

**TITLUL LUCRARIII : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
STRADA PANSELELOR - SLATINA -**

BENEFICIAR : BADITA GHEORGHE

PROIECTANT : S.C. ARHIAL S.R.L.
- arh. Gabriela Anton
- arh. Georgeta Stefana
- arh. Alexandru Ionescu

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z. (PR. NR. 42.16)

DATA ELABORARII : iunie 2016

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE

In conformitate cu :

LEGEA nr. 50/1991 republicata

LEGEA nr. 54/1998

LEGEA nr. 10/1995

H.G.R. Nr 525/1995

CODUL CIVIL

ORD. MIN. SANATATII NR. 536/1997

MEMORIU GENERAL

1. In vederea construirii, in municipiul Slatina, intr-o zona situata in intravilanul municipiului Slatina, a unui ansamblu de locuinte insiruite cu regim mic de inaltime S + P+ M. pe terenul proprietate Badita Gheorghe, teren liber de constructii, s-a solicitat intocmirea unui P.U.Z. plan urbanistic de zona care sa stabileasca regulile de construire.

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumire lucrare : Plan urbanistic zonal P.U.Z.
ANSAMBLU REZIDENTIAL STRADA
PANSELELOR SLATINA JUD. OLT

- Beneficiar : BADITA FHEORGHE
- Proiectant : S.C.ARHIAL S.R.L. J28/369/2002
- Colaboratori : arh. Gabriela Anton
arh. Stefana Georgeta
arh. Alexandru Ionescu

- Data elaborarii : iunie 2016

1.2. Obiectul P.U.Z.

Terenul se afla in intravilanul municipiului Slatina, categoria de folosinta, conform P.U.G. teren arabil in intravilan, in prezent fiind liber de constructii .

Beneficiarul a solicitat proiectarea unui numar de 11 loturi unifamiliale cu locuinte insiruite pe terenul in suprafata de 1932 m.p. proprietate a d-lui Badita Gheorghe conform contract de vanzare- cumparare nr. 982/11.06.2001

Planul urbanistic zonal, stabileste lotizarea terenului, amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate in aceasta zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelat cu planul urbanistic general al municipiului Slatina.

Pentru fiecare lot se propune a se realiza ,dupa caz, cate o locuinta cu regim de inaltime S + P + 1E si imprejmuire.

In functie de politica de dezvoltare urbana, se considera necesar a se rezolva in cadrul planului urbanistic zonal , urmatoarele obiective:

- lotizarea terenului si amplasarea constructiilor;
- organizarea circulatiei in incinta;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea amenajarilor necesare ;

1.3. Surse documentare

- suport topografic
- tema de proiectare ;
- prevederi ala PUG- ului aprobate anterior;

2 **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

In cadrul planului urbanistic general aprobat, lucrare intocmita anterior s-au stabilit directiile de dezvoltare ale orasului in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Noile propuneri coreleaza potentialul uman disponibil cu potentialul economic si nu in ultimul rand, cu ridicarea confortului locuirii prin numeroase solicitari de construire locuinte individuale.

Zona din care face parte terenul studiat, este pe strada Panselelor cu functiunea dominanta de locuire, actiunile de interventie au fost punctuale, fara o conceptie unitara de copozitie si etapizare.

2.2 Incadrarea in localitate

Zona este situata in intravilanul municipiului Slatina , in zona de sud, pe strada Panselelor, fiind incadrata de strada Pandeletelor pe latuta de nord si vest.

2.3 Elemente ale cadrului natural

In prezent terenul este liber de constructii, fara plantatii, studiul topo aratand un teren aproape plan cu declivitati mici (0,5 - 3 %).

Din concluziile si recomandările studiilor geotehnice anterioare mentionam :

- terenul de fundare este constituit dintr-un complex argilos de consistenta plastic vartoasa, compresibilitate redusa.
- Apa subterana este situata la adancimea 15-20 m in stratul aluvionar grosier

2.4. Circulatia

Circulatia principala se desfasoara din strada Panselelor Breteaua de circulatie nou creata, are o latime de 3,5 m, cu sens unic .

Terenul fiind plan, diferentele de nivel sunt mici, iar aleile carosabile au declivitati sub 10 %.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul aferent zonei studiate este liber, si este proprietate privata particulara.

Funcțiunea dominantă în zona este aceea de locuințe și funcțiuni complementare.

Fondul construit existent în apropiere de zona PUZ- ului este în mare majoritate nou, construit în ultimii 20 ani.

2.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apă în zona se face de la rețeaua existentă pe strada Panselelor.

Canalizarea existentă în zona de pe strada Panselelor va asigura preluarea apelor uzate din gospodării.

Apele pluviale vor fi preluate prin rigole și canale de colectare ce vor fi dirijate către canalizarea existentă.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zona, fiind necesar un post de transformare tip P.T. CZ independent.

Zona dispune de rețea de distribuție gaze.

2.7. Probleme de mediu

Se menține relația de cadru natural – cadru construit, neexistând contradicții în evaluarea impactului asupra mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Dorința unanimă a locuitorilor din zona este aceea de a-și construi locuințe individuale pentru a-și ridica calitatea locuirii, acest P.U.Z. venind în întâmpinarea dorințelor populației.

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Este necesară organizarea circulației în zona, respectiv breteaua de circulație are intrare și ieșire în strada Panselelor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin P.U.G.-ul aprobat al municipiului Slatina, zona face parte din intravilan, fiind o zonă cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin construirea si amenajarea incintelor si a spatiilor plantate vor creste posibilitatile de valorificare a cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia carosabila in afara incintei se desfasoara pe strada Panselelor. In incinta, circulatia se va desfasura pe breteaua nou creata cu carosabilul de 3,5 m latime .

Traseul pietonal major se va desfasura de-a lungul circulatiei carosabile.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari

Bilant teritorial, indici urbanistici

Funciunea propusa in zona este aceea de locuire .

Bilantul teritorial existent este :

S total teren = 1932 mp.

Numar loturi individuale = 11

S construita propusa = 660 mp

S construita desfasurata = 1980,0 mp.

Bilantul propus este urmatorul :

P.O.T. (maxim) 30 %

C.U.T.(maxim) 1,05

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Pentru fiecare lot va fi propusa o retea de alimentare cu apa cu conducte avand diametrele cuprinse intre 100 mm si 300 mm.

Pentru canalizare se va extinde reseaua existenta pe strada Panselelor.

Confortul termic va fi asigurat in sistem privat cu centrale termice.

Gospodaria comunala

Patformele gospodaresti unde vor fi depozitate resturile menajere, pentru a putea fi ridicate se vor amenaja in interiorul loturilor.

3.7. Protectia mediului

Prin construirea locuintelor si functiunilor complementare, nu exista surse de poluare.

Zona verde va fi amenajata si plantata astfel incat terenurile degradate vor fi recuperate prin refacere peisagistica si reabilitare urbana .

CAP. 4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Cerintele de proiectare avute in vedere de beneficiar constau in amplasarea unor obiective respectiv locuinte si anexe gospodaresti, precum si imprejmuirea terenurilor .

4.2. Organizarea circulatiei

Caile de comunicatie

Circulatia principala se desfasoara pe strada Panselelor existenta pe latura de nord si vest, a zonei studiate.

4.3. Zonificare , bilant teritorial, mod de utilizare

Funciunea generala a terenului studiat se incadreaza in categoria locuinte si functiuni complementare, sedii de firma, spatii pentru servicii etc.

Zonele functionale in cadrul terenului sunt de urmatoarele tipuri :

- zona constructii locuinte si functiuni complementare
- zona circulatie carosabila si pietonala;
- zona spatii verzi

4.4. regimul de inaltime

Fiind zona cu locuinte si functiuni complementare, regimul de inaltime va fi S + P +1 E

4.5. Regimul de aliniere a constructiilor

Terenul liber de constructii, cu loturi de forma rectangulara, cu suprafata lotului intre 150 mp si 230 mp.

4.6. Probleme de mediu

Se mentine relatia de cadru natural – cadru construit, neexistind contradictii in evaluarea impactului asupra mediului.

CONCLUZII

Planul urbanistic de zona se inscrie in prevederile Planului urbanistic general si a celorlalte documentatii de urbanism aprobate.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la :

- incadrarea in planul urbanistic general
- lotizarea incintei
- circulatia si echiparea edilitara
- tipul de proprietate a terenului.

Verificat

arh. Georgeta Stefana

Intocmit

arh. Gabriela Anton