

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" in Municipiul Slatina, str. Boiangiului, nr. 13H, judetul Olt.

- BENEFICIARI : STANCIU LIVIU; STANCIU VIOLETA; GHEORGHE FLORIN ADRIAN; GHEORGHE IOANA CRISTINA.
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 77
- DATA ELABORARII : 2023/2024



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **Stanciu Liviu si Stanciu Violeta, Gheorghe Florin Adrian si Gheorghe Ioana Cristina**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES" in Municipiul Slatina, str. Boiangiului, nr. 13H, judetul Olt, CF: 65168**

si analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 40.150,00 mp, totodata sunt analizate si vecinatatile parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se poate integra investitia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de **8.947,00 mp**, situate în partea de nord-vest a judetului Olt, in sudul Municipiului Slatina, cu acces la str. Boiangiului in partea de est si acces catre un drum de exploatare in partea de vest, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 65168.

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan. Categoria de folosinta – teren arabil. Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supraterana.

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Slatina, situat în partea de nord-vest a judetului Olt, in sudul Municipiului Slatina, cu acces la str. Boiangiului in partea de est si acces catre un drum de exploatare in partea de vest si este proprietate a beneficiarilor Stanciu Liviu si Stanciu Violeta, Gheorghe Florin Adrian si Gheorghe Ioana Cristina.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – teren proprietate privata: CF: 58633 si CF: 56287 – limite posterioare impuse prin PUZ - minim 3m retragere fata de limita posterioara;
- sud – teren proprietate privata: CF: 63004 limite posterioare impuse prin PUZ - minim 3m retragere fata de limita posterioara;;

-est – cale acces spre strada Boiangiului si teren proprietate privata CF: 58729 – minim 1m (Codul Civil) pentru fatada fara ferestre – locuinte.

-vest – drum de exploatare, minim 3m – retragere laterala.

Terenul are categoria de folosinta intravilan arabil.

Se doreste construirea lotizarea si construirea unor locuinte individuale izolate cu asigurarea circulatiei.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1b – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU PE TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN in subzona nou creata L1a-1; subzona a subzonei L1a – LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT, PE PARCELAR ORDONAT ORGANIC. Avand in vedere faptul ca subzona L1a este in extindere si in proximitate imediata a terenului care a generat prezenta documentatie (Plansa incadrare in zona si in PUG) consideram oportuna schimbarea regimului propus si crearea unei noi subzone, subordonate L1a, care va stabili criteriile de constructibilitate specifice terenului si temei de proiectare fiind in acelasi timp subordonata L1a. Noua subzona in care va fi incadrat terenul care a generat prezenta documentatie se va numi in continuare L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA. Prin aceasta subzona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona si crearea unei functiuni pentru terenul agricol intravilan.

Documentația este finantață de beneficiar, documentație realizată pentru obtinerea unui Certificat de Urbanism.

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

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 și urbanismul*.

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **UTR L1b – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU PE TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN** in regim economic propus continuare L1a-1 – **SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA**
- 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.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și a legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General, implicit Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Slatina.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata 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 apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se afla parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de sud-vest al municipiului Slatina, evoluția lor 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 (la granița cu regiunea Olteniei) în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpia Română. Slatina are o populație de 79.171 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.

Municipiul Slatina, este poziționat în sudul țării, în partea central-nordică a județului Olt și în vestul regiunii istorice Muntenia. De asemenea, poziția urbei poate fi caracterizată ca fiind pe valea râului Olt, pe un culoar larg, bine conturat și delimitat, într-o zonă de contact a două mari unități de relief - Piemontul Getic și Câmpia Olteniei. Orașul se află la aproximativ 50 km de municipiul Craiova, 70 km de municipiul Pitești și 190 km de capitala București.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în zona studiată.

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației prezente pentru amplasarea obiectivului în zona studiată sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei rezidențiale din zona periferică studiată;
- necesitatea extinderii și existența unui necesar de locuințe în zona și exploatarea ariei de teren arabil care aparține intravilanului municipiului Slatina;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitară, raportat la criteriile de exigență ale actualului volum de investiții realizate în zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare într-o anumită măsură la realizarea echipării de către investitorii potențiali în direcția aducerii zonei la nivel superior;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a orașului pentru populație;
- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc.

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. Boiangiului nr. 13H.

Zona studiată este o zonă de la periferia intravilanului în sud-vestul municipiului.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanță mai arida în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

a) date climatice

Clima din orașul Slatina este de tip temperat-continentala, media anuală a temperaturilor fiind de 10,7 °C, iar media anuală a precipitațiilor având o valoare de mai puțin de 515.6 mm. Pentru intervalul de timp dintre 1869 și 2002, recordul de cea mai mare temperatură este de +40.5 °C înregistrat în august 1952. Cea mai scăzută temperatură înregistrată la Slatina a fost de -31 °C în ianuarie 1942.

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

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 71 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Considerații hidrografice și hidrogeologice:

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinu (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub forma unor izvoare minerale.

Rețeaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, scund în verile secetoase.

Freaticul în zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații care cad în teren. Acesta este folosit pentru consumul casnic fiind captat în fantani. Mai există un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adâncime exploatat prin puturi forate individual.

Hidrografia și hidrologia

Apele subterane sunt relativ discontinu (datorită reliefului).

În unele locuri apar la suprafață sub forma unor izvoare minerale.

Rețeaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, scund în verile secetoase.

Freaticul în zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații care cad în teren. Acesta este folosit pentru consumul casnic fiind captat în fantani. Mai există un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adâncime exploatat prin puturi forate individual.

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.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – Strada Boiangiului și pe drumul de exploatare agricole de importanta redusa pe latura vestica. Accesul la terenul studiat se face din Strada Boiangiului. Pentru lotizarea propusa se propune rezolvarea circulatiei, a se vedea in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiata 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.

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 țigla 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:

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la retelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

a) Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

b) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

c) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

d) Evidentierea potentialului balnear și turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formeaza zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Orasului 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 inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelei ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – **“LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI DRUM ACCES” in Municipiul Slatina, str. Boiangiului, nr. 13H, judetul Olt.**

În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Slatina în partea sud-vest a orașului.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina și Regulamentului Local de Urbanism aferent, parcela care a determinat studiul PUZ se încadrează în subzona L1b a zonei L1, a zonei L.

L – zona rezidențială

L1 – subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime

L1b – subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona L1b, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0,9

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe străzile adiacente terenului strada Boiangiului și drumul de exploatare agricolă la nevoie. Accesul la terenul studiat se face din strada strada Boiangiului. Se propune crearea unei stazi de acces spre lotizarea propusă – a se vedea în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUAȚIE PROPUSĂ.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Boiangiului.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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.

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

Se propune următoarea zona functionala:

L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA

Funcțiune – locuințe individuale izolate

Bilant teritorial propus pentru zona L1a-1 este:

- Steren = 8.947,00 mp
- POT max propus: 40% (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- CUT max propus : 1,2 (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- Regim maxim de înălțime: P+2E (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)
- Hmax - 12.00m (Se pastreaza de la subzona de baza L1a)

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U07 – REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA pentru subzona L1a-1 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale – cu respectarea codului Civil, minim 1.00m pe una dintre laturi cu conditia ca pe cealalta sa existe o retragere de minim 3.50m.
- retragerea fata de limita posterioara - h/2, minim 3.00 m

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor:**
 - **Dimensiunea minima pentru regim de constructie izolat: 300mp**
 - **Front minim pentru regim de constructie izolat: 12m.**

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa. Racordul la energie electrica se va face din reseaua existenta in imediata vecinatate, din strada Boiangiului.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeața – terenurile vecine pe laturile de est si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei

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

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

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a completa necesarul de locuinte in zona.

3.9. Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona L1a-1 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.

Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta si joasa tensiune, statii peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona istorica si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate. Devierea retelei electrice va fi suportata de beneficiarii investitiei.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune prezenta documentatie este de a schimba regimul economic al terenului studiat,

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1b – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU PE TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN in subzona nou creata L1a-1; subzona a subzonei L1a – LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT, PE PARCELAR ORDONAT ORGANIC. Avand in vedere faptul ca subzona L1a este in extindere si in proximitate imediata a terenului care a generat prezenta documentatie (Plansa incadrare in zona si in PUG) consideram oportuna schimbarea regimului propus si crearea unei noi subzone, subordonate L1a, care va stabili criteriile de constructibilitate specifice terenului si temei de proiectare fiind in acelasi timp subordonata L1a.

Noua subzona in care va fi incadrat terenul care a generat prezenta documentatie se va numi in continuare L1a-1 – SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN AFLAT IN DEZVOLTARE REZIDENTIALA. Prin aceasta subzona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata se vor propune stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Se va stabili 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,coeficienții propuși prin prezenta documentatie sunt orientativii urmand sa se subordoneze Studiului de Oportunitate pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua 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 și 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 orașului Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.



Intocmit,
Arh. Ionescu Aurel – Lazar
Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)