

## VOLUMUL I

### MEMORIU DE PREZENTARE

**aferent PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru**  
**DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE**  
**IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII**  
**(BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA**  
**IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**  
**cu amplasament in**  
**STR. TUNARI, NR.197, NR.CAD. 58436,**  
**MUN.SLATINA, JUD.OLT**

#### 1 – INTRODUCERE

##### **1.1. – Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea proiectului: P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE

Amplasament: STR. TUNARI, NR.197, NR.CAD. 58436, MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT

Beneficiar: S.C. NICODEM S.R.L., RO18758009, J28/432/2006, cu sediul in mun.Slatina, str.Plevnei, nr.1N, jud.Olt, reprezentata prin dl. NICUSOR CHIRITA,

Proiectant general: S.C. ALFA INVEST S.R.L., sef proiect, arh.urb. Ionut Constantin, certificat Registrul Urbanistilor din Romania – D, E, F6, G5, G6

Numar proiect: B.011

Data intocmirii: FEBRUARIE 2024

Faza de proiectare: P.U.Z.

##### **1.2. – Obiectul P.U.Z.**

Se propune utilizarea terenului ce apartine UTR M1b pentru executarea lucrarilor de DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE.

Terenul intravilan in suprafata de 1093 mp (nr.cad.58436), situat in municipiul Slatina, apartine S.C. NICODEM S.R.L., reprezentata prin dl. NICUSOR CHIRITA, conform contractului de vanzare-cumparare nr.417/15.06.2021.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințe funcționale. Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului. Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE pentru terenul amplasat in municipiul Slatina, str. Tunari, nr.197, nr.cad.58436, jud. Olt, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor și utilitatilor. Investitia este oportuna prin: prin completarea necesarului de locuinte și spatii servicii (birouri) din zona; investitia este oportuna din prisma incadrării propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil ce se va realiza cu materiale moderne și asigurand un grad ridicat de confort, generare de impozite și taxe catre bugetul local și national.

### 1.3. – Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

La baza realizării Planului Urbanistic Zonal au stat prevederile cuprinse în:

- Reglementările cuprinse în PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu nr.cad.58436 în suprafața de 1093.00 mp aparține zonei cu funcțiuni mixte M, Subzona mixta în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui tesut urban constituit, UTR – M1b, zona cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui tesut constituit aferent locuințelor colective; zona A de impozitare; POT max 60%; CUT max 3.
- Certificatul de urbanism nr. 159/11.04.2023 eliberat de Primaria Municipiului Slatina
- Avizul de oportunitate nr. 12/18.12.2023 eliberat de Primaria Municipiului Slatina

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu geotehnic
- Studiu privind organizarea circulațiilor
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu topografic
- Studiu de însorire
- Studiu peisagistic

Date statistice:

- Nu este cazul

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiată este în vigoare PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016 în raport cu care s-a inițiat P.U.Z. pentru DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU

PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE.

## **2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. - Evolutia zonei:**

Zona studiata prin prezentul studiu se afla in municipiul Slatina, jud.Olt, terenul cu nr.cad. 58436 (intravilan). Terenul se afla amplasat in zona centrala a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Tunari – str.Prelungirea Tunari. Zona adiacenta amplasamentului care a generat P.U.Z. a fost si este intr-o continua dinamica de modernizare / amenajare/ mobilare, din care enumeram cele mai reprezentative lucrari :

- Initial a fost zona de imobile de birouri, depozitari si productii, in proprietatea statului
- Dupa anul 1990, multe din imobile au revenit in proprietate privata sau publica, cu destinatii similare / conexe;
- Constructii noi/modernizate si amenajari in ultima perioada, in vecinatatea amplasamentului proiectului: 2 imobile de locuinte P+5<sup>E</sup> (str.gen.Aurel Aldea), clinica de oftalmologie Spectrum Clinique (str. Tunari), 3 imobile de locuinte P+4<sup>E</sup> (ANL – str.Silozului), locuinte unifamiliale P+1<sup>E</sup> (str. Tunari), parcul Tineretului (pe amplasamentul fostei unitati militare), modernizare str.prof.Alexe Marin (ce intersecteaza la nord str.Tunari, si face legatura cu str.Textilistului)

### **2.2. - Incadrare in localitate:**

Incadrare in localitate si zona: teren intravilan in zona centrala a municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Tunari – str.Prelungirea Tunari.

Descrierea terenului si a constructiilor existente:

- suprafata totala teren 1093.00 mp (din acte/ din masuratori)
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- teren plat, fara spatii verzi amenajate
- terenul este imprejmuit cu gard din zidarie din caramida cu stalpi din beton
- terenul nu este liber de constructii, pe teren fiind amplasate 1 constructie parter: C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune hala de productie
- Vecinatati:
  - nord: cale de acces Str.Tunari (necadastrata)
  - est: proprietate privata nr.cad.55703
  - sud: proprietate privata nr.cad. 58933 (SC DARC SRL) – hale parter confectii textile
  - vest: cale de acces (necadastrata- str.Tunari) / parcare auto aferenta bloc 11 existent P+4E nr.cad.51431

Coordonatele amplasamentului proiectului, în sistem de proiecție națională Stereo 1970:

TABEL COORDONATE STEREO 70  
 NR.CAD.58436 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
41	450943.8707	325731.4655	31.811
42	450974.6820	325739.3760	9.550
43	450977.0460	325730.1230	24.475
44	450983.3514	325706.4740	10.007
45	450973.9218	325703.1229	21.333
46	450953.1878	325698.1032	34.639
S=1093.181mp P=131.815			

Coordonate în format WGS 84 ale amplasamentului (conform Atlas Explorer):

- Longitudine estica 24°22'57"
- Latitudine nordica 44°25'46"

Localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare: conform Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, s-au identificat cele mai apropiate obiective fata de terenul studiat (distanțe în linie dreaptă, măsurate în plan):

Nr. crt. in Lista monumentelor istorice OLT 2015	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Distanța fata de amplasament beneficiar
223	OT -II - m - B -08629	Ruinele castelului de apa	Municipiul Slatina	Str. Prelungirea Tunari	Sf.sec.XIX	Cca 90 m (neidentificat)
224	OT -II - m - B -08630	Atelier	Municipiul Slatina	Str. Prelungirea Tunari nr.6	Sf.sec.XIX	Cca 170 m (neidentificat)

Conform Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu au fost identificate obiective în imediata apropiere a amplasamentului.

### 2.3. - Elemente ale cadrului natural:

- suprafața totală teren 1093 mp
- teren intravilan în mun. Slatina, jud Olt, zona centrală a municipiului Slatina
- teren plat, fără pante accentuate
- pe teren nu există vegetație forestieră (arbori) și nici spații verzi amenajate
- categoria de folosință: curți construcții (intravilan)
- forma de relief dominantă este câmpia (lunca râului Olt).

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat face parte din terasa înaltă a Oltului numită și Terasa Slatinei, terenul nu prezintă pantă. Din punct de vedere geologic

depozitele cercetate apartin Cuaternarului, Pleistocen mediu, superior si Holocen, fiind constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice (argiloase), impermeabile cu depozite detritice (nisipuri si pietrisuri). Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate, in zona panza freatica fiind situate la circa 18.00 m avind fluctuatii sezoniere de +/- 1.00 m in functie de volumul precipitatiilor. Date climatice: clima apartine tipului temperat continental, valorile de temperatura oscileaza intre 10.6 si 11.1 grade C. Pe parcursul verii temperatura medie este de 22 – 23 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de – 2: - 3 grade celsius. Precipitatiile atmosferice sunt mai abundente primavara si toamna, 60 -80 l:mp, grosimea media a stratului de zapada fiind de 15 – 20 cm. Adancimea de inghet – dezghet pentru aceasta zona este cuprinsa intre 0.80 – 0.90 [m]. Viteza vantului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentand Intervalul Mediu de Recurenta) este  $v = 35$  [m/s]. Presiunea de referinta a vantului mediata pe durata a 10 [min], masurata la inaltimea de 10 [m] deasupra pamantului este de 0.5 [kPa], corespunzand unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 – 04. Sarcina data de zapada este de 2 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012. Conform Codului de proiectare seismica partea a – I – a P 100/1-2019, amplasamentul se gaseste intr-o zona de hazard seismic de valoare constanta la care corespund o acceleratie maxima a terenului in amplasament,  $a_g = 0.20g$  si o valoare a perioadei de colt,  $T_c$ , a spectrului de raspuns elastic, egala cu 1.00 [s].

Amplasamentul proiectului este in afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiata arie de interes pentru conservarea biodiversitatii este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 2300 m vest de zona studiata.

#### **2.4. - Circulatia:**

Accesul auto si pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizeaza din calea de acces de pe latura Nordica - str.Tunari (necadastrata) si de pe latura Vestica - cale de acces (necadastrata). Drumul de acces de pe latura de nord se intersecteaza la vest cu str. Tunari si are o lungime de aproximativ 100m. El este un drum infundat. Are o latime medie de 6,5m (cel mai putin 6,35m) iar carosabilul este profund deteriorat si este din asfalt. Nu are amenajate trotuare.

Drumul de acces de la latura de vest are un carosabil variabil de la 3,5 la 6m si deservește o parcare din spatele blocurilor P+4E existente. La sud acesta debușează în str. Tunari. Are carosabilul din asfalt și se prezintă în condiții bune. Nu sunt amenajate trotuare.

#### **2.5. - Ocuparea terenurilor:**

In prezent, terenul care a generat P.U.Z. nu este liber de constructii, si este imprejmuit. Pe teren exista amplasata 1 constructie parter: C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune hala de productie:

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)

S construita constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

S desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

POT existent = 34.03 %

CUT existent = 0.34

#### **2.6. Echiparea edilitara:**

Proprietatea cu nr.cad.58436 (terenul si constructia existenta) care a generat PUZ, in prezent este bransata la toate utilitatile publice (apa potabila, canalizare, gaze naturale, electricitate, telecomunicatii). Eventualele solutii de rebransare si traseele retelelor edilitare se vor stabili

la faza urmatoare, de obtinere a autorizatiei de construire. In zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane.

## **2.7. Probleme de mediu:**

### Protectia calitatii apelor:

In perioada executiei constructiilor propuse, sursele de poluanti a factorului de mediu apa sunt: posibilele scurgeri accidentale de lubrifianti sau carburanti care ar putea rezulta datorita functionarii utilajelor si celorlalte mijloace de transport folosite; orice evacuare de ape uzate neepurate pe sol si de aici in apele subterane; deseurile depozitate necorespunzator;

### Protectia aerului:

In perioada de constructie, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii si prelucrarea solului) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot). Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare. Principalul poluant care va fi emis in atmosfera pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale in suspensie. O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului si a celorlalte materiale, precum si sapaturilor (excavari fundatii), activitatii de descarcare material, imprastiere, compactare. O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului. In timpul desfasurarii lucrarilor de constructie factorul de mediu aer va fi influentat de traficul utilajelor si mijloacelor de transport de pe santier. Utilajele, indiferent de tipul lor, functioneaza cu motoare Diesel, gazele de esapament evacuate in atmosfera continand intregul complex de poluanti specific arderii interne a motorinei: oxizi de azot (NOx), compusi organici volatili nonmetanici (COVnm), metan (CH4), oxizi de carbon (CO, CO2), amoniac (NH3), particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO2), particule si hidrocarburi. Pe perioada de exploatare a obiectivului sursele de poluare a aerului pot fi considerate functionarea centralelor termice pe gaz (emisii gaze de ardere) de la fiecare apartament/ spatiu de servicii si traficul suplimentar al autovehiculelor rezidentilor. Aceste surse sunt nesemnificative.

### Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

In etapa de constructie, principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe in functiune, ce deservesc lucrarile, si mijloacele de transport care tranziteaza incintele. In perioada de functionare principala sursa de zgomot va fi traficul auto al rezidentilor.

### Protectia impotriva radiatiilor:

Activitatile ce se vor desfasura atat in perioada de constructie cat si in perioada de functionare a obiectivelor propuse, nu presupun utilizarea sau producerea substantelor radioactive periculoase.

### Protectia solului si a subsolului:

In perioada de implementare sursele de poluare a solului pot fi scurgerile accidentale de produse petroliere de la autovehiculele cu care se transporta diverse materiale de constructie sau de la utilajele, echipamentele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie, precum si depozitarea necontrolata a materialelor de constructie folosite si a deseurilor rezultate, direct pe sol, in recipienti neetansi sau in spatii amenajate necorespunzator. In caz accident, poluantii se pot transfera catre subsol si apa freatica. In perioada de functionare a

obiectivului, surse de poluare pot apare accidental, in caz de avarii la sistemul de colectare si transport ape uzate.

Protecția ecosistemelor terestre și acvaticice:

Amplasamentul proiectului este in afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiata arie de interes pentru conservarea biodiversitatii este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 2300m vest de terenul care a generat PUZ.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Avand in vedere ca amplasamentul cu nr.cad. 58436 este antropizat, in zona amplasamentului nu sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor si materialelor de constructie si zgomotul produs de activitatea desfasurata.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Din punct de vedere statistic, cca. 3% din materialele utilizate devin moloz in faza de constructie. Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, sunt urmatoarele: pamant si pietre, deseuri metalice (fier si otel), cabluri, beton, amestecuri de beton, materiale ceramice, lemn, ambalaje de hartie si carton, ambalaje de plastic, deseuri municipale amestecate, deseuri de hartie/carton, deseuri de la curatarea rampei de spalare roti

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul. Pe perioada executiei investitiei nu se vor produce substante si preparate chimice periculoase pe amplasament.

## **2.8. Optiuni ale populatiei:**

Dorinta Consiliului Local Slatina si a populatiei, este pentru dezvoltarea municipiului, crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona. Aceasta se poate face prin realizarea de noi investitii private sau publice care sa aduca un plus valoare zonei. Pentru investitia ce face obiectul PUZ se preconizeaza, crearea a cca 20 noi locuri de munca pentru populatia din zona. Amplasamentul este unul privilegiat: in vecinatatea parcului Tineretului din municipiul Slatina si in apropierea unei intersectii importante (b-dul A.I.Cuza – str.Tunari). Prin urmare, exista premisele unei dezvoltari durabile a zonei.

## **3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Configurata pe tendinta reala de dezvoltare a municipiului Slatina, sustinuta de existenta conditiilor optime de cadru natural, investitia propusa va realiza ocuparea unei zone libere care va capata o noua valoare urbana din punct de vedere economic si a gradului de utilizare a zonei. P.U.Z.-ul propriu-zis si R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de fata, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei si incadrarea in prevederile P.U.G. si R.L.U. ale municipiului Slatina. Prin aprobarea P.U.Z. si R.L.U. se va stabili modul in care se vor schimba parametrii urbanistici si motivele care genereaza amplasarea de constructii noi.

Odata aprobat P.U.Z. si R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminata pentru realizarea de constructii cu functiunea de locuinte si functiuni complementare (servicii, comert) pana la preluarea acestora in P.U.G.

### 3.2. Prevederi ale PUG:

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR – M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; zona A de impozitare; POT max 60%; CUT max 3.

Folosinta actuala a terenului in suprafata de 1093 mp (nr.cad.58436): curti-constructii; zona functionala conform PUG si RLU: UTR-M1b. Utilizari admise conform PUG si RLU al municipiului Slatina:

- UTR – M1b: servicii profesionale, servicii sociale si comunitare; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; lacasuri de cult; spatii de cultura, expozitii, ateliere artisti; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale acoperite; spatii plantate-scuraruri; locuinte colective

### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Forma de relief este zona de contact dintre Campia Romana (Campia/Terasa Slatinei) si Podisul Getic (Platforma Cotmeana). Nu sunt elemente de cadru natural deosebite care sa conditioneze modul de organizare a fondului construit propus.

### 3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizeaza din calea de acces de pe latura Nordica - str.Tunari (necadastrata) si de pe latura Vestica - cale de acces (necadastrata). Drumul de acces de pe latura de nord se intersecteaza la vest cu str. Tunari si are o lungime de aproximativ 100m. El este un drum infundat. Are o latime medie de 6,5m (cel mai putin 6,35m) iar carosabilul este profund deteriorat si este din asfalt. Nu are amenajate trotuare.

Drumul de acces de la latura de vest are un carosabil variabil de la 3,5 la 6m si deservește o parcare improvizata din spatele blocurilor P+4E existente. La sud acesta debușeaza in str. Tunari. Are carosabilul din asfalt si se prezinta in conditii bune. Nu sunt amenajate trotuare.

Principalele disfunctionalitati constatate sunt:

-carosabil din asfalt, profund degradat pe drumul de acces de pe latura de nord a terenului; lipsa trotuare.

- drum de acces pe latura nordica (str.Tunari) infundat

- autovehicule stationate pe carosabil pe drumurile de acces.

- autovehicule stationate pe carosabil pe str. Tunari si pe trotuare.

Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

- modernizarea drum de acces de pe latura de nord a terenului si amenajare trotuar de min. 1,5m latime pe o parte a drumului. Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.160/2016, in plansa de reglementari, aceasta strada este propusa a fi conectata cu str.Silozului (zona blocuri ANL), strada ce debuseaza in str.Cireasov; in acest context, autoritatea locala, poate demara modernizarea strazii (infrastructura utilitati apa-canal, structura strada si trotuare, iluminat public, exproprieri-daca este cazul), cu legatura cu str.Silozului (in varianta de dublu sens si trotuar pietonal pe o parte, sau varianta sens unic si trotuare pietonale pe ambele parti)

- montarea de indicatoare Stationarea interzisă pe str. Tunari si pe drumul de pe latura de nord a terenului.



- intrarea și ieșirea din incintă va fi semnalizată

#### **Circulații și accese**

- terenul are asigurat acces auto și acces pietonal din circulația auto și pietonală existentă (str. Tunari necadastrată, situate pe latura nordică) - nu se modifică

- str. Tunari necadastrată, situată pe latura nordică este stradă cu lățime medie de profil de 6.50 m (cel mai puțin 6,35m) iar carosabilul este profund deteriorat și este din asfalt; nu are amenajate trotuare; având în vedere că este stradă infundată, circulația auto se desfășoară în sistem dublu sens

- se propune amenajarea a două accese auto din latura de nord a terenului; un acces va fi de tip intrare și celălalt de tip ieșire.

- aceste accese au o lățime propusă de 3,65m din drumul de acces de pe latura de nord a terenului fără racord la drumul public

- în interiorul terenului se propune o circulație cu sens unic și 16 de locuri de parcare amenajate la sol; amenajarea accesului și a parcării este cu titlu informativ, ea putând să fie actualizată și îmbunătățită la faza de autorizare de construire.

- accesul autospecialelor/ intervenției în caz de incendiu este posibil pe minim 2 laturi (fațade) ale imobilului propus; accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulație / etc și trebuie păstrate libere în permanență.

#### **Stationarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul amplasamentului, deci în afara circulațiilor publice

- conform funcțiilor construcției propuse, coroborat cu numărul de utilizatori, vor fi amenajate 16 de locuri de parcare pentru autoturisme (rezidenți și vizitatori); s-a considerat un număr de 12 locuri de parcare pentru maximumul propus de 24 de apartamente propuse (locuințe) situate la etajele 1-4; s-a considerat un număr de 2 locuri de parcare pentru spațiile de servicii din parter (maxim 3 birouri, suprafața utilă cca 350 mp, maxim 15 angajați total); s-a considerat un număr de 2 locuri de parcare aferent invitațiilor

- este interzisă gararea autovehiculelor mai mari de 3,5 tone

- având în vedere conformarea imobilului propus, și coroborat și cu asigurarea suprafețelor de spații verzi permeabile, alei pietonale și platforme auto de acces, parcajele se vor propune în incintă, la sol, pe suprafețe betonate/asfaltate sau pe dale inierbate, marcate

- proprietatea poate fi dotată cu stație de încărcare pentru autovehicule electrice, pentru vehiculele rezidenților.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:**

Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan în suprafața de 1093.00 mp aparține zonei cu funcțiuni mixte M, Subzona mixtă în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit, UTR – M1b, zona cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor colective; POT max 60%; CUT max 3.

Propunerile PUZ (CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPAȚII SERVICII (BIROURI) REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E, REFACERE PARȚIALĂ ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE) constau în menținerea destinației terenului ce face obiectul PUZ în UTR – M1b, zona cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor colective

Utilizarea funcțională pentru UTR M1b:

a) Utilizări admise: sunt admise următoarele utilizări:

- institutii, servicii si echipamente publice
- servicii profesionale, servicii sociale si comunitare
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc
- lacasuri de cult; spatii de cultura, expozitii, ateliere artisti
- comert cu amanuntul
- activitati manufacturiere
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si multietajate
- spatii libere pietonale acoperite
- spatii plantate-scuaruri
- locuinte colective

b) Utilizari admise cu conditionari:

- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC – la nivel de parcela
- se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate

c) Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- depozitare en-gros
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini
- curatatorii chimice
- depozitari de material re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

**Descrierea functionala**

**DESFINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA**

Din surse proprii ale proprietarului, prin proiect se propune desfiintarea in totalitate a constructiei parter existenta. Pe terenul cu nr.cad.58436 este amplasata o constructie parter:

- C1, cu suprafata construita de 372 mp, functiune initiala hala de productie (in prezent fara functiune), construita in anul 1930

- S construita constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp
- S desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

Factorii pentru care beneficiarul dorește desființarea în întregime a construcției parter existenta sunt următorii:

- starea de degradare atât a elementelor structurale cât și a celor nestructurale datorate duratei mari de viață, a materialelor de construcție folosite, a intemperiiilor și solicitărilor seismice
- dispunerea și funcțiunea spațiilor interioare ale construcțiilor sunt învechite și demodate și nu satisfac cerințele beneficiarului
- eliberarea terenului în vederea construirii unor investiții noi, durabile, realizate cu materiale moderne, cu grad ridicat de confort

### CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII SERVICII (birouri) LA PARTER RH=MAX. P+4E

Din surse proprii ale proprietarului prin proiect se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime maxim P+4E cu 1-2 tronsoane (scari) cu următoarele funcțiuni:

- parter: 1-2 accese principale pentru etajele cu apartamente (1-4), cu zona windfang, cutii postale, zona contorizari, hol de distribuție cu scara, 2-3 spații de servicii (birouri)
- etaj 1-4: 1-2 holuri de distribuție cu scari și lifturi, 4-6 apartamente pe fiecare nivel
- se prevăd cabine de acces pe terasa imobilului din casele de scara

Toate spațiile interioare ale apartamentelor vor fi de comandate, bucătăria și camera de zi sunt în relație directă cu un balcon/loggie; compartimentarea interioară dintre bucătărie și camera de zi este de tip ușor, nestructurală; se vor prevedea balcoane și loggii la fiecare apartament de la etaje; se propun un maxim de 24 de apartamente, cu 1, 2, 3 camere locuibile, dispuse pe toate nivelele, cu spații interioare și suprafețe conform Anexei nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată. Imobilul va fi dotat cu scari și lifturi pentru circulație verticală. Diferența de cotă între 2 nivele supratereane va fi de min. 2,75 m și max. 3,00 m, corespunzând o scară între cele două nivele cu 16-18 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat. Înălțimea liberă finită între pardoseală și plafon la spațiile interioare supratereane va fi minim 2,60 m. Având în vedere funcțiunea propusă a parterului (servicii), înălțimea liberă a acestuia va fi maxim 4.00 m. Suprafețele, caracteristicile și coeficienții urbanistici propuși se regăsesc la bilanțul teritorial propus. De asemenea, se vor propune amenajări exterioare care vor consta în: amenajare spații verzi permeabile, amenajări alei pietonale și auto, parcaje auto, refacerea împrejmuirii

#### **Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

Terenul se afla amplasat în zona centrală a municipiului Slatina, jud. Olt, în vecinătatea intersecției strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Tunari – str. Prelungirea Tunari.

Descrierea terenului și a construcțiilor existente:

Terenul are forma regulată (dreptunghi). Terenul este plan, fără denivelări. Pe teren nu se regăsește vegetație înaltă (arbori), fără spații verzi amenajate. Terenul este împrejmuțit cu gard din zidărie de cărămidă cu stalpi din beton. Terenul nu este liber de construcții, pe teren fiind amplasate 1 construcție parter: C1, cu suprafața construită de 372 mp, funcțiune hală de producție

Accesul auto și pietonal pe terenul cu nr.cad. 58436 se realizează din calea de acces de pe latura Nordică - str.Tunari (necadastrată) și de pe latura Vestică - cale de acces (necadastrată) Se mențin caracteristicile țesutului urban constituit.

Nu se propune modificarea formei, suprafeței sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism.

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective

- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12 m pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6m pe strazile de categoria a III-a;

- in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament, se va respecta o retragere de minim 5,00 m

Prin prezenta documentatie de urbanism, edificabilul propus se va retrage aliniamentul cu strada necadastrata de pe latura nordica (str. Tunari) cu 4.00 m; la nivelul parterului se va respecta o retragere fata de aliniament de 5,00 m

### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Prin prezenta documentatie de urbanism, se propun urmatoarele retrageri ale edificabilului constructiei propuse:

- Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala dreapta (latura vest) ale edificabilului propus = min 6.70m
- Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala stanga (latura est) ale edificabilului propus = min 4.50m
- Retragere propusa fata de limita de proprietate posterioara (latura sud) ale edificabilului propus = min 10.10m

### **Inaltimea maxima a constructiilor si regimul de inaltime maxim (H max / RH max)**

H max imobil P+4E = max. 15.50 m la cornisa

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = PARTER + 4 ETAJE

### **Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = max. 45%**

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR – M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; POT max 60%. Nu se propune marirea POT maxim fata de PUG Slatina aflat in vigoare.

### **Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.) = max. 2**

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 1093.00 mp apartine zonei cu functiuni mixte M, Subzona mixta in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut urban constituit, UTR – M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective; CUT max 3. Nu se propune marirea CUT maxim fata de PUG Slatina aflat in vigoare.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

In acest moment proprietatea (imobilul existent C1 propus spre desfiintare) este bransata la energie electrica, gaze naturale, apa potabila si canalizare. Solutia de bransare si traseele retelelor edilitare din interiorul terenului sunt orientative, conform propunerilor proiectului (desfiintate imobil parter C1, construire imobil P+4E), a breviarelor de calcul si avizelor furnizorilor de utilitati. Eventualele solutii de rebransare si traseele retelelor edilitare se vor stabili la faza urmatoare, de obtinere a autorizatiei de construire.

- toate bransamentele de utilitati la cladirea propusa se vor realiza subteran, pe cheltuiala proprie a beneficiarului, din retelele de incinta/stradale existente, sau daca rezulta din breviarele de calcul ulterioare, prin bransamente noi la utilitatile stradale si existente in zona - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficient pentru bransamente de noi consumatori

- pe invelitarea tip terasa ale constructiei propuse se intentioneaza montajul de panouri pentru producerea de energie electrica si termica;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi/incinta/cladire propusa
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- in zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane
- evacuarea deseurilor se va face catre spatiile amenajate ale operatorului de salubritate local, sau daca este cazul, se va amenaja in incinta zona de europubele pentru deseuri - menajere si reciclabile

### **3.7. Protectia mediului:**

#### Protectia calitatii apelor:

In cazul pierderilor accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport si utilajele necesare desfasurarii lucrarilor de constructie, pentru prevenirea acestui tip de poluari accidentale vor fi instituite o serie de masuri de prevenire si control, respectiv:

- respectarea programului de revizii si reparatii pentru utilaje si echipamente, pentru asigurarea starii tehnice bune a vehiculelor, utilajelor si echipamentelor;
- operatiile de intretinere si alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci in locatii cu dotari adecvate;
- dotarea locatiei cu materiale absorbante specifice pentru compusi petrolieri si utilizarea acestora in caz de nevoie.

De asemenea, depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, pot fi spalate de apele pluviale, putand polua solul si subsolul, de aceea ele trebuie depozitate corespunzator si asigurata umectarea lor.

Pe perioada de exploatare, apele uzate provenite din exploatarea constructiilor existente si propuse pe amplasament sunt:

- ape uzate menajere provenite de la grupurile sanitare/ bai/ bucatarii; se vor evacua in reseaua de canalizare publica existenta in zona
- ape pluviale provenite de pe acoperis si platformele de incinta; acestea se evacua in reseaua de canalizare publica existenta in zona

Ca alte surse posibile de poluare sunt eventualele scurgeri provenite de la mijloacele de transport parcate sau care tranziteaza incinta. Masurile ce se vor lua prin proiectare exclud orice risc de poluare a apelor in perioada de exploatare.

#### Protectia aerului:

Minimizarea impactului emisiilor de la vehiculele rutiere si nerutiere prin pastrarea valorilor concentratiilor de poluanti sub limitele normate se va realiza prin utilizarea echipamentelor in buna stare de functionare si in bune conditii tehnice. Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile. Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate. Un aspect important il reprezinta faptul ca toate materialele de constructie vor fi produse in afara amplasamentelor, urmand a fi livrate in zonele de constructie in cantitatile strict necesare si in etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincercarea santierului cu materiale. Se estimeaza ca impactul va fi strict local si de nivel redus.

Pe perioada de exploatare a obiectivelor sursele de poluare a aerului pot fi considerate functionarea centralelor termice pe gaz (emisii gaze de ardere) de la fiecare apartament/spatiu

servicii si traficul suplimentar al autovehiculelor rezidentilor. Aceste surse sunt nesemnificative.

In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului. In cazul depozitarii temporare de materiale prafoase, acestea vor fi acoperite pentru a nu fi imprastiate prin actiunea vantului. Realizarea lucrarilor se va executa cu mijloace mecanice si manuale. De asemenea, pentru a se limita poluarea atmosferei cu praf in timpul transportului, materialele se vor transporta in conditii care sa asigure acest lucru prin stropirea materialului, acoperirea acestuia, utilizarea de camioane adecvate tipului de material transportat, etc. Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile. Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer. Se vor efectua verificari periodice, conform legislatiei in domeniu, pentru utilajele si mijloacele de transport implicate in lucrarile de constructie, astfel incat acestea sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise. In urma verificarilor periodice in ceea ce priveste nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii in gazele de ardere, daca vor aparea depasiri ale indicatorilor admisi (depasiri ale limitelor aprobate prin cartile tehnice ale utilajelor), acestea vor fi oprite si vor fi puse in functiune numai dupa remedierea eventualelor defectiuni. Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se recomanda folosirea de utilaje si echipamente moderne, ce respecta standardele EURO cu privire la constructia motoarelor noi, respectiv la sistemele pentru controlul emisiilor, tinand cont de tendinta mondiala de fabricare a unor motoare cu consum redus de carburant pe unitatea de putere si control restrictiv al emisiilor. Este important ca in pauzele de activitate, motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate. Organizarea judicioasa a activitatilor de constructie, cu respectarea programului planificat si actualizarea dupa caz a acestuia, functie de situatiile specifice aparute, va permite fluidizarea circulatiei si evitarea de supra-aglomerari de mijloace de transport. Avand in vedere masurile prezentate anterior, nu se estimeaza a fi necesare instalatii pentru controlul emisiilor.

Pe perioada de exploatare a obiectivelor, se vor respecta aceleasi masuri pentru utilaje si mijloace de transport ca pe perioada de construire a obiectivului, de asemenea centralele termice (apartamente, spatii servicii), vor fi prevazute cu cosuri de dispersie a gazelor de ardere.

#### Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Zgomotele si vibratiile se produc in situatii normale de exploatare a utilajelor si instalatiilor folosite in procesul de construire, au caracter temporar si nu au efecte negative asupra mediului. Avand in vedere ca utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se incadreaza in limitele impuse. Lucrarile de constructii se vor desfasura dupa un program, astfel incat sa se asigure un nivel optim de zgomot atat pentru lucratori cat si pentru zonele imediat invecinate.

Pe perioada de exploatare a obiectivului propus, centralele termice sunt amplasate in spatii special amenajate, isolate, iar liniile tehnologice propuse in spatiile interioare nu provoaca vibratii sau zgomote peste normele admise.

#### Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul. Activitatile ce se vor desfasura atat in perioada de constructie cat si in perioada de functionare a obiectivelor propuse, nu presupun utilizarea sau producerea substantelor radioactive periculoase.

#### Protecția solului și a subsolului:

Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (ambalaje ale materialelor de construcții, deșuri provenite din resturi ale materialelor de construcții), astfel încât deșeurile nu vor fi niciodată depozitate direct pe sol. Toate deșeurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament în baza contractelor încheiate cu firme de salubritate specializate. Tehnologiile de execuție a lucrărilor vor asigura protecția factorului de mediu „sol” și „subsol” împotriva poluării. Vor fi asigurate dotările necesare în vederea intervenției în cazul apariției unei poluări accidentale. Vor fi aplicate soluții tehnice privind evacuarea apelor menajere și pluviale, în rețeaua proiectată în zona pentru a înlătura /diminua riscul apariției unor poluări accidentale. Mijloacelor de transport și utilajele vor fi spălate exclusiv în zone special amenajate pentru astfel de operațiuni. Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în vederea evitării posibilității de apariție a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defectiuni ale acestora cât și pentru minimizarea emisiilor în atmosferă. Depozitarea materialelor trebuie să asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvată și eficiența, toate acestea în scopul de a evita pierderile și poluarea accidentală. Operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate. Reparațiile utilajelor / mijloacelor de transport care deservește șantierul se fac în locuri special amenajate cu platforme betonate.

În perioada de exploatare a obiectivului propus, nu sunt produse substanțe sau agenți care pot polua solul sau subsolul. Căile de acces pietonale, auto, precum și parcajele auto de incintă și platforma pubelelor de gunoi sunt betonate/asfaltate, prevăzute cu pante și rigole de scurgere către canalizare.

#### Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Amplasamentul proiectului este în afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiată arie de interes pentru conservarea biodiversității este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 2300m vest de amplasament.

#### Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Având în vedere că amplasamentul cu nr.cad. 58436 este central, în zona sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect să interfereze în mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor și materialelor de construcție și zgomotul produs de activitatea desfășurată. Pentru limitarea preventivă a zgomotului, vibrațiilor și a emisiilor poluante din gaze de esapament produse de autovehiculele grele, se vor lua următoarele măsuri: reducerea vitezei de deplasare și menținerea stării tehnice corespunzătoare a mijloacelor de transport; limitarea emisiilor din gazele de esapament prin verificări tehnice periodice ale autovehiculelor. Ținând cont de caracteristicile funcționale în raport cu mediul, se apreciază că realizarea lucrărilor de construcție, nu va produce disconfort așezărilor umane.

Nu s-au identificat în zona stații de carburanți, cele mai apropiate fiind identificată stația LukOil (str.Ciresov – în vecinătatea sensului giratoriu poarta 2 ALRO), la cca 720m față de amplasament, respectiv stația Petrom (str.Crisan – în vecinătatea pietei Zahana), la cca 760m față de amplasament; distanțele sunt măsurate în plan, pe linie dreaptă.

#### Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

Deșeurile generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incinta organizării de șantier.

Printre masurile cu caracter general ce trebuie adoptate in vederea asigurarii unui management corect al deseurilor produse in perioada executarii lucrarilor de amenajare, se numara urmatoarele:

- evacuarea ritmica a deseurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;
- se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Deseurile tipice rezultate din timpul exploatarei obiectivului: deseuri municipale amestecate, deseuri de ambalaje (hartie-carton, plastic, sticla, metal). Evacuarea deseurilor se va face catre spatiile amenajate ale operatorului de salubritate local, sau daca este cazul, se va amenaja in incinta zona de europubele pentru deseuri - menajere si reciclabile. Se va promova colectarea selectiva a deseurilor reciclabile.

#### Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul. Pe perioada executiei constructiei nu se vor produce substante si preparate chimice periculoase pe amplasamente. Operatiile de schimbare a uleiului (uleiurile uzate) pentru utilajele si mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate. Alimentarea cu combustibil, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate.

#### Impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune in timpul lucrarilor de constructie.

#### Factor de mediu apa

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racord a rețeaua publica de apa potabila existenta in zona. Apa se va folosi in scop menajer, pentru facilitatile igienico-sanitare. In apropierea amplasamentului nu exista niciun curs de apa de suprafata care sa poata fi afectat de activitatea propusa. Prin proiect nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului. Lucrarile de modernizare nu prevad excavari care sa conduca la interceptarea panzei de apa freatica. Nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa. Probabilitatea aparitiei unui impact asupra factorului de mediu apa urmare a implementarii proiectului propus este nesemnificativa. Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate in perioada de functionare (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impusi. Astfel, prin implementarea proiectului in conditiile specificate anterior si tinand cont de caracteristicile zonei de amplasare, nu se estimeaza inregistrarea unui impact negativ, direct sau indirect, din punct de vedere cantitativ sau calitativ, asupra resurselor de apa la nivel local.

#### Factor de mediu aer



Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare traficului generat de utilajele si autovehiculele implicate in lucrari. Acestia vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie a imobilului. Dupa finalizarea obiectivului se vor inregistra presiuni suplimentare generate de prezentul proiect urmare a functionarii centralelor termice pe gaz. De asemenea, va exista presiune urmare a traficului auto generat de viitorii clienti. Impactul va fi direct si se va cumula cu cel generat de traficul deja existent in zona str. Tunari. Potentialul si riscul de cumulare vor fi determinate de conditiile atmosferice. In cazul proiectului propus, nu se preconizeaza ca acesta sa se constituie, prin natura lui si tipurile de emisii in aer care ii sunt asociate in cele doua faze de dezvoltare (implementare si functionare), intr-un factor de risc ce poate fi evaluat la o scara atat de redusa si sa fie cuantificabil pentru sanatatea populatiei din zona. Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. Utilizarea gazului natural pentru centralele termice este o solutie cu efect mai redus de poluare, comparativ cu alte tipuri de combustibili.

#### Factor de mediu sol/subsol

In prezent, impactul direct in zona construita se inregistreaza pe termen lung, pe perioada de viata a constructiilor. Nu se va inregistra impact indirect asupra solului urmare a activitatilor proiectului. Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor spre alte zone. Se vor amenaja parcuri la sol cu suprafata impermeabilizata. Se vor valorifica suprafetele neconstruite prin amenajarea de spatiu verde.

#### Factor de mediu biodiversitate

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara zonelor de interes conservativ, cea mai apropiata fiind ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 2300m vest de amplasament. Nu s-au identificat cai de manifestare a impactului de orice fel (direct, indirect, cumulat) asupra acestei zone urmare a implementarii proiectului propus. Zona este antropizata, cu caracter central, cu utilizari mixte – residential, comert, administratie, servicii. Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, nu se prognozeaza un impact negativ cuantificabil asupra calitatii biodiversitatii din zona invecinata. Se vor amenaja spatii verzi permeabile in interiorul amplasamentului pe terenul ramas liber (minim 15% din teren).

#### Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier. Se va inregistra un impact vizual negativ pe termen scurt, pe perioada de implementare a proiectului. Impactul va fi cel al unui santier clasic de constructii si se va mentine pe toata durata de edificare a obiectivului. Efect de modificare a peisajului actual il va avea realizarea imobilului propus. Prin realizarea obiectivului nu se introduc activitati cu caracteristici noi in peisajul natural, ci doar se completeaza facilitatile de locuinte si spatii de servicii la nivelul central al municipiului Slatina. Din punct de vedere al marimii impactului se considera urmatoarele aspecte:

- nu se modifica elemente ale unui cadru natural, ci elemente ale unei zone incluse deja intr-o zona deja cu lotizari pentru constructii rezidentiale, cu terenuri intravilane, cu destinatii curti-constructii;

- nu se schimba categoria de folosinta a terenului;

- nu se modifica in mod negativ valoarea estetica actuala a peisajului existent.

Impactul vizual se va inregistra la nivelul locuitorilor din zona. Efectele vizuale vor varia functie de numarul si sensibilitatea receptorilor. Nu este insa un tip de folosinta care sa determine schimbari majore in modul in care receptorii, in special localnicii ce acceseaza zona, percep amplasamentul.

Mediul social si economic, sanatate umana

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari importante de populatie in zona. Nu sunt preconizate modificari cuantificabile statistic in starea de sanatate a populatiei la nivelul municipiului Slatina, urmare a proiectelor propuse. Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra conservarii sanatatii populatiei. In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)

Finalizarea investitiei propuse, nu are un impact negativ asupra populatiei si nici a mediului inconjurator, intrucat reprezinta lucrari cu caracter temporar.

- magnitudinea și complexitatea impactului

Se apreciaza ca investitia propusa vor avea impact minim asupra factorilor de mediu, numai in zona si pe perioada in care se vor executa lucrarile de constructie.

- probabilitatea impactului

Redus.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul va fi temporar si reversibil pentru perioada lucrărilor de execuție. Pe perioada executarii lucrarilor de constructie, sunt propuse, pentru fiecare aspect de mediu în parte, măsuri de prevenire și reducere a impactului asupra mediului.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului

Proiectul va avea impact redus si numai în zona și pe perioada în care se vor executa lucrările de constructie. Pentru reducerea la minim a impactului asupra mediului sunt propuse o serie de masuri specifice fiecarui factor de mediu si care au fost prezentate mai sus.

Prevederi pentru monitorizarea mediului :

Pe perioada executiei investitiei propuse se vor respecta normele pentru protectia mediului. Constructorul/antreprenorul va asigura monitorizarea gestionarii deseurilor pe care o va raporta Agentiei pentru Protectia Mediului conform solicitarilor acesteia. Daca autoritatea competenta pentru protectia mediului considera necesar, in perioada constructiei poate solicita monitorizarea calitatii aerului si a nivelului de zgomot in zonele adiacente amplasamentelor obiectivelor. De asemenea, in cadrul organizarii de santier trebuie urmarita respectarea masurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corecta a deseurilor;

- functionarea corecta a utilajelor si mijloacelor de transport aferente, si efectuarea verificarilor periodice a acestora astfel incat acestea sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise;

- in cazul depozitarii temporare de materiale prafoase, se va urmari ca acestea sa fie acoperite pentru a nu fi imprastiate prin actiunea vantului;

In perioada de exploatare, se vor respecta normele pentru protectia mediului. Se va monitoriza in permanenta starea si functionarea echipamentelor si instalatiilor utilizate. Se va monitoriza :

- integritatea sistemelor de colectare a apelor uzate;
- modul de respectare a conditiilor de mediu impuse prin reglementarile de mediu;
- nivelului de zgomot la limita amplasamentului;
- monitorizarea calitatii aerului;
- respectarea managementului deșeurilor: cooperarea cu societati autorizate in eliminarea deșeurilor menajere si rezultate din activitatea de productie, utilizarea de masini si utilaje autorizate, gestionarea deșeurilor menajere reciclabile

Metodele de monitorizare, parametrii monitorizati, periodicitatea monitorizarii si modul de raportare al datelor va fi stabilit de catre autoritatile competente.

### **3.8. Obiective de utilitate publica:**

Tipul de proprietate a terenurilor

Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privata a beneficiarului - persoana juridica.

Circulatia terenurilor :

- teren intravilan, constructibil, aflat in proprietate privata
- terenul este liber de sarcini, si astfel se poate transmite prin contracte juridice/notariale catre alt proprietar cu sau fara conditii, cu sau fara constructii, etc
- in cel mai defavorabil scenariu pentru beneficiar, terenul/imobilul se poate expropria de catre statul roman/ autoritatea locala pentru utilitate publica, dar, nu au fost si nu exista studii sau perspective in acest sens

## **4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Solutia pe care o propune P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SPATII SERVICII (BIROURI) REGIM DE INALTIME P+4E, REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE pentru terenul cu nr.cad. 58436, situat in intravilanul municipiului Slatina, de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a constructiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si spatii comerciale/servicii din zona; investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil ce se va realiza cu materiale moderne si asigurand un grad ridicat de confort, generare de impozite si taxe catre bugetul local si national.

### **BILANT TERITORIAL PROPUS:**

S teren = 1093.00 mp (nr.cad. 58436)

S construita -desfasurata constructie parter existenta (C1) = 372.00 mp

POT existent = 34.03 %

CUT existent = 0.34

Se propune desfiintarea constructiei existente C1 pentru eliberarea terenului si realizarea imobilului propus (imobil RH max.P+4E)

S construita propusa imobil P+4E = max. 410.00 mp

S desfasurata propusa imobil P+4E = max. 2050 mp

Regim maxim de inaltime propus RH MAX = PARTER + 4 ETAJE

H max imobil P+4E = max. 15.50 m la cornisa

POT propus = max. 45 % (conf.PUG POT max=60%)

CUT propus = max. 2 (conf.PUG CUT max=3)

S spatiu verde = min.164 mp (15% din S teren); permeabile, amenajate pe sol, dale inierbate, in terase verzi

Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG): in incinta (16 locuri de parcare la sol)

Se propune refacerea partiala a imprejuririi.

Funcțiuni propuse:

- parter (cca 350 mp utili): spatii servicii (birouri) - max. 3 birouri; maxim 30 salariati in total

- etaje 1-4: apartamente cu 1,2 3 camere; in total max.24 apartamente

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III

Risc MIC de incendiu

Gradul II de rezistenta la foc

**Propunerile PUZ constau in:**

- **Mentinerea destinatiei terenului ce face obiectul PUZ in UTR – M1b, zona cu functiuni mixte in afara zonei construite protejate corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor colective**
- **Regim maxim de inaltime propus = P+4E**
- **Inaltime maxima imobil propus = 15.50 m la cornisa**
- **POT maxim propus = 45%**
- **CUT maxim propus = 2**
- **Retragere fata de aliniament – (latura nordica) ale edificabilului propus = 4.00m (la nivelul parterului se va respecta o retragere de minim 5.00m)**
- **Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala dreapta (latura vest) ale edificabilului propus = min 6.70m**
- **Retragere propusa fata de limita de proprietate laterala stanga (latura est) ale edificabilului propus = min 4.50m**
- **Retragere propusa fata de limita de proprietate posterioara (latura sud) ale edificabilului propus = min 10.10m**

Intocmit:

arh.,urb., Ionut Constantin