

# PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 12.09.2022

## INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: "CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA"

Argumentare: In baza C.U.nr. 476/20.06.2022- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Initiator: S.C. MOMENTI DORO RESIDENCE S.R.L.- rep. Savulescu Constantin

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal: „CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA „

În perioada: 12.09.2022 –22.09.2022.

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:** Dulea Claudia

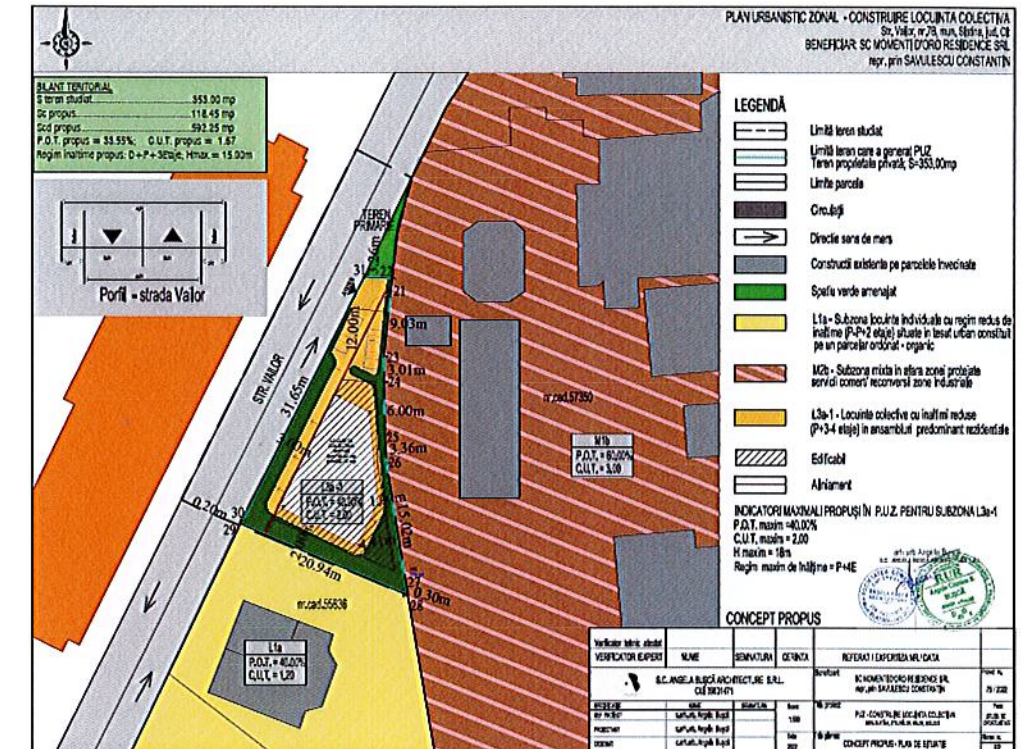
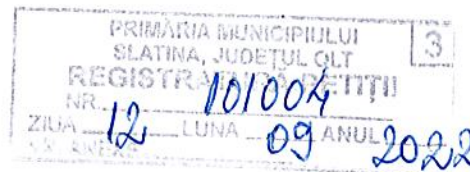
Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003.

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

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

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.L.U. aferent:12.09.2022- 22.09.2022.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U. aferent : 10.10.2022 –24.10. 2022.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U. procedură transparență decizională.





## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :  
**P.U.Z.– CONSTRURE LOCUINTA COLECTIVA**
- BENEFICIAR : **MOMENTI DORO RESIDENCE SRL**  
**Rep. prin SAVULESCU CONSTANTIN**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **75**
- DATA ELABORARII : **2022**

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarului SC. **MOMENTI DORO RESIDENCE SRL rep. prin SAVULESCU CONSTANTIN** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA pe strada Vailor nr.7B, mun. Slatina, jud Olt**, si analizeaza zona in suprafata totala de 705.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **353.00 mp**, situat în partea de est a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Vailor**

#### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord - teren primarie
- est – nr.cad. 5750
- sud – nr.cad. 55836
- vest – str. Vailor

Imobilul situat in intravilanul municipiului Slatina este proprietatea beneficiarului SC. **MOMENTI DORO RESIDENCE SRL** conform Cartii funciare nr.55837.

Folosinta actuala a terenului este **teren curti constructii in suprafata totala de 353.00 mp. Pe parcelele studiate nu exista constructii.**

**Se doreste construirea unei locuinta colectiva avand un regim de inaltime D+P+3E.**

**Accesul se va reliza direct din strada Vailor ce reprezinta limita de vest a parcelei studiate.**



Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT – ORGANIC in regimul economic propus L3a-1 LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIME REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE pentru construirea unei locuințe colective in regim de inaltime D+P+3E.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuințe colective din zona.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

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

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *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;
- **de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT – ORGANIC in regimul economic propus L3a-1 LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIME REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE pentru construirea unei locuințe colective in regim de inaltime D+P+3E**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

Plan Urbanistic General al Orașului Slatina, aprobat cu H.C.L. al Mun. Slatina nr.140/2016

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

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

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

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

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

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

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

**Ordonanta de urgenta nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin

**Legea nr. 265/2006**, cu modificarile și completările ulterioare.

**Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

**Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificarile ulterioare

**Legea 114/1996** a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

**Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

**Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

**Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului 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 modificarile ulterioare

**Legea 307/2006** privind apararea împotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului inconjurator

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI:**

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de est a intravilanului orașului Slatina, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.



**Slatina** este municipiul de reședință al județului Olt, Muntenia, România, format din localitățile componente Cireașov și Slatina (reședința). Orașul este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea istorică Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române. Slatina are o populație de 70.293 de locuitori, fiind un important centru industrial. Având o istorie de 650 de ani și un centru istoric conservat, orașul deține un important rol cultural în județ. Emblema orașului este podul peste râul Olt.

## **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unor locuințe colective în localitate.

## **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, pe str Vailor nr.7B, având nr. Cad. 55837.

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

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

Orașul este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea istorică Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române.

### **a) date climatice**

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra orașului Slatina un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticlonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

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



#### **b) zonele cu risc seismic.**

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Slatina se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Slatina prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,16g$ , pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns  $T_c = 1,00$  sec

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivitate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- Mun Slatina nu se regăsește.

### **2.4. CIRCULATIA**

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

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală în regim de înălțime P+M- P+1E și a locuințelor colective în regim de înălțime P+4E.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuiele pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. SLATINA, zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Vailor.

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

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Slatina este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.



Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Mun.Slatina, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – **CONSTRUIRE LOCUINȚA COLECTIVĂ**. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

**Conform studiului geotehnic**, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acestuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

**Adâncimea minimă de fundare** va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesarie medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesarie medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

#### **Ridicarea Topografică:**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Zona studiată se află în intravilanul localității Slatina în partea de est.

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



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

Indicii privind utilizarea terenului in subzona L1a, sunt:

**POT maxim = 40 %**

**CUT maxim = 1.2**

### **3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

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

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

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

**Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelei.** Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, din strada Vailor.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se propune urmatoarea zona functionala:

#### **L3a-1 LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIME REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE**

**Funcțiune – locuire colective**

- Steren = 353.00 mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 2.00
- Regim maxim de înălțime: P+4E
- Hmax = 18.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona L3a-1 sunt:

-retragerea fatada de limita de nord - 12.00m

-retragerea fatada de limita de est – 1.00m





**-retragerea fatada de aliniament - 3.00m**

**-retragerea fatada de limita de sud - 2.00m**

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

#### **Alimentarea cu apă**

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

#### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitațional functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Vailor

#### **Canalizare pluviala**

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

#### **Alimentarea cu gaze**

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

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existente in zona.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat in intravilanul municipiului Slatina, str. Vailor fiind proprietatea beneficiarului SC MOMENTI DORI RESIDENCE conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 55837

**Suprafata terenului studiat este de 353.00 mp.**

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

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

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.



#### 4. COSTURI

##### 4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizarea constructiei ce va reprezenta locuinta colectiva.

#### 5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate porneste de la ideea schimbarii regimul economic al terenului studiat, L1a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PE UN PARCELAR ORDONAT – ORGANIC in regimul economic propus L3a-1 LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIME REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiei și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor pentru construirea unei locuinte colective in regim de inaltime D+P+3E

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a unei locuinte colective rezolva problema disconfortului creat de lipsa functiunilor de acest fel la nivel de oras si conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

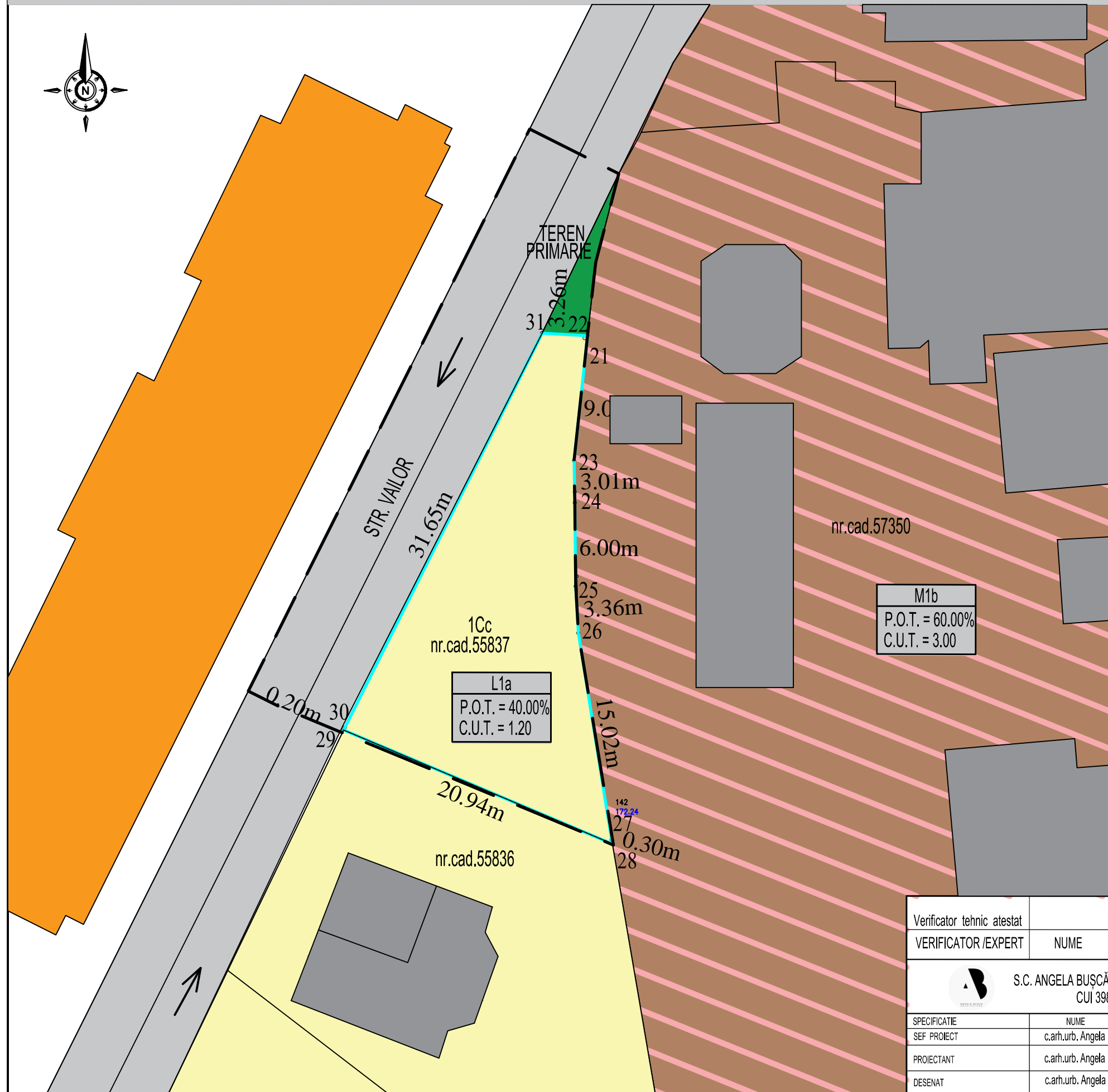
Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

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



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA

Str. Vailor, nr.7B, mun. Slatina, jud. Olt  
 BENEFICIAR: SC MOMENTI D'ORO RESIDENCE SRL  
 repr. prin SAVULESCU CONSTANTIN



LEGENDA

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ  
Teren proprietate privată; S=353.00mp
- Limite parcele
- Circulații
- Direcție sens de mers
- Construcții existente pe parcelele învecinate
- Spațiu verde amenajat
- L1a - Subzona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit pe un parcelar ordonat - organic
- M2b - Subzona mixtă în afara zonei protejate servicii comerț/ reconversii zone industriale

CALCULUL SUPRAFETEI

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
22	324588.054	451241.760	9.028
23	324579.078	451240.795	3.010
24	324576.068	451240.846	5.997
25	324570.071	451240.918	3.359
26	324566.717	451241.106	15.018
27	324551.889	451243.489	0.300
28	324551.593	451243.538	20.940
29	324559.752	451224.253	0.202
30	324559.933	451224.342	31.650
31	324588.237	451238.505	3.260

S(TEREN)=353.15mp P=92.765m



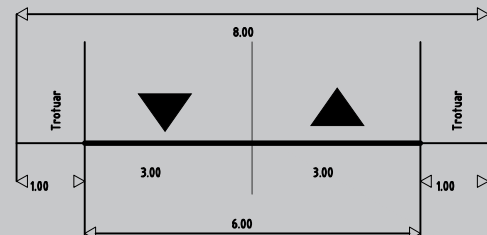
SITUATIA EXISTENTA

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
				Beneficiari:	SC MOMENTI D'ORO RESIDENCE SRL repr. prin SAVULESCU CONSTANTIN
					Proiect nr. 75 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:500	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA MUN. SLATINA, STR. VAILOR, NR. 7B, JUD. OLT	STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:		Plansa nr.
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		2022		U1
				Titlu plansa:	SITUATIA EXISTENTA - PLAN DE SITUATIE



**BILANT TERITORIAL**

S teren studiat.....353.00 mp  
 Sc propus.....118.45 mp  
 Scd propus.....592.25 mp  
 P.O.T. propus = 33.55%; C.U.T. propus = 1.67  
 Regim inaltime propus: D+P+3Etaje; Hmax. = 15.00m



Porfil - strada Vailor

**LEGENDA**

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
- Teren proprietate privată; S=353.00mp
- Limite parcele
- Circulații
- Direcție sens de mers
- Constructii existente pe parcelele invecinate
- Spatiu verde amenajat
- L1a - Subzona locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban constituit pe un parcelar ordonat - organic
- M2b - Subzona mixta in afara zonei protejate servicii comer/ reconversii zone industriale
- L3a-1 - Locuinte colective cu inaltimei reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale
- Edificabil
- Aliniament

**INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI ÎN P.U.Z. PENTRU SUBZONA L3a-1**

P.O.T. maxim =40.00%  
 C.U.T. maxim = 2.00  
 H maxim = 18m  
 Regim maxim de înălțime = P+4E



**CONCEPT PROPUȘ**

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
	S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471			Beneficiari: SC MOMENTI D'ORO RESIDENCE SRL repr. prin SAVULESCU CONSTANTIN	Proiect nr. 75 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:500	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA MUN. SLATINA, STR. VAILOR, NR. 7B, JUD. OLT	STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu planșă:	Planșă nr.
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		2022	CONCEPT PROPUȘ - PLAN DE SITUATIE	U2