Parcela nr. cad. 62934 – 362.00 mp**
- **Parcela nr. cad. 62935 – 362.00 mp**
- **Parcela nr. cad. 62936 – 362.00 mp**

Parcela cu nr. cad. 62942, in suprafata de 794.00 mp, are destinata de drum.

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 apararea impotriva 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 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 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 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 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 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 = 9.00m**
- **Hmax cornisa= 5.00m**
- **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

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 PUZ-ul 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.

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.

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

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 39831171 ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L. J28/761/2018 Mun. SLATINA, Jud. OLT

RUR Angela Cristina S. BUȘCĂ master urbanist D ZO G 5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE P+M
strada Milcovului nr. cad. 62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943
mun. Slatina, jud Olt

- Beneficiar : **IONESCU ILIE LEONARD**
  IONESCU DANIELA
- Proiectant : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- Data : **2022**

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1)Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2)Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3)Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1)La baza elaborării prezentului **Regulamentul Local de Urbanism** stau, în principal:

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 apararea impotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de
urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:
Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina;

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Slatina, terenul studiat este situat în intravilanul municipiul Slatina in zona functionala:

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.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona L1a-2

Funcțiune – locuinte individuale izolate

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe individuale cu maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (constructii izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulatii carosabile si pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, gradini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcţiuni complementare locurii

– comert de proximitate, dotari de invatamant sanatate, servicii şi mici activităţi manufacturiere, cu urmatoarele condiţii:

- suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC,
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
- sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;

-să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD pentru detalierea organizarii pe parcela.
-Anexe gospodaresti cu suprafata construita desfasurata de maxim 100 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; - activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

-pentru locuintele individuale suprafata minima a parcelei este de 360,00mp cu front la strada de minim 7,00 m.

-pentru parcela cu numar cadastral 62936 frontul la strada va fi de minim 3.00m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-cladirele vor fi amplasate la o distanta de minim 5,00 m fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru locuintele individuale izolate distanta minima fata de limita posterioara va fi de 1,00m.

- Pentru locuintele individuale izolate distanta minima fata de o limita laterala va fi de minim 1,00m.

- Pentru locuintele individuale izolate distanta minima fata de o limita laterala va fi de minim 3,00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure respectarea conditiilor de insorire prevazute in HG 536/1997 de pe parcela proprie si parcelele adiacente; Astfel, distanta minima dintre cladiri va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Reducerea acestei distante se poate face pana la ½ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 2.5 m, printr-un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiei asigurarii a 1,5 ore de insorire la solstitiul de iarna pentru toate incaperile de locuit si alte utilizari care necesita insorire atat la imobilul propriu cat si la cele invecinate.

Pentru parcelele cu nr cadastral 62936 si 62935, distanta fata de cladirile invecinate poate sa fie de 2,00 m cu obligativitatea intocmirii unui studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiei asigurarii a 1,5 ore de insorire la solstitiul de iarna pentru toate incaperile de locuit si alte utilizari care necesita insorire atat la imobilul propriu cat si la cele invecinate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lăţime dintr-o circulaţie publiă în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.
- se va amenaja doua locuri de parcare pentru fiecare parcela, in interiorul acesteia. Locurile de parcare vor avea dimensiunea de 2.5x5.00m

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Hmax coama = 9.00m
- Hmax cornisa= 5.00m
- Regim maxim de înălțime: P+M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
-Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
-Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
-in interiorul parcelelor se vor amenaja zone de depozitare a deseurilor.
-noile rețele se vor amplasa in subteran.
-nu se vor permite deversari la fose vidanjabile;
-se vor folosi centrale termice ecologice conform directiva C.E.;
-se recomanda folosirea energiilor alternative:
- Panouri FOTOVOLTAICE;

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
-Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala.
-este interzisa plantarea speciilor invazive, cum ar fi:

- Ambrozia sau iarba pârloagelor (Ambrosia artemisiifolia)
- Cenușerul sau falsul oțetar (Ailanthus altissima)
- Salcâmul pitic (Amorpha fruticosa)
- Plopul (Populus L)

-se recomanda plantarea urmatoarelor specii:

- Arţarul japonez roşu (Acer palmatum atropurpureum)
- Catalpa bignonoides nana
- Rhustyphina (oţetar roşu)
- Albizia julibrissin (arborele de mătase)
- Sau orice alta specie noninvaziva cu avizul Agentiei nationale de Protectie a Mediului

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

-împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 şi o parte transparentă dublată cu gard viu;
-gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.50 metri.
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- portiţele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
-POT max propus: 40.00%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
-CUT max propus : 1.2

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1

Functiune – circulatie carosabila si parcaje

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALA
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
-circulație pietonală și carosabilă;
-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
-construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere şi pe cale fixă legate de transportul în comun;
-conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
-pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
-parcaje;
-spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
-piste de biciclete;
-fâșii plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI
Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare;
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:
- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției

civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.

- Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Orașului Slatina.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- Înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre alinieri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii.

- Firmele, afişajele şi mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp şi tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;

- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;

- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcţionale care necesită o protecţie specială;

- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;

- portiţele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parceleisau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE ATERENULUI
Indicatori urbanistici, subzona T1

` - POT maxim = 60%;
- CUT maxim = 2,4

`

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

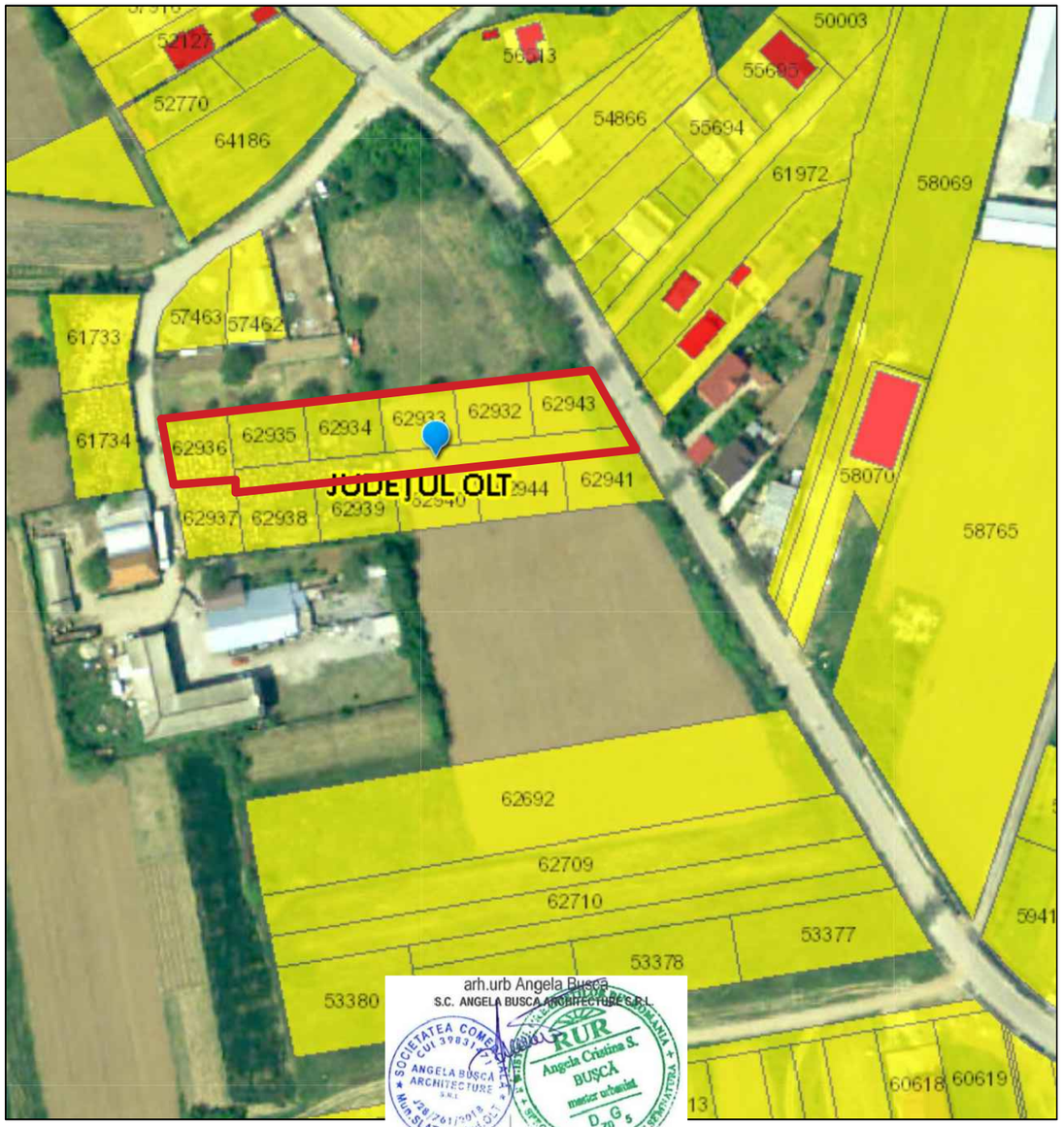
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE P+M

Str. Milcovului, nr. Cad: 62942, 62936, 62935, 62934, 62932, 62943, Mun. Slatina, Jud. Olt

BENEFICIAR: Ionescu Ilie Leonard
Ionescu Daniela

ÎNCADRAREA ÎN PUG

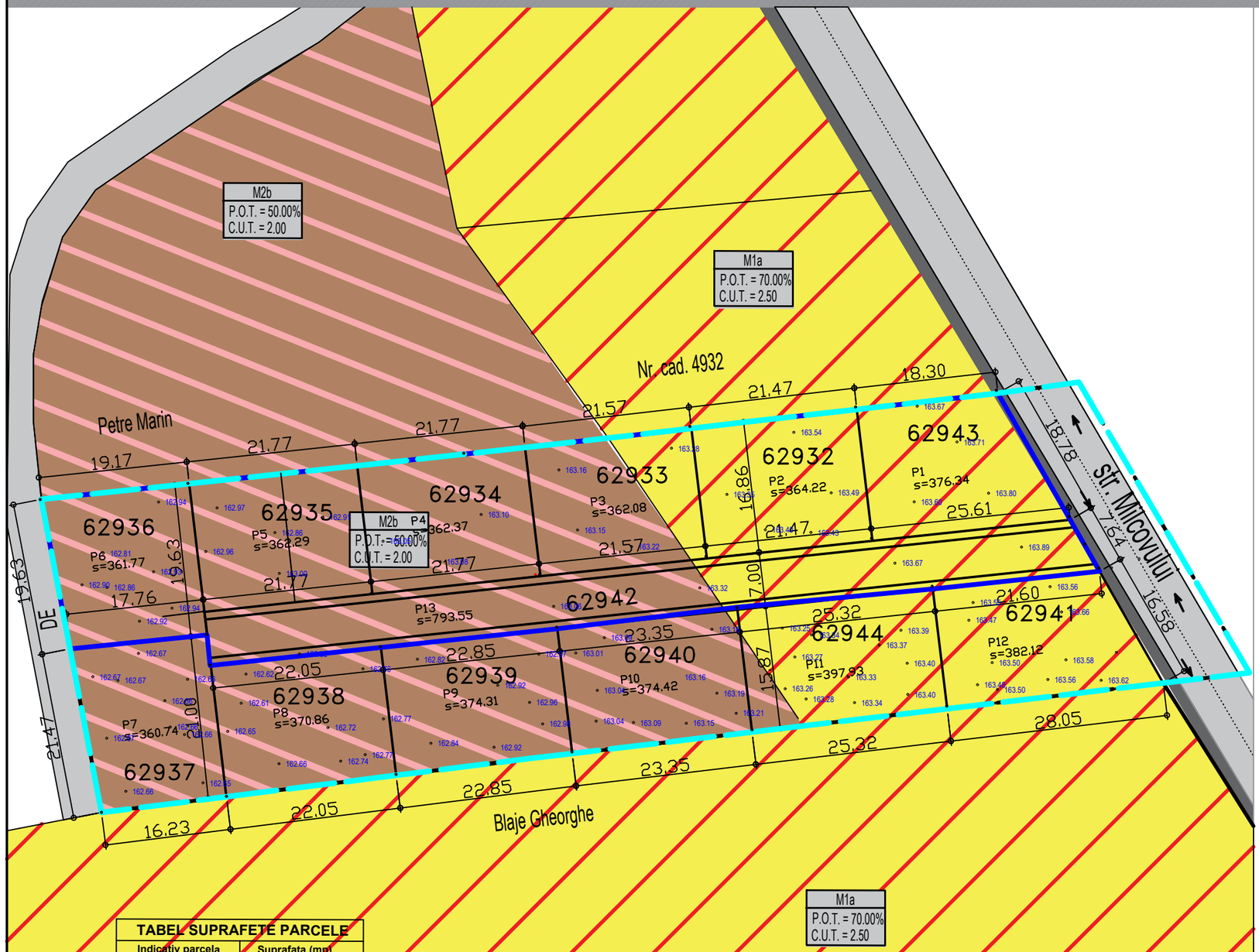
ÎNCADRAREA ÎN ZONA



arh.urb Angela Bușcă
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: Ionescu Ilie Leonard, Ionescu Daniela, str. Banului nr 41, Oras Slatina, Jud. Olt	Proiect nr. 65 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE P+M, str. Milcovului, nr. Cad: 62942, 62936, 62935, 62934, 62933, 62932, 62943. Mun. Slatina, Jud. Olt	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data: 2022	Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN ZONA	Plansa nr. U0
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă				

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

TABEL SUPRAFETE PARCELE

Indicativ parcela	Suprafata (mp)
P1	376,34
P2	364,22
P3	362,08
P4	362,37
P5	362,29
P6	361,77
P7	360,74
P8	370,86
P9	374,31
P10	374,42
P11	397,93
P12	382,12
P13	793,55
TOTAL	5.243,00

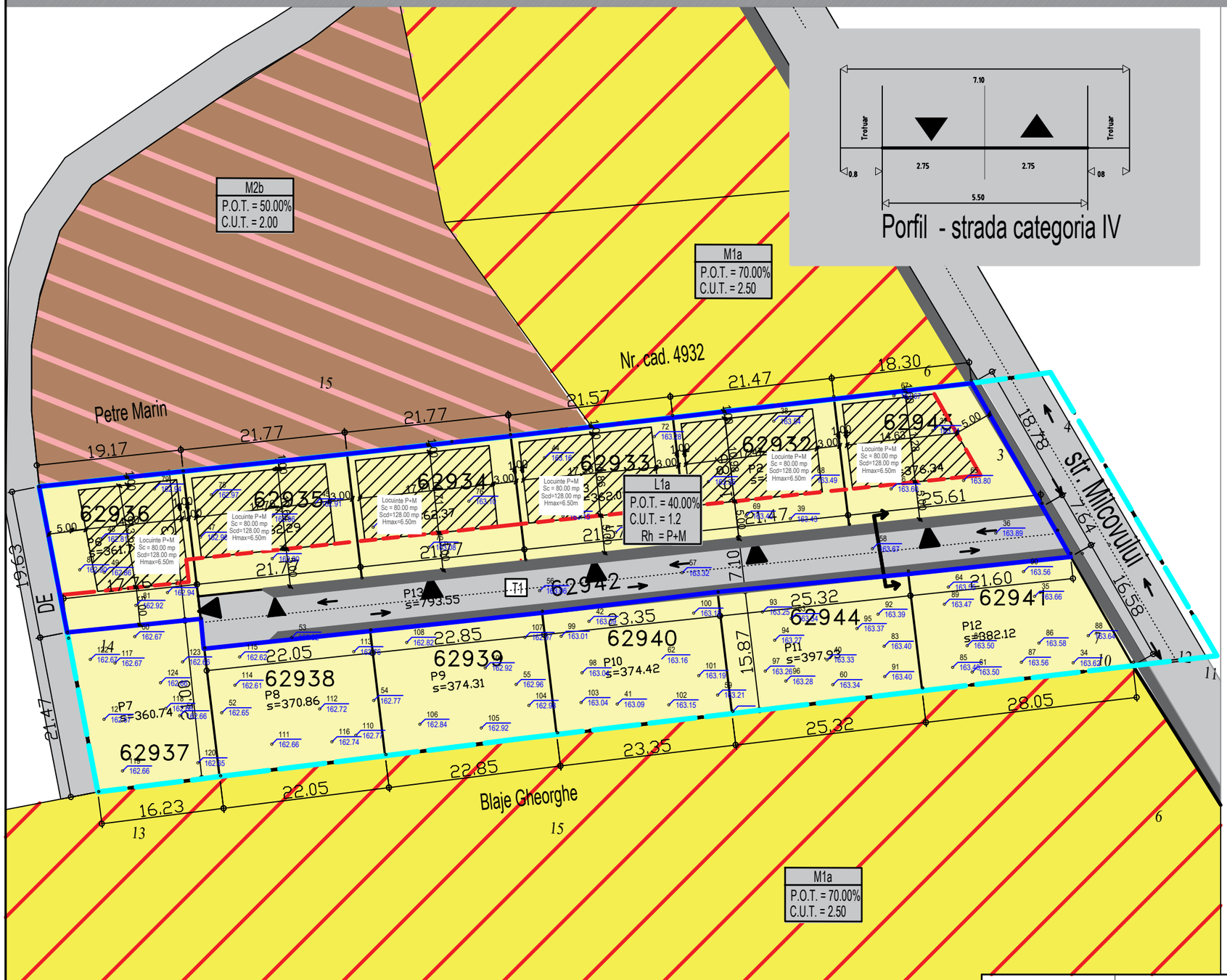
INVENTAR COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
11	323105.760	450188.495
12	323104.729	450184.985
10	323103.534	450181.424
7	323106.172	450178.099
14	323091.889	450047.369
13	323071.599	450051.343
15	323078.764	450106.793
6	323088.723	450188.131
3	323078.061	450196.612
5	323079.192	450199.901
4	323080.893	450203.189

arh.urb Angela Buşcă
S.C. ANGELA BUSCA ARHITECTURE S.R.L.

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUŞCĂ 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: 1:500	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: P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA - PLAN DE SITUATIE	Plansa nr. U1

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

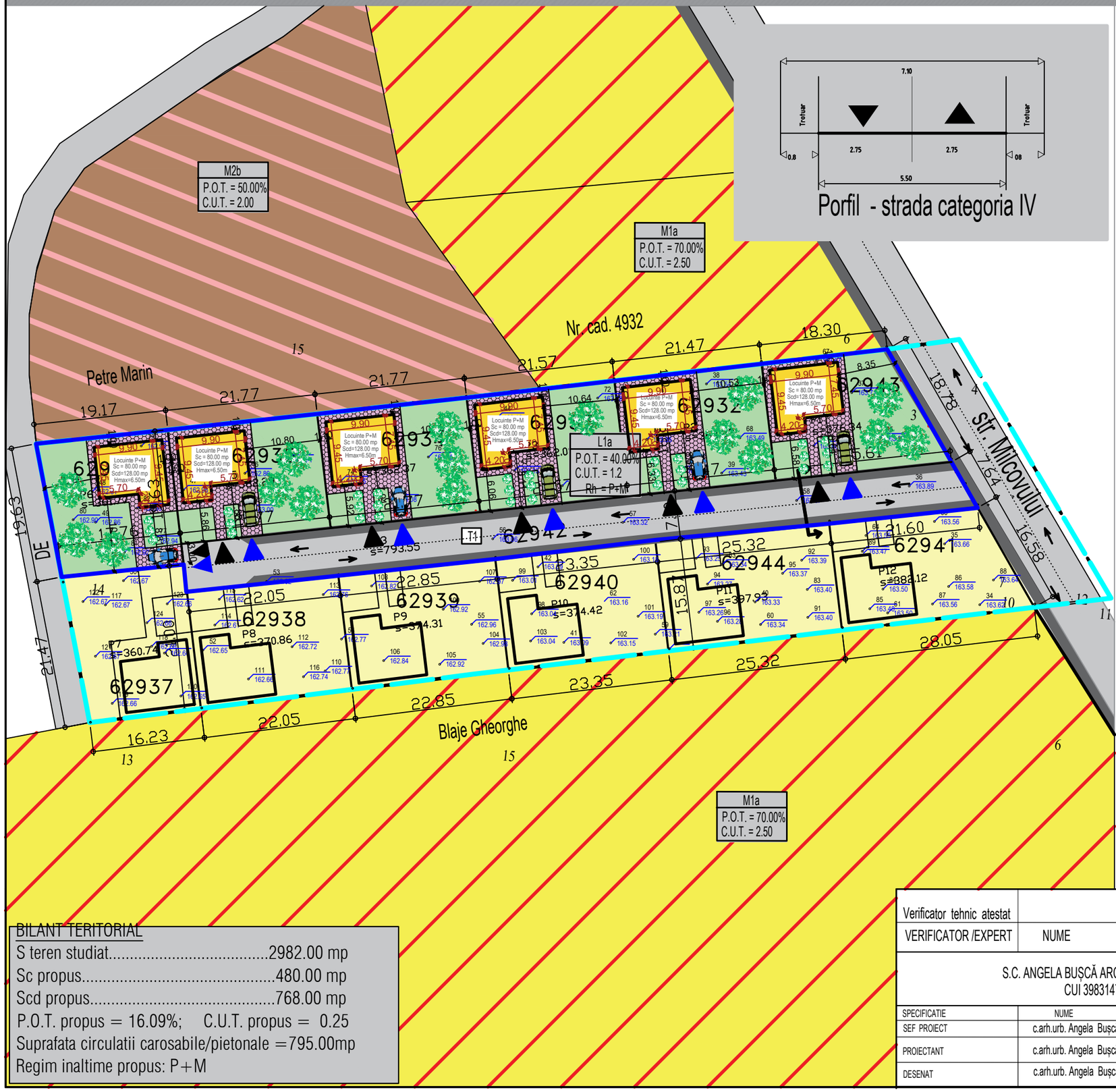
- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
  Teren proprietate privată; S=2982.00mp
- Limite parcele
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală / accidental carosabilă
- Directie sens de mers
- M1a - Subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii pe parcela
- 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

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

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: 1:500	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: P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data: 2022	Titlu plansa: RGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA	Plansa nr. U2

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

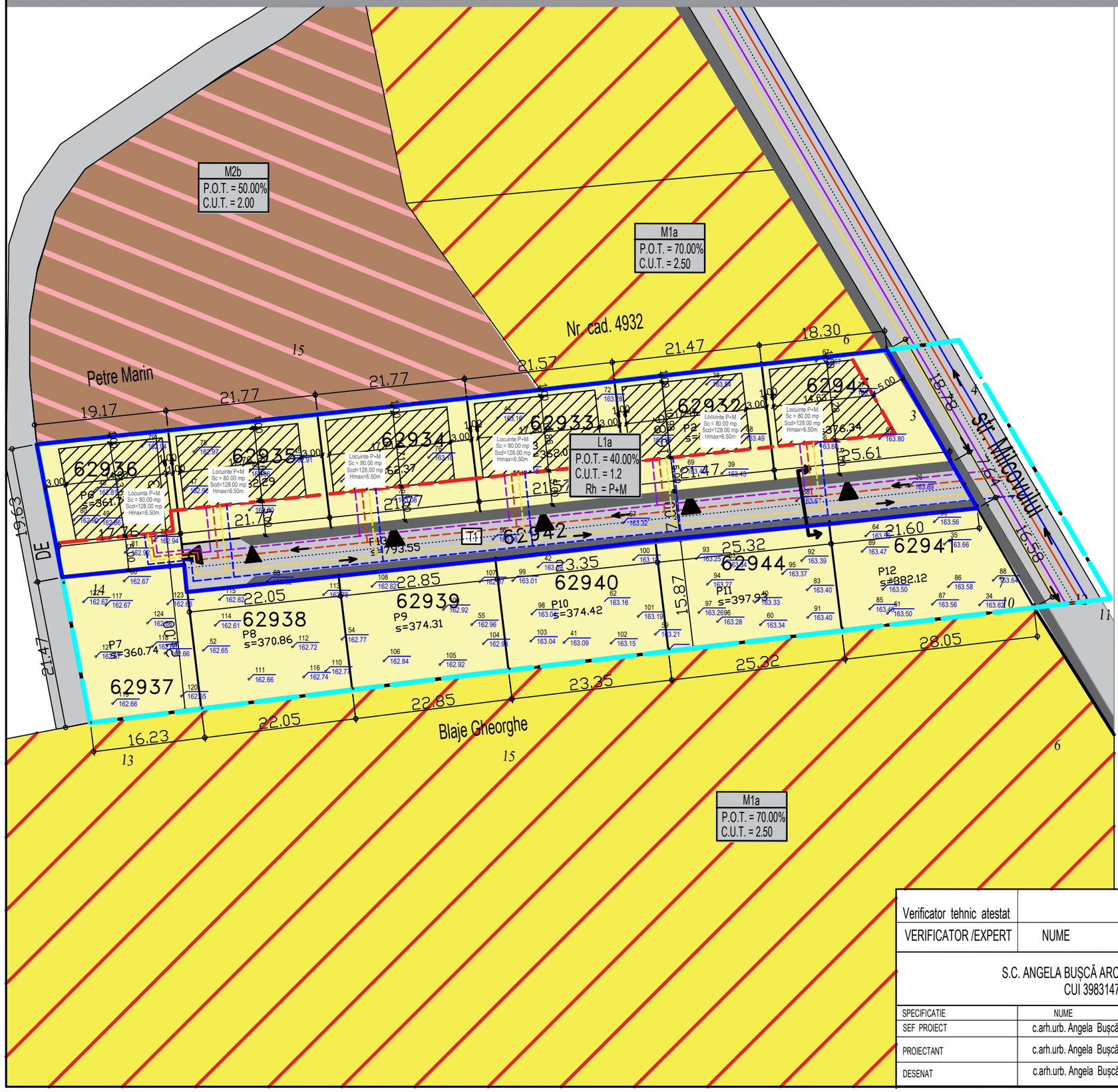
- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
  Teren proprietate privată; S=2982.00mp
- Limite parcele
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală / accidental carosabilă
- Directie sens de mers
- M1a - Subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii pe parcela
- 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
- Circulatii propuse in interiorul parcelei
- Locuinta individuala propusa
- Spatiu verde amenajat

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

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUŞCĂ 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: 1:500	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: P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: MOBILAREA LOTULUI	Plansa nr. U3

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

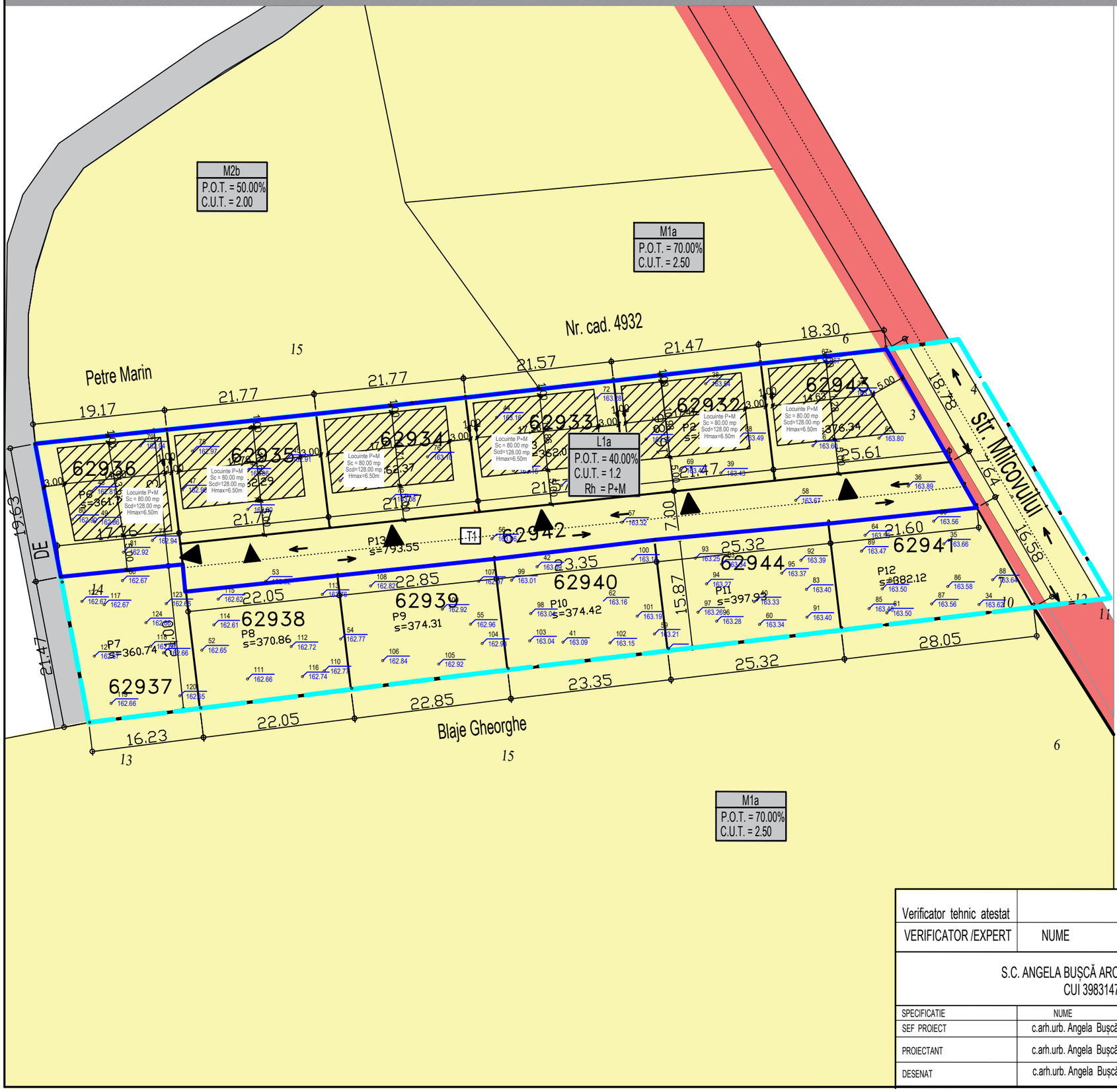
arh.urb Angela Buşcă

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUŞCĂ 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: 1:500	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: P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: RGLEMENTARI - RETELE TEHNICO-EDILITARE	Plansa nr. U4
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă				

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
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietate privata a municipiului Slatina

arh.urb Angela Buşcă
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUŞCĂ 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: 1:500	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: P.U.Z.
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	Plansa nr. U5