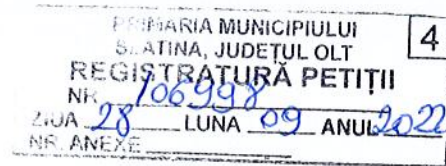


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA



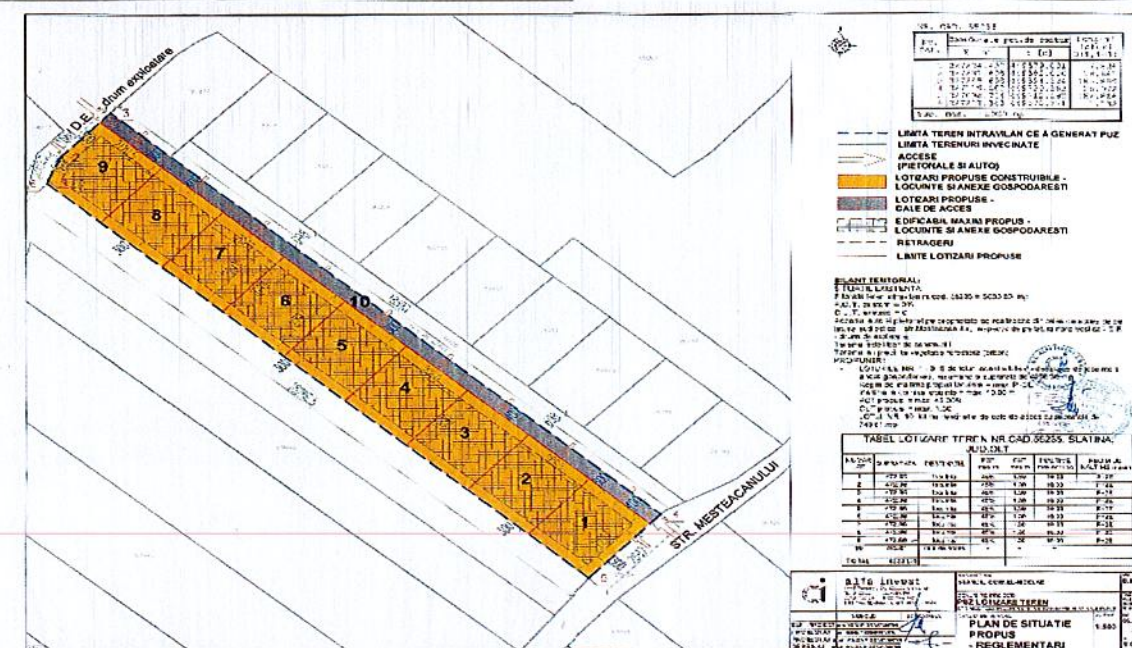
Data anunțului: 28.09.2022

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

„PLAN URBANISTIC ZONAL
în vederea realizării investiției „Lotizare teren”

Argumentare: Elaborare RLU și încadrare în zona funcțională L1b, în baza C.U.nr. 238/09.03.2022 și avizului de oportunitate Nr. 4/23.05.2022 se inițiază PUZ.

Initiator: STANCIU CORNEL-NICOLAE și STANCIU CLARA-ANDREEA
Elaborator: S.C. ALFA INVEST S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal
„Lotizare teren”, str.Mesteacănelui, nr.37-municipiul Slatina, jud.Olt
în perioada 28.09.2022-12.10.2022, între orele 8.00-16.00

Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției 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 , răspunsul fiind transmis de către elaboratorul documentației de urbanism și pus la dispoziția publicului până la finalizarea perioadei.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Segărceanu Irina

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru
LOTIZARE TEREN
cu amplasament in
STR. MESTEACANULUI, NR.37, NR.CAD. 55235,
MUN.SLATINA, JUD.OLT

1 – INTRODUCERE

1.1. – Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: P.U.Z. - LOTIZARE TEREN

Beneficiar: STANCIU CORNEL-NICOLAE si STANCIU CLARA-ANDREEA

Amplasament: STR. MESTEACANULUI, NR.37, NR.CAD. 55235, MUN. SLATINA, JUD.OLT

Proiectant general: S.C. ALFA INVEST S.R.L., arh.urb. Ionut Constantin

Numar proiect: B.007

Data intocmirii: SEPTEMBRIE 2022

Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. – Obiectul P.U.Z.

Se propune utilizarea terenului pentru executarea lucrarilor de LOTIZARE TEREN.

Terenul cu nr.cad. 55235 (intravilan) situat in municipiul Slatina, jud.Olt, este in proprietatea beneficiarilor, Stanciu Cornel-Nicolae si Stanciu Clara-Andreea, conform contractului de vanzare nr.455/18.02.2021.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si executie, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor constructii, instalatii, cu destinatie precizata, avand in vedere conditiile particulare ale amplasamentului, cerinte functionale. Planul urbanistic zonal contine date referitoare la regimul juridic si tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor, integrarea armonioasa a noilor constructii si amenajarii in zona, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale, echiparea edilitara, servituti, protectia mediului. Odata aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - LOTIZARE TEREN pentru terenul cu nr.cad. 55235 (intravilan) este de a realiza o parcelare functionala si de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan total propus, de amplasare a constructiilor si amenajarilor 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 din zona.



1.3. – Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

La baza realizarii Planului Urbanistic Zonal au stat prevederile cuprinse in:

- Reglementarile cuprinse in PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Destinatia zonei conform PUG si RLU al municipiului Slatina: zona rezidentiala L, subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1, UTR L1b – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan.
- Avizul de oportunitate nr. 4/23.05.2022 eliberat de Primaria Municipiului Slatina
- Certificatul de urbanism nr. 238/09.03.2022 eliberat de Primaria Municipiului Slatina

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu geotehnic
- Studiu topografic
- Studiu circulatie
- Studiu retele tehnico-edilitare

Date statistice:

- Nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei :

Pentru parcela studiata este in vigoare PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016 in raport cu care s-a initiat P.U.Z. pentru LOTIZARE TEREN.

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. 55235 (intravilan). Tendinta de extindere a zonei rezidentiale a localitatii este zona in care se afla si amplasamentul studiat. Urmare a acestor evolutii, trebuie avut in vedere construirea de noi obiective rezidentiale, care reprezinta motorul de dezvoltare al localitatii.

2.2. - Incadrare in localitate:

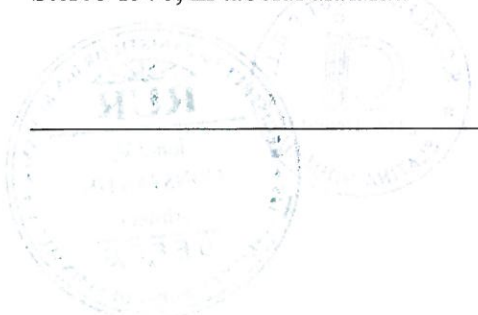
Terenul care a generat P.U.Z. - este compus din terenul intravilan cu numarul cadastral 55235, in vecinatatea strazii Carol I / Mesteacanului / Grigore Alexandrescu si este delimitat cu linie albastra intrerupta in plansele anexate (teren care a generat puz), avand urmatoarele vecinatati:

- Nord-vest - D.E. - drum de exploatare (pietruit); neintabulat
- Nord-est – proprietate particulara lot nr.cad.56207, cale de acces drum pietruit sevitute nr.cad.56208
- Sud-est - str. Mesteacanului (pietruit)
- Sud-vest - proprietate particulara (teren liber de constructii)

Coordonate in format WGS 84 ale amplasamentului nr.cad.55235 (conform Atlas Explorer):

- Long 24°21'58"
- Lat 44°26'32"

Coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, în sistem de proiectie națională Stereo 1970, in tabelul alaturat:



NR. CAD. 55235

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327224.432	449579.081	7.836
2	327231.698	449582.016	18.641
3	327245.698	449594.324	185.899
4	327119.002	449730.363	26.972
5	327098.714	449712.590	182.866
6	327223.343	449578.771	1.132
Sup. mas. = 5000 mp			

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 (masurate in linie dreapta pe harta):

Nr. crt. in Lista monumentelor istorice OLT 2015	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Distanța fata de amplasament beneficiar
4,5,6,7,8,9	OT -I - s - B - 08479, OT -I - s - B - 08479.01-05	Situl arheologic de la Slatina, Asezari	Municipiul Slatina	Str.Pitesti		Cca 500 m
225, 226, 227	OT -II - a - B -08631 / OT -II - m - B -08631.01 / OT -II - m - B -08631.02	Schitul Strehareti / Biserica "Adormirea Maicii Domnului"/ Ruine zid incinta	Municipiul Slatina	Str. Streharet nr.154	1671 / 1664-1668/ 1672	Cca 1000 m
131	OT -II - m - B -08575	Ansamblu urban	Municipiul Slatina	Strazile Ionascu, George Poboran, Mihai Eminescu, Dinu Lipatti, Gradinitei, Mihail Kogalniceanu, Ioan Morosan		Cca 1400 m
133	OT-II-m-B-08546	Liceul "Radu Greceanu"	Municipiul Slatina	Str. Nicolae Balcescu nr.8	1891	Cca 1600 m
169	OT-II-m-B-08580	Biserica "Sf.Gheorghe"	Municipiul Slatina	Str. Ionascu nr.62	1872-1877	Cca 1600 m

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 apropierea amplasamentului.

2.3. - Elemente ale cadrului natural – analiza riscurilor naturale:

Terenul care a generat P.U.Z. are următoarele caracteristici:

- teren intravilan, nr.cad. 55235, cu suprafața de 5000 mp
- terenul este în majoritate plat, fără denivelări, având o declivitate ușoară (panta de curgere) spre latura nord-vestică
- prezintă acces auto/ pietonal pe latura sud-estică (din str. Mesteacanului)
- prezintă acces auto/ pietonal pe latura nord-vestică (din D.E. - drum de exploatare)
- terenul în prezent este liber de construcții
- terenul nu prezintă vegetație forestieră (arbori), ci numai spontan arbusti
- forma de relief este zona de contact dintre Campia Română (Campia Slatinei) și

Podisul Getic (Platforma Cotmeana)

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția aceluia care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Adâncimea de îngheț – dezgheț pentru această zonă este cuprinsă între 0.80 – 0.90 [m]. Date climatice: clima aparține tipului temperat continental, valorile de temperatură oscilează între 10.6 și 11.1 grade C. Pe parcursul verii temperatura medie este de 22 – 23 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de – 2: - 3 grade celsius. Precipitațiile atmosferice sunt mai abundente primăvara și toamna, 60 -80 l:mp, grosimea medie a stratului de zăpadă fiind de 15 – 20 cm. Viteza vântului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentând Intervalul Mediu de Recurență) este $v = 35$ [m/s]. Presiunea de referință a vântului mediata pe durata a 10 [min], măsurată la înălțimea de 10 [m] deasupra pamantului este de 0.5 [kPa], corespunzând unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 – 0. Sarcina dată de zăpadă este de 2,0 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012. Conform Codului de proiectare seismică partea a – I – a, P 100/ 1-2013, amplasamentul se găsește într-o zonă de hazard seismic de valoare constantă la care corespunde o accelerație maximă a terenului în amplasament, $a_g = 0.20$ [cm/s²] și o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de răspuns elastic, egală cu 1,0 [s]. Fiecare autorizație de construire ulterioară aprobării PUZ-ului va fi însoțită de studiu geotehnic.

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 zona studiată.

Conform Legii 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane, ce sunt cauzate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren; analiza riscurilor naturale:

- a) fenomene meteorologice periculoase
 - inundații: se produc ca urmare a revarasării râurilor, a ploilor torențiale, a dezapezirii brusce, se manifestă în zonele neamenajate ale afluenților cursurilor de apă și ale torenților, albiile minore neavând capacitate pentru debite mari; conform hărții de hazard și risc la inundații a municipiului Slatina (bazinul hidrografic Olt), amplasamentul studiat nu se află în

zona afectabila de inundatii (cursurile de apa care se pot revarsa: raul Olt, paraul Streharet, paraul Sopot, paraul Streangu, paraul Milcov, paraul Marita)

- furtuna: sunt straturi organizate de aer cald si umed care au fost forțate sa se ridice si sa producă fulgere si tunete; furtunile pot crea mai multe fenomene periculoase: ploaie torențiala, vânturi puternice, grindina, fulgere si tornade. Intr-o furtuna, se produce mișcarea aerului pe verticala si o vasta cantitate de energie este transferata; vânturile din urma unei furtuni la suprafața ajung la 80 km/h; precipitațiile produse sunt de obicei intense dar de scurta durata- inundațiile sunt asociate cu acest tip de precipitații; fulgerele ce insotesc furtunile pot cauza incendii; intreruperea curentului cauzata de fulger sau vânturi poate cauza o intrerupere a activităților zilnice oamenilor și operatorilor economici; reprezinta un eveniment imprevizibil

- tornada: mișcare violentă a aerului sub formă de pâlnie vertical; acest fenomen apar în special în zonele temperate și tropicale; in municipiul Slatina nu s-au produs asemenea fenomene, dar nu este exclusă producerea unui astfel de fenomen; reprezinta un eveniment imprevizibil

- seceta: reprezintă o perioada extinsa de precipitații sub nivelul normal si golirea depozitelor de apa din sol; rezultatele secetei pot fi micșorarea producțiilor agricole , micșorarea calității si existentei apei de băut si micșorarea rezervelor de hrana; avand in vedere ca zona studiata este antropizata, cu acces la utilitatile publice (apa potabila), riscul este redus.

- zapada si gheata: acest gen de riscuri - inzăpezirile, se formeaza într-un timp mai indelungat si exista posibilitatea de a lua unele masuri, astfel incat mare parte din efectele acestora sa fie reduse; în aceste imprejurari se recomanda tuturor cetatenilor aflati in zona, sa se informeze permanent asupra conditiilor meteorologice si sa ramana in locuinte, asigurandu-se necesarul de hrana, apa, combustibil pentru incalzit, iluminat, lopata etc; zăpada si gheata sunt bine cunoscute hazarde și pentru cei ce trăiesc in municipiul Slatina; inzăpezirile apar ca rezultat al căderilor abundente de zăpadă și viscole, care pot dura de la câteva ore la câteva zile; ele ingreunează în special deplasarea mijloacelor de transport de toate tipurile, activitatea în gospodăriile populației și a operatorilor economici privind aprovizionarea cu materie primă, energie și gaze, precum și telecomunicațiile; când depozite mari de zăpada încep sa se topească, inundațiile devin un hazard iminent pentru localități și gospodăriile populației; la activitatea de dezzăpezire se folosesc autogrendere, pluguri, buldozere cu lamă, solnițe cu sare și nisip, autobasculante și alte mijloace mecanice

b) incendii de pădure : incendiul se produce întotdeauna când sunt împreună trei elemente: aerul, căldura și combustibilul; cea mai mare parte din riscurile de incendiu de pădure apar atunci când este secetă și cald; se consideră incendiu de pădure atunci când este distrusă suprafața minimă de 1 hectar și cel puțin o parte a părților superioare ale vegetației pitice, arbuștilor sau arborilor; perioada anului cea mai propice incendiilor de pădure este vara; seceta, slabul conținut de apă al solului și turiștii care nu respectă măsurile de prevenire a incendiilor în pădure, pot să favorizeze producerea incendiilor; vântul accelerează uscarea solului și vegetației și crește riscurile de propagare a incendiilor la mare distanță; fulgerele pot fi la originea începuturilor de incendiu, pe timpul perioadelor cele mai calde ale anului; printre cauzele cele mai frecvente de incendiu se disting factorii naturali și factorii legați de activități umane; poate fi si locul propice pentru instalarea alunecărilor de teren, prin distrugerea vegetației si lăsând regiunile de deal vulnerabile la căderi masive de precipitații după ce focul s-a stins; suprafata împadurită a municipiului este de cca 300 ha comasată în zona Strehareți, întreținută și exploatată în regim silvic unde este posibilă izbucnirea de incendii datorită afluxului de vizitatori la sfârșit de săptămână la gradina zoologică și popasul turistic din zonă; ca zone predispușe pentru aparitia incendiilor forestiere sunt versanții

dealului Gradiste și versantul de Est al Oltului din zona Stadion până în zona stației de epurare în aval; amplasamentul studiat se afla la sud-est fata de liziera padurii Streharet și nu prezintă risc major, fiind delimitat și de drumul de exploatare

c) fenomene distructive de origine geologică:

- cutremure : sunt evenimente imprevizibile, care apar ca rezultat al presiunii degajate în timpul mișcărilor tectonice; ele sunt cele mai întâlnite de-a lungul limitelor plăcii tectonice dar pot apărea aproape oriunde; majoritatea acestora își au originea în zona Vrancei, altele în zonele subcarpatice și mai puțin în părțile de nord - vest ale țării; după adâncimea la care se produc, cutremurele pot fi de suprafață (50- 250 km.) sau la adâncime (250- 700km); mărimea cutremurului(magnitudinea), care evaluează energia eliberată prin deplasarea rocilor tectonice, se măsoară pe scara Richter, iar amploarea distrugerilor produse (intensitatea) se măsoară pe scara Mercalli; chiar dacă de obicei durează câteva secunde, cutremurele pot cauza pagube pe arii extinse clădirilor, țevilor de apă și gaze, liniilor de curent electric și comunicații și șoselelor; focul cauzat de țevile de gaze și de căderea liniilor de curent este o cauza primară de pagube; cele mai mari pagube umane și materiale, în România, au fost produse de cutremurele majore din 10 noiembrie 1940 și 4 martie 1977; cutremure de mică intensitate au mai avut loc în anii 1986, 1990 și 2001, toate cu urmări mai puțin importante; ultimele două cutremure majore produse n-au provocat victime omenești pe teritoriul municipiului Slatina și nici alte cosecințe generate de către acestea n-au fost înregistrate; la un cutremur major, clădirile cele mai vulnerabile sunt cele situate în centrul istoric al municipiului și blocurile cu 8 și mai multe etaje ; conform Codului de proiectare seismică partea a – I – a, P 100/ 1-2013, amplasamentul se găsește într-o zonă de hazard seismic de valoare constantă la care corespunde o accelerație maximă a terenului în amplasament, $a_g = 0.20 [cm/s^2]$ și o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de răspuns elastic, egală cu 1,0 [s]; fiecare autorizație de construire ulterioară aprobării PUZ-ului va fi însoțită obligatoriu de studiu geotehnic verificat, și verificare a proiectului tehnic privind rezistența și stabilitatea.

- alunecări de teren : sunt fenomene naturale majore care, de regulă, se produc pe versanții dealurilor, prin deplasarea rocilor de-a lungul pantei sau lateral ca urmare a unor fenomene naturale (ploi torențiale, mișcări tectonice, prăbușiri groase sau eroziuni puternice ale solului, distrugerea plantațiilor, datorită izvoarelor de coastă ce pasează printre straturile de argilă profunde, etc); astfel de fenomene includ căderea pietrelor și avalanșe; alunecările de teren cauzează pagube pentru căile de transport, proprietăți agricole și locuințe; ele se pot declanșa și urmare altor hazarde precum cutremurele, ploile torențiale; alunecările de teren se pot desfășura cu viteze de 1,5 – 3 m/s, iar în unele situații și peste 3 m/s, oferind posibilitatea pentru realizarea unor măsuri în astfel de situații; în aceste condiții, un rol important revine acțiunilor de observare a condițiilor de favorizare a alunecărilor de teren și alarmării (avertizării) populației în timp util realizării protecției; în amplasamentul studiat nu s-au constatat alunecări de teren; fiecare autorizație de construire ulterioară aprobării PUZ-ului va fi însoțită obligatoriu de studiu geotehnic verificat, și verificare a proiectului tehnic privind rezistența și stabilitatea.

2.4. - Circulația:

Accesul auto și pietonal la terenul cu nr.cad. 58654 care a generat P.U.Z. se realizează astfel:

- acces auto/ pietonal pe latura sud-estică (din str. Mesteacănului)
- acces auto/ pietonal pe latura nord-vestică (din D.E. drum de exploatare)

În prezent, în zona studiată, nu există drum amenajat de legătura între cele două cai de acces - str. Mesteacănului (sud-est) și drumul de exploatare (nord-vest).

2.5. - Ocuparea terenurilor:

In prezent, terenul care a generat P.U.Z. este liber de constructii

S teren din acte (nr.cad. 55235) = 5000.00 mp

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

2.6. Echiparea edilitara:

Terenul aflat in proprietatea beneficiarilor care a generat PUZ, in prezent nu este bransat la nicio utilitate existenta in zona si pe acesta nu s-au identificat retele supraterane sau subterane.

In zona studiata exista retele in lungul strazii existente pe latura sud-estica – str. Mesteacanului, identificate la o distanta de aproximativ 140 m (retea apa, canalizare, gaze naturale, retea energie electrica de joasa tensiune, telecomunicatii catv)

2.7. Probleme de mediu:

Protecția calității 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;

Protecția 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 obiectivelor sursele de poluare a aerului pot fi considerate functionarea centralelor termice pe gaz/peleti (emisii gaze de ardere) de la fiecare locuinta si traficul suplimentar al autovehiculelor rezidentilor. Aceste surse sunt nesemnificative.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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.

Protecția împotriva radiațiilor:

Activitățile ce se vor desfășura atât în perioada de construcție cât și în perioada de funcționare a obiectivelor propuse, nu presupun utilizarea sau producerea substanțelor radioactive periculoase.

Protecția solului și a subsolului:

În 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 construcție sau de la utilajele, echipamentele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție, precum și depozitarea necontrolată a materialelor de construcție folosite și a deșeurilor rezultate, direct pe sol, în recipiente neetanșante sau în spații amenajate necorespunzător. În caz de accident, poluanții se pot transfera către subsol și apa freatică. În perioada de funcționare a obiectivului, surse de poluare pot apărea accidental, în caz de avarii la sistemul de colectare și transport ape uzate.

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. 2300 m vest de terenul care a generat PUZ.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

În zona nu sunt prezente obiective de interes public (cu excepția zonelor rezidențiale adiacente) 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. Nu s-au identificat în zona stații de carburanți, cea mai apropiată fiind stația MOL și Rompetrol (intersecția Varianta Oituz, Cornisei, Pitesti), la cca 470 m față de amplasament.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Din punct de vedere statistic, cca. 3% din materialele utilizate devin moloz în faza de construcție. Deseurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj, sunt următoarele: pământ și pietre, deseuri metalice (fier și oțel), cabluri, beton, amestecuri de beton, materiale ceramice, lemn, ambalaje de hârtie și carton, ambalaje de plastic, deseuri municipale amestecate, deseuri de hârtie/carton, deseuri de la curățarea rampei de spălare roți

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

2.8. Opțiuni ale populației:

Dorința Consiliului Local Slatina și a populației, este pentru dezvoltarea municipiului, crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă. Aceasta se poate face prin realizarea de noi investiții private sau publice care să aducă un plus de valoare zonei. Pentru investiția ce face obiectul PUZ se preconizează, crearea a 10 noi locuri de muncă pentru populația din zonă. Amplasamentul este unul privilegiat: în apropierea unei artere foarte importante, și anume str. Carol I - str. Oituz, de legătura între Pitesti-Craiova. Prin urmare, există premisele unei dezvoltări 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. al 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 pana la preluarea acestora in P.U.G.

3.2. Prevederi ale PUG:

Terenul cu nr.cad. 55235 (intravilan) situat in municipiul Slatina, jud.Olt, este in proprietatea beneficiarilor, Stanciu Cornel-Nicolae si Stanciu Clara-Andreea, conform contractului de vanzare nr.455/18.02.2021.

Categoria de folosinta a terenului - lot nr.cad. 55235: arabil intravilan, liber de constructii

Destinatia zonei conform PUG Slatina: conform PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, imobilul (terenul studiat) se afla in zona rezidentiala L, subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1,UTR L1b – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, in afara perimetrelor de protectie.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie. Cea mai apropiata intersectie este la cca 310 m (strada Carol I X strada Mesteacanului)

Pentru realizarea acceselor pentru fiecare lot constructibil propus, dar si pentru a crea o legatura amenajata intre caile de acces existente de pe latura nord-vestica- D.E. drum de exploatare si sud-estica – Str. Mesteacanului, s-a proiectat zona de circulatii C. Zonele functionale propuse pe terenurile care au generat PUZ sunt descrise succint la capitolul 3.5.

Circulatii si accese

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- fiecare lot constructibil va avea asigurat acces auto si pietonal
- lotul 1 si respectiv lotul 9 pot avea acces pietonal si auto direct si latura sud-estica – Str. Mesteacanului, respectiv latura nord-vestica – D.E. drum de exploatare

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- lotul de circulatie va reprezenta cale de acces pentru cele 9 loturi individuale constructibile descrise mai sus;

- lotul destinat căii de acces are latură comună majoritară pe partea de nord-est cu alt lot (nr.cad.56208) care are tot destinație de cale de acces. Pe aceste două loturi vor se va realiza accesul auto și pietonal către cele 9 loturi aferente prezentului PUZ și către cele din nord-est. În acest sens s-a încheiat o declarație notarială între cei doi proprietari pentru privind dreptul de servitute de trecere. Intre cele 2 loturi (lot propus 10, și respectiv lot cu destinație cale de acces nr.cad.56208) nu se va realiza împrejmuire.
- în zona terenului studiat este cazul de propunerea de cale de acces-strada ce poate uni caile de acces existente de pe latura sud-estica – Str. Mesteacanului, respectiv latura nord-vestica – D.E. drum de exploatare, cu latime a profilului propusa de min. 8.00 m (în fapt cca 11.00 m inclusiv cu lotul situat pe latura nord-estica cu nr.cad.56208) (carosabil dublu sens pentru zona loturilor construibile 1-8), respectiv cu latime a profilului propusa de 4.00 m (carosabil sens univ pentru zona lotului construibil 9); se recomandă ca lotul cu nr.cad. 56207 să cedeze din teren o fâșie de aproximativ 7 m lățime astfel încât drumul de servitute să aibă un profil transversal constant de 11m lățime)
- în zona de circulație propusa se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; conducte subterane de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, electrice, de telecomunicații.
- accesele carosabile spre parcele nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulație / etc (acestea se vor amplasa în zona aferentă trotuarelor) și trebuie pastrate libere în permanență
- loturile de circulație vor fi antiderapante, din beton / asfalt; se va avea în vedere marcajul rutier al circulației auto propuse precum și cu semne de circulație

Stationarea autovehiculelor

Zona cu funcțiune rezidențială (lot 1 - lot 9) L:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul loturilor propuse, deci în afara circulațiilor publice și a lotului propus (lotul 10) cu funcțiune circulație; în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceluiași lot, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte, după cum urmează:

- locuințe individuale: 1 loc de parcare la suprafața desfășurată maxim 150 mp, 2 locuri parcare la suprafața desfășurată peste 150 mp

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor din incinta fiecărui lot se recomandă să se situeze la minim 5.00 metri de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone), autobuze, remorci, etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto

Zona cu funcțiune circulație (lot 10):

- pe lotul 10 - cale de acces, se interzice staționarea autovehiculelor; se propune limitarea vitezei de deplasare la max. 30 km/h; acest lot va reprezenta strada fără prioritate față de cele două cai de acces existente de pe latura nord-vestica- D.E. drum de exploatare și sud-estica – Str. Mesteacanului, astfel, autovehiculele ce vor circula pe lotul 10 vor avea cedea trecerea în raport cu autovehiculele ce circula pe Str. Mesteacanului; în zona lotului 10 cu lățimea de 4 m (sens unic), se interzice oprirea sau staționarea autoturismelor

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

Se propun următoarele reglementări urbanistice:

Lotizare și dezmembrare a lotului intravilan nr.cad. 55235 în 10 loturi, astfel:

- 9 loturi construibile (lot 1-lot 9) - zona cu funcțiune rezidențială L - locuire
- 1 lot (lotul 10) - zona cu funcțiune circulație C

Condiții de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc
Funcțiunea predominantă propusă: rezidențială cu funcțiuni complementare.

Se propune încadrarea terenului intravilan cu nr.cad.55235 în suprafața de 5000 mp (ce aparține utr L1b), în UTR - L1b (1), zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P- P+2 etaje), situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, POT max 45%, CUT max 1.3, Rh max P+2E, H max 10 m

Utilizare funcțională propusă

Zona cu funcțiune rezidențială (lot 1 - lot 9) L - locuire:

a) Utilizări admise: locuințe individuale (în regim de construire înșiruit/cuplat/izolat, inclusiv anexe gospodărești)

b) Utilizări admise cu condiționari: -

c) Utilizări interzise: instituții, servicii și echipamente publice, servicii profesionale, servicii sociale și comunitare, sedii ale unor organizații politice, profesionale, grădinite, locuri de joacă, etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite/descoperite; parcaje la sol; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații carburant, curățătorii chimice; ferme pentru creșterea animalelor; stații betoane; 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

Zona cu funcțiune circulației (lot 10) C:

a) Utilizări admise: acest lot va reprezenta cale de acces auto și pietonal pentru cele 9 loturi individuale construibile descrise mai sus; în vederea echipării edilitare ale ulterioarelor construcții pe cele 9 loturi construibile propuse se vor propune bransamente subterane în lungul lotului 10 propuse prin racordare-extindere la utilitățile stradale și existente în zona strazii Mesteacanului - apă, canalizare, energie electrică, gaz natural, telecomunicații; iluminat public; semnalizare circulației;

b) Utilizări admise cu condiționari: -

c) Utilizări interzise: orice construcție netinând cont de funcțiune/regim de înălțime; se interzice staționarea autovehiculelor pe oricare din circulații

Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

În proiectarea lotizărilor propuse, având în vedere, orientarea, forma și accesul terenului studiat, s-a ținut cont de realizarea a 9 loturi construibile cu forma regulată (dreptunghi), orientate cu latura lungă perpendiculară pe calea de acces propusă, cu asigurarea acceselor pe latura scurtă, cu obținerea unui front stradal de minim 15.00 metri, suprafața minimă de lot de 450.00 mp, retrageri minime de la calea de acces propusă de 3.00 metri (lot 1 - 9)

Zona cu funcțiune rezidențială (lot 1 - lot 9) L:

- cele 9 loturi individuale construibile (lotul 1 - lotul 9) au suprafețe suprafețe aproximativ egale cuprinse între 472.69 mp și 472.96 mp;

- aceste 9 loturi însumează 4256.39 mp;

- destinatia pentru aceste loturi este zona cu functiune rezidentiala-locuire (locuinte in regim de construire insiruit/cuplat/izolat de tip locuinte individuale si anexe gospodaresti);
- pentru toate loturile s-a incercat obtinerea unei forme regulate de dreptunghi
- toate loturile vor avea acces auto/pietonal;
- frontul loturilor spre caile de circulatie existente si propuse este de min.20.00 metri;

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- suprafata de 743.61 mp;
- acest lot va reprezenta cale de comunicatie pentru cele 9 loturi individuale construite descrise mai sus;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament/ cale de circulatie propusa lot 10

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- lot 1: retragere fata de str. Mesteacanului - min.3 m
- lot 9: retragere fata de D.E. - drum de exploatare - min.3 m
- lot 1-9: retragere fata de lot 10 (cale de acces propusa) - min.3 m
- lot 1-9: retragere fata de vecinatate proprietate privata de pe latura sud-vestica - min.3 m
- în fâșia *non aedificandi* dintre caile de acces existente si propuse și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- constructiile ulterior propuse vor avea regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu respectarea legilor si normativelor in vigoare privind vecinatatile, retragerile, insorirea, etc (Codul Civil, Legea 350/200, etc);
- viitoarele constructii propuse in regim insiruit sau cuplat trebuie sa fie amplasate astfel incat să nu se lase calcane vizibile
- in regim insiruit constructiile propuse se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 12.00 metri dupa care se vor retrage cel putin fata de una dintre limitele de proprietate
- pe terenul studiat, retragerile viitoarelor constructii in regim cuplat si izolat fata de limitele laterale ale lotizarilor construite propuse: minim 2.00 metri
- lot 1: retragere fata de limita laterala sud-estica spre strada Mesteacanului = min.3m
- lot 9: retragere fata de limita laterala nord-vestica spre D.E. = min.3m
- lot 1 - 9: retragere fata de limita posterioara (spre proprietatea privata invecinata de pe latura sud-vestica) min.3m
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate
- distantele de retragere propuse se pot deroga doar cu acord notarial autentificat intre vecinatatile direct implicate

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

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L maxim 10.00 m la cornisa / P+2E

Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din suprafata construita. În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor. Constructiile propuse vor avea acoperisuri tip sarpanita (cu panta maxima 45%) sau terasa.

Zona cu functiune circulatii (lot 10):

-

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L

maxim 45%

Zona cu functiune circulatii (lot 10):

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1-lot 9) L

maxim 1.3

Zona cu functiune circulatii (lot 10):

Propunerile simplificate, de parcelare si dezmembrare, bilant teritorial si indici urbanistici, in urmatatorul tabel:

TABEL LOTIZARE TEREN NR.CAD.55235, SLATINA, JUD.OLT						
NUMAR LOT	SUPRAFATA	DESTINATIE	POT maxim	CUT maxim	INALTIME max.cornisa	REGIM DE INALTIME maxim
1	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
2	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
3	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
4	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
5	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
6	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
7	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
8	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
9	472.69	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
10	743.61	cale de acces				
TOTAL	4999.976					

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiuala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotui 10 propuse prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente (identificate la cca 140 m fata de amplasament) in zona strazii Mesteacanului- apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- fiecare imobil va dispune de un spațiu amenajat in interiorul parcelei (platforma betonata pentru pubele) destinat colectării (selective) a deșeurilor menajere, usor accesibil din zona de acces auto/pietonal; fiecare platforma de pubele de deseuri menajere va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare; colectarea deșeurilor se va face de catre serviciul de salubritate local / firma specializata, in urma incheierii unui contract de servicii.
- dupa aprobarea PUZ-lui si operatiunile de dezmembrare, exista posibilitatea legala ca cele lotul propus 10 (cu destinatie circulatii) sa fie cedat de catre beneficiari cu titlu gratuit catre patrimoniul UAT Slatina (proprietate publica); astfel, exista posibilitatea ca lotul 10 -

circulatii, sa beneficieze de serviciile publice locale: iluminat public, salubritate, deszapezire, etc

- daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea retelei de gaze naturale, pentru incalzirea viitoarelor constructii propuse pe loturile construibile se pot inlocui cu alte surse de energie pentru functionarea centralelor termice individuale: energie electrica, combustibil solid (peleti sau lemne)

- pana la realizarea retelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea retelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanitate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

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 asigurate umectarea lor.

In vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotui 10 propuse prin racordare-extindere la utilitatile stradale si existente (identificate la cca 140 m fata de amplasament) in zona strazii Mesteacanului- apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea retelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea retelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjabate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

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/peleti (emisii gaze de ardere) de la fiecare locuinta 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 ale locuintelor vo fi prevazute cu cosuri de dispersie a gazelor de ardere.

Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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.

Protectia împotriva 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.

Protectia solului și a subsolului:

Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deseurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deseurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol. Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme de salubritate specializate. Tehnologiile de executie a lucrarilor vor asigura protectia factorului de mediu „sol” si „subsol” impotriva poluarii. Vor fi asigurate dotarile necesare in vederea interventiei in cazul aparitiei unei poluari accidentale.

Vor fi aplicate solutii tehnice privind evacuarea apelor menajere si pluviale, prin racordare-extindere la reseaua de canalizare stradala si existente in zona strazii Mestecanului, sau, daca reseaua de canalizare publica nu are capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficient pentru racordarea de noi consumatori, se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

Mijloacelor de transport si utilajele vor fi spalate exclusiv in zone special amenajate pentru astfel de operatiuni. Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic in vederea evitarii posibilitatii de aparitie a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defectiuni ale acestora cat si pentru minimizarea emisiilor in atmosfera. Depozitarea materialelor trebuie sa asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvata si eficienta, toate acestea in scopul de a evita pierderile si poluarea accidentala. Operatiile de schimbare a uleiului pentru 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. Reparatiiile utilajelor / mijloacelor de transport care deservesc santierul se fac in locuri special amenajate cu platforme betonate.

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice:

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 amplasament.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Pentru limitarea preventiva a zgomotului, vibratiilor si a emisiilor poluante din gaze de esapament produse de autovehiculele grele, se vor lua urmatoarele masuri: reducerea vitezei de deplasare si mentinerea starii tehnice corespunzatoare a mijloacelor de transport; limitarea emisiilor din gazele de esapament prin verificari tehnice periodice ale autovehiculelor. Tinand cont de caracteristicile functionale in raport cu mediul, se apreciaza ca realizarea lucrarilor de constructii, nu va produce disconfort asezarilor umane.

Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta organizarii de santier.

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 zonele rezidentiale sunt: deseuri municipale amestecate, deseuri de ambalaje, deseuri biodegradabile de la activitatile de intretinere spatii verzi. Acestea se vor depozita in spatii special amenajate in incinta obiectivului, pe categorii, urmand sa fie valorificate sau eliminate, dupa caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectiva a deseurilor pe fiecare lot constructibil propus.

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 investitie 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

In vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotului 10 propus prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona strazii Mesteacanolui - apa, canalizare, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori. Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea retelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea retelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

In apropierea amplasamentului nu exista niciun curs de apa de suprafata care sa poata fi afectat de activitatea propusa. 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 retea 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 (NOx, SOx, 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 celor 9 locuinte. Dupa finalizarea obiectivelor se vor inregistra presiuni suplimentare generate de prezentul proiect urmare a functionarii centralelor termice pe gaz ale fiecarei locuinte. De asemenea, va exista presiune urmare a traficului auto generat de viitorii rezidenti. Impactul va fi direct si se va cumula cu cel generat de traficul deja existent in zona strazilor mesteacanolui sau Carol I. 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 sau a peletilor din lemn 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 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. 2300 m vest de amplasament. Nu s-au identificat cai de manifestare a impactului de orice fel (direct, indirect, cumulativ) asupra acestei zone urmare a implementarii proiectului propus. Zona este antropizata, cu utilizari preponderant rezidentiale si de comert/servicii. Zona studiata, pe suprafata neamenajata, se prezinta ca teren viran, liber de constructii, neimprescunat, cu vegetatie ierboasa joasa. 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 in interiorul loturilor construibile propuse (lot 1-lot 9) in proportie de min.20 % .

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 investitiei. Efect de modificare a peisajului actual il va avea realizarea imobilelor propuse. Prin realizarea obiectivelor nu se introduc activitati cu caracteristici noi in peisajul natural, ci doar se completeaza facilitatile rezidentiale ale municipiului Slatina.

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 investitiei propuse. Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra cónservarii sanatatii populatiei. In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivelor 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 prafosae, 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 deseurilor: cooperarea cu societati autorizate in eliminarea deseurilor menajere, utilizarea de masini si utilaje autorizate, gestionarea deseurilor 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

Zona studiata este teren proprietate privata a beneficiarilor - persoane fizice.

Circulatia terenurilor

Prin prezentul proiect se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

Lotizare si dezmembrare a lotului intravilan nr.cad. 58654 in 10 loturi, astfel:

- 9 loturi construibile - zona cu functiune rezidentiala L
- 1 lot - zona cu functiune circulatii C

Condiții de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă,

distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc
In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective a fost determinata circulatia terenurilor dupa cum urmeaza:

- dupa aprobarea PUZ-lui si operatiunile de dezmembrare, exista posibilitatea legala lotul propus 10 - cu destinatie circulatii, sa fie cedat de catre beneficiari cu titlu gratuit catre patrimoniul UAT Slatina (proprietate publica); astfel, exista posibilitatea ca lotul 10 - circulatii, sa beneficieze de serviciile publice locale: iluminat public, salubritate, deszapezire, etc
- restul loturilor (lot 1-9) raman in proprietatea privata a persoanelor fizice/ juridice

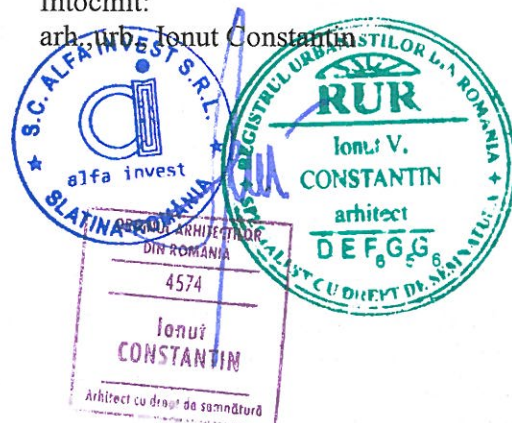
4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia pe care o propune prezenta documentatie de urbanism pentru P.U.Z. - LOTIZARE TEREN pentru terenul cu nr.cad. 55235 (intravilan) este de a realiza o parcelare functionala si de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan total propus, 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 din zona, realizate la standarde de confort si siguranta moderne, in conformitate cu necesitatile si cerintele economice din zona, precum si a crearii unei legaturi carosabile/pietonale intre str.Mesteacanului (sud-est) si D.E.- drum de exploatare (nord-vest). Propunerile avansate prin prezentul P.U.Z. arata directia de dezvoltare a municipiului Slatina si aduce plus valoare economica zonei, prin creare de noi locuri de munca pentru populatia din zona si prin aport de venit la bugetul local.

Din punct de vedere urbanistic, propunerile nu influenteaza in mod negativ caracterul zonei, in apropierea zonei studiate existand constructii si amenajari care se incadreaza in zona functionala propusa prin P.U.Z.

Intocmit:

arch. urb. Ionuț Constantin





VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru

LOTIZARE TEREN

cu amplasament in

STR. MESTEACANULUI, NR.37, NR.CAD. 55235,

MUN.SLATINA, JUD.OLT

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Date generale

Denumirea proiectului: P.U.Z. - LOTIZARE TEREN

Beneficiar: STANCIU CORNEL-NICOLAE si STANCIU CLARA-ANDREEA

Amplasament: STR. MESTEACANULUI, NR.37, NR.CAD. 55235, MUN. SLATINA, JUD.OLT

Proiectant general: S.C. ALFA INVEST S.R.L., arh.urb. Ionut Constantin

Numar proiect: B.007

Data intocmirii: SEPTEMBRIE 2022

Faza de proiectare: P.U.Z.

I.2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

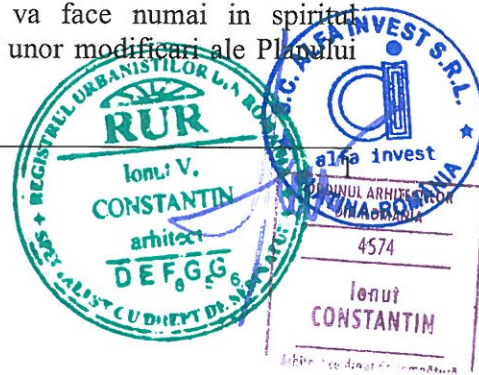
R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii aferente zonei de studiu - STR. MESTEACANULUI, NR.37, NR.CAD. 55235, MUN. SLATINA, JUD.OLT.

Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului



Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezulta ca terenul cuprins in prezentul PUZ este constructibil cu conditia incadrarii in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- incurajarea amplasarii in zona a locuintelor si functiunilor complementare;
- amenajarea circulatiilor auto si pietonale care ar urma sa raspunda cerintelor zonei studiate, contribuind la punerea sa in valoare;
- determinarea indicatorilor urbanistici adecvati zonei.

I.3. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile ulterioare
- 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. Destinația zonei conform PUG și RLU al municipiului Slatina: zona rezidențială L, subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime L1, UTR L1b – locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P- P+2 etaje), situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan.
- Avizul de oportunitate nr. 4/23.05.2022 eliberat de Primaria Municipiului Slatina
- Certificatul de urbanism nr. 238/09.03.2022 eliberat de Primaria Municipiului Slatina

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

I.4. Domeniul de aplicare

Amplasamentul asupra căruia se aplică prevederile prezentului R.L.U. este compus din terenul intravilan cu numărul cadastral 55235, în vecinătatea strazii Carol I / Mesteacanului / Grigore Alexandrescu și este delimitat cu linie albastră intreruptă în planșele anexate (teren care a generat puz), având următoarele vecinătăți:

- Nord-vest - D.E. - drum de exploatare (pietruit); neintabulat
- Nord-est – proprietate particulară lot nr.cad.56207, cale de acces drum pieruit sevitute nr.cad.56208
- Sud-est - str. Mesteacanului (pietruit)
- Sud-vest - proprietate particulară (teren liber de construcții)

R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan existent (nr.cad. 55235).

Planul Urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor necesare în limitele teritoriului studiat, precum și utilitățile ce se impun.

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Zona studiată este reglementată prin PUG și RLU Slatina astfel: conform PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, imobilul (terenul studiat) se afla în zona rezidențială L, subzona locuințelor individuale pe parcela cu regim redus de înălțime L1, UTR L1b – locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P- P+2 etaje), situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, în afara perimetrelor de protecție.

Derogări de la prevederile prezentului regulament:

- a) lotizare a terenului în loturi construibile, loturi cai de acces, ținând cont de topografia amplasamentului, vecinatati, accesele existente, etc
- b) modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc

Capitolul II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- a) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- b) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc terenuri cu destinație forestieră. Prezentul regulament nu include prescripții pentru suprafețele împadurite.
- c) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc resurse deosebite ale subsolului. Prezentul regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.
- d) Prezentul regulament nu include prescripții pentru resurse de apă.
- e) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate. Prezentul regulament nu include prescripții pentru acest articol.
- f) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc zone de protecție a valorilor de patrimoniu cultural și istoric construit. Prezentul regulament nu include prescripții pentru acest articol.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Conform Legii 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel

construit și pot produce pagube și victime umane, ce sunt cauzate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Adancimea de inghet – dezghet pentru aceasta zona este cuprinsa între 0.80 – 0.90 [m]. Date climatice: clima apartine tipului temperat continental, valorile de temperatura oscileaza între 10.6 și 11.1 grade C. Pe pacursul verii temperatura medie este de 22 – 23 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de – 2: - 3 grade celsius. Precipitatiile atmosferice sunt mai abundente primavara și toamna, 60 -80 l/mp, grosimea media a stratului de zapada fiind de 15 – 20 cm. 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 – 0. Sarcina data de zapada este de 2,0 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012. Conform Codului de proiectare seismica partea a – I –a, P 100/ 1-2013, amplasamentul se gaseste intr-o zona de hazard seismic de valoare constanta la care corespund o acceleratie maxima a terenului in amplasament, $a_g = 0.20$ [cm/s²] și o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de raspuns elastic, egala cu 1,0 [s]. Fiecare autorizatie de construire ulterioara aprobarii PUZ-ului va fi insotita obligatoriu de studiu geotehnic verificat, și verificare a proiectului tehnic privind rezistenta și stabilitatea.

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c) Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către beneficiari sau investitorii interesați.

d) Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

e) Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

f) Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea fata de punctele cardinale. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare. Constructiile se vor amplasa astfel incat sa se asigure: insorirea minima, iluminatul natural, cerintele specifice legate de functiunea cladirii sau amenajarii, etc.

b) Amplasarea fata de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public Constructiile propuse se vor amplasa cu o retragere fata de aliniament astfel:

- lot 1: retragere față de str. Mesteacanului - min.3 m
- lot 9: retragere față de D.E. - drum de exploatare - min.3 m
- lot 1-9: retragere față de lot 10 (cale de acces propusă) - min.3 m
- lot 1-9: retragere față de vecinătate proprietate privată de pe latura sud-vestică - min.3 m
- în fâșia *non aedificandi* dintre caile de acces existente și propuse și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

c) Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil
- respectarea normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Construcțiile propuse vor avea regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); construcțiile propuse în regim înșiruit sau cuplat trebuie să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile; retragerile construcțiilor propuse în regim cuplat și izolat față de limitele laterale se propun: minim 2.00 metri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, P.U.D., etc).

d) Amplasarea față de drumuri publice. În zona terenului studiat este cazul de calea de acces de pe latura nord-vestică (din D.E.-drum exploatare) și de pe latura sud-estică (din str. Mesteacanului). În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv dacă este cazul pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

e) Amplasarea față de zona de circulație propusă din zona studiată. În zona terenului studiat este cazul de propunerea de cale de acces-strada ce poate uni caile de acces existente de pe de pe latura nord-vestică (din D.E.-drum exploatare) și de pe latura sud-estică (din str. Mesteacanului), cu lățime a profilului propusă de minim 4.00 (3 m carosabil sens unic + 1 m trotuar – în zona lotului învecinat cu nr.cad.56207), respectiv minim 8.00 m (1 m trotuar + 6 m carosabil dublu sens + 1 m trotuar – pentru zona adiacentă a lotului 10 propus cu lotul învecinat cu nr.cad.56208. Conform studiului de circulație, se recomandă ca lotul învecinat cu nr.cad.56207 să cedeze din teren o fasie de aproximativ 7 m lățime. În zona de circulație propusă se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației

publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, electrice, de telecomunicații. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona circulațiilor propuse, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

f) Amplasarea fata de cai navigabile. Nu este cazul

g) Amplasarea fata de cai ferate. Nu este cazul

h) Amplasarea fata de aeroporturi. Nu este cazul

i) Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei nationale. Nu este cazul

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a) Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau propuse, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul carosabil în subsolul/demisolul construcțiilor (dacă este cazul) - spre locurile de parcare de la nivelul acestuia se realizează prin fatada principală, direct din strada. Tot din această zonă se face accesul către locul de parcare de la nivelul solului. Accesele auto către spațiile de parcare vor prevedea o lățime minimă de 2.50 metri și o rampă/panta maximă de 18%. Iesirile din garaje/parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În cazul amplasamentelor pe colț accesul spre locurile de parcare se va face pe fatada favorabilă. Accesele carosabile spre parcele nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/etc și trebuie păstrate libere în permanență.

b) Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

c) Parcaje. Parcajele necesare se vor asigura numai în limita loturilor construibile, coroborat cu specificul funcțional al clădirilor, după cum urmează:

- locuințe individuale: 1 loc de parcare la suprafața desfasurată maxim 150 mp, 2 locuri parcare la suprafața desfasurată peste 150 mp

- locuințe colective: 1 loc de parcare/ apartament cu suprafața desfasurată maxim 100 mp; se va avea în vedere suplimentarea cu 20 % a locurilor de parcare pentru vizitatori

- birouri: 1 loc de parcare la fiecare 50 mp din suprafața utilă desfasurată

- comerț, servicii, alimentație publică: 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din suprafața utilă desfasurată

Pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate. Se interzice parcare pe loturile aferente circulațiilor propuse.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică/sau a proprietarului rețelei. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului studiat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaz. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. Racordarea la rețelele existente de echipare edilitare se poate face numai în condițiile în care acestea au capacitate și grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori.

b) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

d) Racordarea construcțiilor la utilități se va face individual, pe fiecare lot, cu avizul proprietarului rețelei, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

e) Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevăd dezvoltarea acestora într-o etapă ulterioară, se vor admite următoarele soluții:

- până la realizarea rețelei de apă potabilă, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adâncime, protejate de orice sursă de poluare, și ale căror caracteristici să respecte normativele în vigoare privind protecția mediului și protecția sanitară

- până la realizarea rețelei de canalizare menajeră se poate opta pentru realizarea de instalații proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, ce se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie pericol pentru sănătate; aceste instalații pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septică; toate tipurile de instalații vor fi întreținute și vidanjate de firme specializate, prin grija și cheltuielile viitorilor rezidenți; toate instalațiile enumerate se vor proiecta respectând normativele în vigoare privind protecția mediului și protecția sanitară

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și a construcțiilor

a) Autorizarea executării lotizării. Conform art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate (caracterizate prin formă, dimensiuni, poziție față de caile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, aflate în concordanță cu folosința lor), parcele ce ulterior devin loturi cadastrale distincte și vor fi înregistrate la Cartea Funciara. Terenul afectat unei lotizări comportă părți comune (străzi, trotuare, spații publice, rețele tehnico edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți. Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de

a) primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia. In functie de terenul disponibil si de configuratie tesutului urban specific zonei, constructiile propuse vor putea fi amplasate in teren in regim insiruit, cuplat sau izolat. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generate de protectie contra incendiilor, normele sanitare), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

b) Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

c) Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

d) Materiale folosite. Materialele de constructie folosite vor fi durabile: caramida, beton, otel, lemn, piatra.

e) Procentul de ocupare al terenului. Exprima raportul intre suprafata construita la sol a constructiei si suprafata terenului X 100.

f) Exprima raportul intre suprafata desfasurata a constructiei si suprafata terenului.

II.7. Reguli cu privire la spatii verzi si imprejurimi

a) Spatii verzi si plantate. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

b) Imprejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; se recomanda la imprejmuirile laterale si posterioare; înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2.50 m

- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor existente si propuse sau al ansamblurilor urbanistice; se recomanda la imprejmuirile spre caile de acces auto si pietonale; înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2.00 m

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația auto si pietonala.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se evita utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența imprejmuirilor orientate spre spațiul public (spre strazile existente si propuse) (garduri prefabricate din beton).

Capitolul III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

Lotizare si dezmembrare a lotului intravilan nr.cad. 55235 in 10 loturi, astfel:

- 9 loturi construibile (lot 1-lot 9) - zona cu functiune rezidentiala L - locuire
- 1 lot (lotul 10) - zona cu functiune circulatii C

Conditii de construire: functiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc
Funcțiunea predominantă propusă: rezidențială cu funcțiuni complementare.

Se propune incadrarea terenului intravilan cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp (ce apartine utr L1b), in UTR - L1b (1), zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, POT max 45%, CUT max 1.3, Rh max P+2E, H max 10 m

Capitolul IV – PREVEDERI R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

IV.1. Sectiunea 1. Unitati teritoriale de referinta

Terenul cu nr.cad. 55235 (intravilan) situat in municipiul Slatina, jud.Olt, este in proprietatea beneficiarilor, Stanciu Cornel-Nicolae si Stanciu Clara-Andreea, conform contractului de vanzare nr.455/18.02.2021.

Categoria de folosinta a terenului - lot nr.cad. 55235: arabil intravilan, liber de constructii.

Destinatia zonei conform PUG si RLU al municipiului Slatina: zona rezidentiala L, subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1, UTR L1b – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan.

Terenul care a generat P.U.Z. are urmatoarele caracteristici:

- teren intravilan, nr.cad. 55235, cu suprafata de 5000 mp
- terenul este in majoritate plat, fara denivelari, avand o declivitate usoara (panta de curgere) spre latura nord-vestica
- prezinta acces auto/ pietonal pe latura sud-estica (din str. Mesteacanolui)
- prezinta acces auto/ pietonal pe latura nord-vestica (din D.E. - drum de exploatare)
- terenul in prezent este liber de constructii
- terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori), ci numai spontan arbusti
- forma de relief este zona de contact dintre Campia Romana (Campia Slatinei) si Podisul Getic (Platforma Cotmeana)

Se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

Lotizare si dezmembrare a lotului intravilan nr.cad. 55235 in 10 loturi, astfel:

- 9 loturi construibile (lot 1-lot 9) - zona cu functiune rezidentiala L - locuire
- 1 lot (lotul 10) - zona cu functiune circulatii C

Conditii de construire: functiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc
Funcțiunea predominantă propusă: rezidențială cu funcțiuni complementare.

Se propune incadrarea terenului intravilan cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp (ce apartine utr L1b), in UTR - L1b (1), zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, POT max 45%, CUT max 1.3, Rh max P+2E, H max 10 m

IV.2. Sectiunea 2. Utilizare functionala propusa

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L - locuire:

- a) Utilizari admise: locuinte individuale (in regim de construire insiruit/cuplat/izolat, inclusiv anexe gospodaresti)
- b) Utilizari admise cu conditionari: -
- c) Utilizari interzise: institutii, servicii și echipamente publice, servicii profesionale, servicii sociale si comunitare, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, gradinite, locuri de joaca, etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite/descoperite; parcaje la sol; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozități de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, statii carburant, curatatorii chimice; ferme pentru cresterea animalelor; statii betoane; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile 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

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- a) Utilizari admise: acest lot va reprezenta cale de acces auto si pietonal pentru cele 9 loturi individuale construibile descrise mai sus; in vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii pe cele 9 loturi construibile propuse se vor propune bransamente subterane in lungul lotului 10 propuse prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona strazii Mesteacanului - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii; iluminat public; semnalizare circulatii;
- b) Utilizari admise cu conditionari: -
- c) Utilizari interzise: orice constructie netinand cont de functiune/regim de inaltime; se interzice stationarea autovehiculelor pe oricare din circulatii

IV.3. Sectiunea 3. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

IV.3.1. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

In proiectarea lotizarilor propuse, avand in vedere, orientarea, forma si accesele terenului studiat, s-a tinut cont de realizarea a 9 loturi construibile cu forma regulata (dreptunghi), orientate cu latura lunga perpendiculara pe calea de acces propusa, cu asigurarea acceselor pe latura scurta, cu obtinerea unui front stradal de minim 15.00 metri, suprafata minima de lot de 450.00 mp, retrageri minime de la calea de acces propusa (lot 10) de de 3.00 metri (lot 1 - 9)

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- cele 9 loturi individuale construibile (lotul 1 - lotul 9) au suprafete suprafete aproximativ egale cuprinse intre 472.69 mp si 472.96 mp;
- aceste 9 loturi insumeaza 4256.39 mp;
- destinatia pentru aceste loturi este zona cu functiune rezidentiala-locuire (locuinte in regim de construire insiruit/cuplat/izolat de tip locuinte individuale si anexe gospodaresti);
- pentru toate loturile s-a optat pentru obtinerea unei forme regulate de dreptunghi

- toate loturile vor avea acces auto si pietonal;
 - frontul loturilor spre caile de circulatie existente si propuse (lot 10) este de min.20.60 metri;
- Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:
- suprafata de 743.61 mp;
 - acest lot va reprezenta cale de comunicatie pentru cele 9 loturi individuale construibile descrise mai sus;

IV.3.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- lot 1: retragere fata de str. Mesteacanului - min.3 m
- lot 9: retragere fata de D.E. - drum de exploatare - min.3 m
- lot 1-9: retragere fata de lot 10 (cale de acces propusa) - min.3 m
- lot 1-9: retragere fata de vecinatate proprietate privata de pe latura sud-vestica - min.3 m
- în fâșia *non aedificandi* dintre caile de acces existente si propuse și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

IV.3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- constructiile ulterior propuse vor avea regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu respectarea legilor si normativelor in vigoare privind vecinatatile, retragerile, insorirea, etc (Codul Civil, Legea 350/200, etc);
- viitoarele constructii propuse in regim insiruit sau cuplat trebuie sa fie amplasate astfel incat să nu se lase calcane vizibile
- in regim insiruit constructiile propuse se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 12.00 metri dupa care se vor retrage cel putin fata de una dintre limitele de proprietate
- pe terenul studiat, retragerile viitoarelor constructii in regim cuplat si izolat fata de limitele laterale ale lotizarilor construibile propuse: minim 2.00 metri
- lot 1: retragere fata de limita laterala sud-estica spre strada Mesteacanului = min.3m
- lot 9: retragere fata de limita laterala nord-vestica spre D.E. = min.3m
- lot 1 - 9: retragere fata de limita posterioara (spre proprietatea privata invecinata de pe latura sud-vestica) min.3m
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate
- distantele de retragere propuse se pot deroga doar cu acord notarial autentificat intre vecinatile direct implicate

IV.3.4. Circulatii si accese

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie. Cea mai apropiata intersectie este la cca 310 m (strada Carol I X strada Mesteacanului)

Pentru realizarea acceselor pentru fiecare lot construibil propus, dar si pentru a crea o legatura amenajata intre caile de acces existente de pe latura nord-vestica- D.E. drum de exploatare si sud-estica – Str. Mesteacanului, s-a proiectat zona de circulatii C.

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- fiecare lot constructibil va avea asigurat acces auto si pietonal
- lotul 1 si respectiv lotul 9 pot avea acces pietonal si auto direct si latura sud-estica – Str. Mesteacanului, respectiv latura nord-vestica – D.E. drum de exploatare

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- lotul de circulatie va reprezenta cale de acces pentru cele 9 loturi individuale constructibile descrise mai sus;
- lotul destinat căii de acces are latură comună majoritara pe partea de nord-est cu alt lot (nr.cad.56208) care are tot destinație de cale de acces. Pe aceste două loturi vor se va realiza accesul auto și pietonal către cele 9 loturi aferente prezentului PUZ și către cele din nord-est. În acest sens s-a încheiat o declarație notarială între cei doi proprietari pentru privind dreptul de servitute de trecere. Intre cele 2 loturi (lot propus 10, si respectiv lot cu destinatie cale de acces nr.cad.56208) nu se va realiza imprejmuire.
- in zona terenului studiat este cazul de propunerea de cale de acces-strada ce poate uni caile de acces existente de pe latura sud-estica – Str. Mesteacanului, respectiv latura nord-vestica – D.E. drum de exploatare, cu latime a profilului propusa de min. 8.00 m (in fapt cca 11.00 m inclusiv cu lotul situat pe latura nord-estica cu nr.cad.56208) (carosabil dublu sens pentru zona loturilor constructibile 1-8), respectiv cu latime a profilului propusa de 4.00 m (carosabil sens univ pentru zona lotului constructibil 9); se recomandă ca lotul cu nr.cad. 56207 să cedeze din teren o fâșie de aproximativ 7 m lățime astfel încât drumul de servitute să aibă un profil transversal constant de 11m lățime)
- in zona de circulatii propusa se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; conducte subterane de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, electrice, de telecomunicații.
- accesele carosabile spre parcele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulatie / etc (acestea se vor amplasa in zona aferenta trotuarelor) si trebuie pastrate libere in permanenta
- loturile de circulatie vor fi antiderapante, din beton / asfalt; se va avea in vedere marcajul rutier al circulatiei auto propuse precum si cu semne de circulatie

IV.3.5. Stationarea autovehiculelor

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul loturilor propuse, deci în afara circulațiilor publice si a lotului propus (lotul 10) cu functiune circulatii; in situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceluasi lot, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor în parte, dupa cum urmeaza:

- locuinte individuale: 1 loc de parcare la suprafata desfasurata maxim 150 mp, 2 locuri parcare la suprafata desfasurata peste 150 mp
- spatiile amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor din incinta fiecarui lot se recomanda a se situa la minim 5.00 metri de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone), autobuze, remorci, etc, precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- pe lotul 10 - cale de acces, se interzice stationarea autovehiculelor; se propune limitarea vitezei de deplasare la max. 30 km/h; acest lot va reprezenta strada fara prioritate fata de cele doua cai de acces existente de pe latura nord-vestica- D.E. drum de exploatare si sud-estica – Str. Mesteacanului, astfel, autovehiculele ce vor circula pe lotul 10 vor avea cedeaza trecerea

in raport cu autovehiculele ce circula pe Str. Mesteacanului; in zona lotului 10 cu latimea de 4 m (sens unic), se interzice oprirea sau stationarea autoturismelor

IV.3.6. Inaltimea maxima a constructiilor si regimul de inaltime maxim (H max / RH max)

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L: maxim 10.00 m la cornisa / P+2E
Se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din suprafata construita. In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale ale constructiilor. Constructiile propuse vor avea acoperisuri tip sarpana (cu panta maxima 45%) sau terasa.

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

IV.3.7. Aspectul exterior al cladirilor

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

Materialele de constructie folosite vor fi durabile: caramida, beton, otel, lemn, piatra.

Finisaje permise: tencuieli decorative sau vopsitorii in culori pastelate si alb, placari partiale din lemn / piatra naturala / caramida / metal; tamplarii metalice / lemn / pvc in culori naturale sau neutre; invelitori si sisteme de drenaj la acoperisuri tip sarpana din tigla / tabla in culori naturale - pastelate; invelitori la acoperisuri tip terasa din membrane hidroizolante gri/negru, cu atice metalice in culori naturale sau neutre; circulatiile pietonale si auto de incinta vor fi antiderapante, din pavele din beton / asfalt / piatra naturala / dale inierbate, culori naturale sau neutre.

Finisaje interzise: placari cu lambriuri / policarbonat din pvc, beton aparent, materiale de fatade sau invelitoare in culori stridente / neon (din gama - rosu, albastru, galben, magenta, portocaliu, violet, negru); se interzice dispunerea de panouri de afisaj /bannere pe plinurile fatadelor sau in zona acceselor; se interzice inchiderea ulterioara a balcoanelor, teraselor acoperite sau a logiilor

IV.3.8. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotui 10 propuse prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente (identificate la cca 140 m fata de amplasament) in zona strazii Mesteacanului- apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.

- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmui sau cladiri.

- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- fiecare imobil va dispune de un spatiu amenajat in interiorul parcelei (platforma betonata pentru pubele) destinat colectarii (selective) a deseurilor menajere, usor accesibil din zona de acces auto/pieton; fiecare platforma de pubele de deseuri menajere va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare; colectarea deseurilor se va face de catre serviciul de salubritate local / firma specializata, in urma incheierii unui contract de servicii.

- dupa aprobarea PUZ-lui si operatiunile de dezmembrare, exista posibilitatea legala ca cele lotul propus 10 (cu destinatie circulatii) sa fie cedat de catre beneficiari cu titlu gratuit catre

patrimoniul UAT Slatina (proprietate publica); astfel, exista posibilitatea ca lotul 10 - circulatii, sa beneficieze de serviciile publice locale: iluminat public, salubritate, deszapezire, etc

- daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea retelei de gaze naturale, pentru incalzirea viitoarelor constructii propuse pe loturile construibile se pot inlocui cu alte surse de energie pentru functionarea centralelor termice individuale: energie electrica, combustibil solid (peleti sau lemne)

- pana la realizarea retelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara

- pana la realizarea retelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intretinute si vidanjate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normativele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitara.

IV.3.9. Spatii libere si plantate

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- spatiile verzi pe sol natural vor reprezenta minim 20% din suprafata fiecarui lot și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)
- circulatiile pietonale si auto de incinta vor fi antiderapante, din pavele din beton / asfalt / piatra naturala / dale inierbate, culori naturale sau neutre.

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- lotul de circulatie (lot 10) va fi antiderapant, din beton / asfalt, prevazute cu borduri prefabricate din beton; se va avea in vedere marcajul rutier al circulatiei auto propuse precum si cu semne de circulatie

IV.3.10. Imprejmuiri

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L:

- împrejuririle spre caile de acces existente si propuse vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale loturilor propuse vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda zona de circulatii.
- se va evita utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre strazile existente si propuse (garduri prefabricate din beton).

Zona cu functiune circulatii (lot 10) C:

- nu este cazul
- intre cele 2 loturi (lot propus 10, si respectiv lot cu destinatie cale de acces nr.cad.56208) nu se va realiza imprejmuire

IV.4. Sectiunea 4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

IV.4.1. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1 - lot 9) L maxim 45%

IV.4.2. Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Zona cu functiune rezidentiala (lot 1-lot 9) L maxim 1.3


Intocmit:

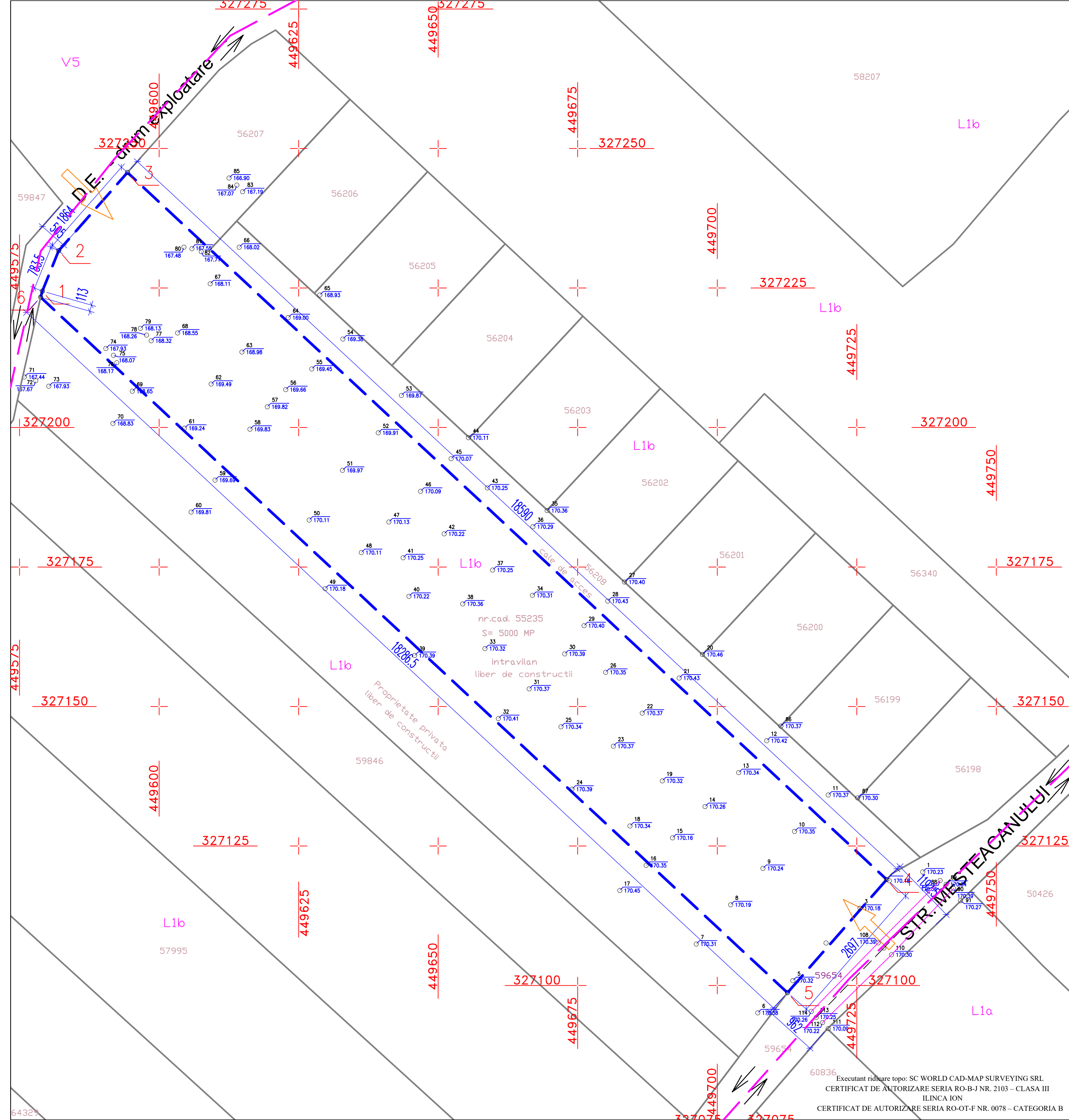
arh.,urb., Ionut Constantin







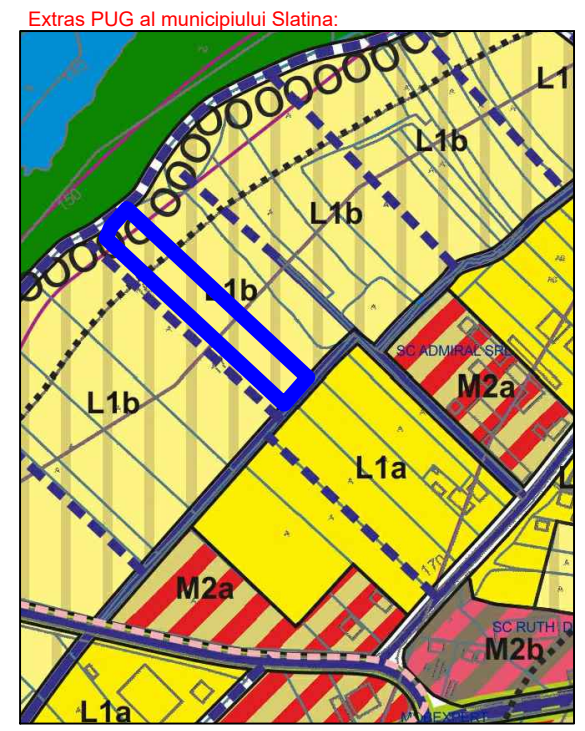
	alfa invest str. E. Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: STANCIU CORNEL-NICOLAE si STANCIU CLARA ANDREEA	PR.NR.: B.007
	DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE TEREN STR.MESTEACANULUI,NR.37,NR.CAD.55235,SLATINA,JUD.OLT		DENUMIRE PLANSĂ: INCADRARE IN ZONA	FAZA: P.U.Z.+ R.L.U.
SEF PROIECT PROIECTAT PROIECTAT DESENAT	arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN dr. arh. ANCA M. CONSTANTIN dr. arh. ANCA M. CONSTANTIN	SEMNATURA:	SCARA: 1:2000	DATA: 09.2022
			PL. NR.: U.01	



COORDONATE STEREO 70 NR.CAD.55235 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327224.432	449579.081	7.836
2	327231.698	449582.016	18.641
3	327245.698	449594.324	185.899
4	327119.002	449730.363	26.972
5	327098.714	449712.590	182.866
6	327223.343	449578.771	1.132

Sup. mas. = 5000 mp



Extras PUG al municipiului Slatina:
 Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp, apartine zonei rezidentiale L, subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1, UTR L1b - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan

LEGENDA:

- LIMITA TEREN INTRAVILAN nr.cad.55235
- TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA TERENURI INVECINATE CONFORM E-TERRA
- ACESE (PIETONALE SI AUTO)
- PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR PROPRIETATE
- SENSURI CIRCULATIE AUTO
- LIMITA U.T.R. conform P.U.G.

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:
 S totala teren intravilan nr.cad. 55235 = 5000.00 mp
 P.O.T. existent = 0%
 C.U.T. existent = 0
 Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura sud-estica - str.Mesteacanului, respectiv de pe latura nord-vestica - D.E. - drum de exploatare.
 Terenul este liber de constructii.
 Terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori).

	alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: STANCIU CORNEL-NICOLAE SI STANCIU CLARA ANDREEA	PR.NR.: B.007
	DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE TEREN STR.MESTEACANULUI,NR.37,NR.CAD.55235,SLATINA,JUD.OLT		DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE EXISTENT - PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU	FAZA: P.U.Z.+ R.L.U.
NUMELE: arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA: 	SCARA: 1:500	DATA: 09.2022	PL. NR.: U.02
SEF PROIECT arh. IONUT CONSTANTIN	PROIECTAT arh. IONUT CONSTANTIN	DESENAT dr.arh. ANCA M. CONSTANTIN	EXECUTANT RIDICARE TOPO: SC WORLD CAD-MAP SURVEYING SRL CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 2103 - CLASA III ILINCA ION CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-OT-F NR. 0078 - CATEGORIA B	



- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN INTRAVILAN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA TERENURI INVECINATE
- ➔ ACCESE (PIETONALE SI AUTO)
- L - LOTIZARI PROPUSE CONSTRUIBILE - LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI
- C- LOTIZARI PROPUSE - CALE DE ACCES
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS - LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI
- RETRAGERI
- LIMITE LOTIZARI PROPUSE
- 4 PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR PROPRIETATE
- ➔ SENSURI CIRCULATIE AUTO
- LIMITA U.T.R.

COORDONATE STEREO 70 NR.CAD.55235 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327224.432	449579.081	7.836
2	327231.698	449582.016	18.641
3	327245.698	449594.324	185.899
4	327119.002	449730.363	26.972
5	327098.714	449712.590	182.866
6	327223.343	449578.771	1.132

Sup. mas. = 5000 mp

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:
 S totala teren intravilan nr.cad. 55235 = 5000.00 mp
 P.O.T. existent = 0%
 C.U.T. existent = 0

Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura sud-estica - str.Mesteacanului, respectiv de pe latura nord-vestica - D.E. - drum de explotare.
 Terenul este liber de constructii.
 Terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori)

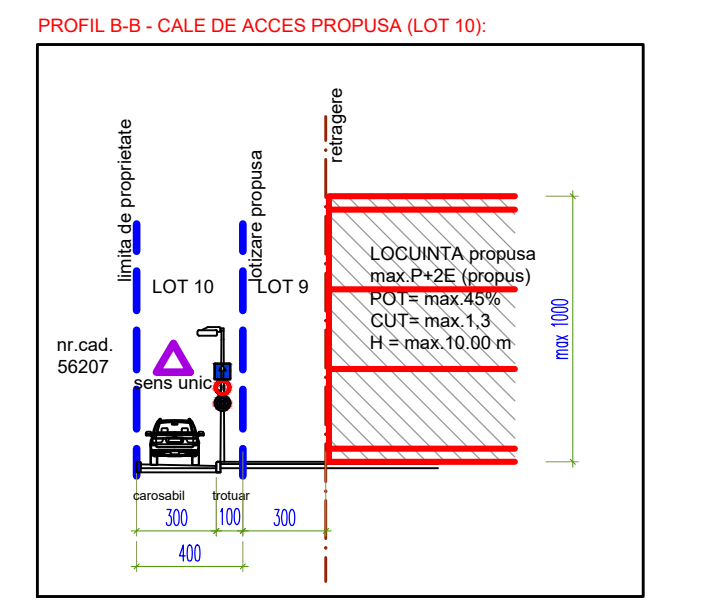
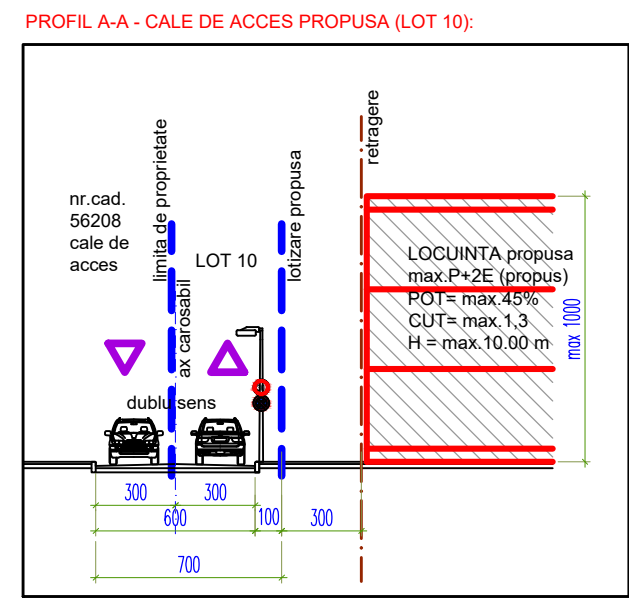
SITUATIE PROPUSA:
 Lotizare si dezmembrare a terenului cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp in 10 loturi astfel:

- LOT NR. 1 - 9: 9 de loturi construibile cu destinatie de locuinte si anexe gospodaresti, insumand o suprafata de 4256.36 mp
 Regim de inaltime propus locuinte = max. P+2E
 Inaltime la cornisa locuinte = max. 10.00 m
 POT propus = max. 45.00%
 CUT propus = max. 1.30
 Spatii verzi - min. 20%
 Retrageri edificabil fata de lot 10 = min. 3.00 m
 Retrageri edificabil fata de vecinatate sud-vest (retrageri posterioara) = min. 3.00 m
 Retrageri edificabil propus in regim cuplat/zolat fata de limitele laterale ale lotizarilor propuse = min. 2.00 m
 Retrageri edificabil fata de aliniament (str. Mesteacanului, D.E.) = min. 3.00 m
- LOT NR. 10: lot cu destinatie de cale de acces pentru loturile 1-9, cu suprafata de 743.61 mp

TABEL LOTIZARE PROPUSA TEREN NR.CAD.55235, SLATINA, JUD.OLT

NUMAR LOT	SUPRAFATA	DESTINATIE	POT maxim	CUT maxim	INALTIME max.cornisa	REGIM DE INALTIME maxim
1	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
2	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
3	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
4	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
5	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
6	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
7	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
8	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
9	472.69	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
10	743.61	cale de acces	-	-	-	-
TOTAL	4999.976					

Se propune incadrarea terenului intravilan cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp (ce apartine utr L1b), in UTR - L1b (1), zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, POT max 45%, CUT max 1.3, Rh max P+2E, H max 10 m



<p>alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro</p>	BENEFICIAR: STANCIU CORNEL-NICOLAE SI STANCIU CLARA ANDREEA		PR.NR.: B.007
	DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE TEREN STR.MESTEACANULUI,NR.37,NR.CAD.55235,SLATINA,JUD.OLT		FAZA: P.U.Z.+ R.L.U.
NUMELE: arh.IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPUS - REGLEMENTARI	SCARA: 1:500
SEF PROIECT arh.IONUT CONSTANTIN PROIECTAT arh.IONUT CONSTANTIN PROIECTAT dr.arh.ANCA M.CONSTANTIN DESENAT dr.arh.ANCA M.CONSTANTIN	Executant ridicare topo: SC WORLD CAD-MAP SURVEYING SRL CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 2103 - CLASA III ILINCA ION CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-OT-F NR. 0078 - CATEGORIA B	DATA: 09.2022	PL. NR.: U.03



COORDONATE STEREO 70 NR.CAD.55235 SLATINA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327224.432	449579.081	7.836
2	327231.698	449582.016	18.641
3	327245.698	449594.324	185.899
4	327119.002	449730.363	26.972
5	327098.714	449712.590	182.866
6	327223.343	449578.771	1.132

Sup. mas. = 5000 mp

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN INTRAVILAN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA TERENURI INVECINATE
- ➔ ACCESE (PIETONALE SI AUTO)
- L - LOTIZARI PROPUSE CONSTRUIBILE - LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI
- C- LOTIZARI PROPUSE - CALE DE ACCES
- EDIFICABIL MAXIM PROPUSE - LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI
- RETRAGERI
- LIMITE LOTIZARI PROPUSE
- PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR PROPRIETATE
- ➔ SENSURI CIRCULATIE AUTO

- PUT FORAT (solutie provizorie pana la executia retelei publice de apa potabila)
- BAZIN VIDANJABIL (solutie provizorie pana la executia retelei publice de canalizare)
- RETEA SUBTERANA DE ALIMENTARE CU GAZ NATURAL
- RETEA SUBTERANA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA SUBTERANA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
- RETEA SUBTERANA CANALIZARE

- in vederea echiparii editare ale ulterioarelor constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarilor bransamente subterane in lungul lotii 10 propuse prin racodare-extindere la utilitatii stradale si existente (identificate la cca 140 m fata de amplasament) in zona strazii Mesteacanului- apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii, numai in conditiile in care acestea au capacitati si grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public, accese sau parcelele vecine.

- fridole de bransament si corintizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri.

- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- daca retelele editate publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a terenului studiat suficiente pentru racodarea de noi consumatori, dar programele editare locale prevad dezvoltarea acestora intr-o etapa ulterioara, se vor admite urmatoarele solutii:

- pana la realizarea retelei de gaze naturale, pentru incalzirea viitoarelor constructii propuse pe loturile construite se pot inlocui cu alte surse de energie pentru functionarea centralor termice individuale: energie electrica, combustibili solidi (peleți sau lemne)
- pana la realizarea retelei de apa potabila, se poate opta pentru fantani individuale (puturi forate), de medie adancime, protejate de orice sursa de poluare, si ale caror caracteristici sa respecte normele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitară
- pana la realizarea retelei de canalizare menajera se poate opta pentru realizarea de instalatii proprii, individuale, pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, ce se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie pericol pentru sanatate; aceste instalatii pot fi de tipul: bazin vidanjabil etans, fosa septica; toate tipurile de instalatii vor fi intrtinute si vidanjabate de firme specializate, prin grija si cheltuiala viitorilor rezidenti; toate instalatiile enumerate se vor proiecta respectand normele in vigoare privind protectia mediului si protectia sanitară.

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE PROPUSA:
 Lotizare si dezmembrare a terenului cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp in 10 loturi astfel:

- LOT NR. 1 - 9: 9 de loturi construite cu destinatie de locuinte si anexe gospodaresti, insumand o suprafata de 4256.36 mp
- Regim de inaltime propus locuinte = max. P+2E
- Inaltime la comisa locuinte = max. 10.00 m
- POT propus = max. 45.00%
- CUT propus = max. 1.30
- Spatii verzi - min. 20%
- Retragere edificabil fata de lot 10 = min.3.00 m
- Retragere edificabil fata de vecinatate sud-vest = min.3.00 m
- Retragere edificabil fata de aliniament = min.3.00 m
- LOTUL NR. 10: lot cu destinatie de cale de acces pentru loturile 1-9, cu suprafata de 743.61 mp

NUMAR LOT	SUPRAFATA	DESTINATIE	POT maxim	CUT maxim	INALTIME max.comisa	REGIM DE INALTIME maxim
1	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
2	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
3	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
4	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
5	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
6	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
7	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
8	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
9	472.69	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
10	743.61	cale de acces	-	-	-	-
TOTAL	4999.976					

Se propune incadrarea terenului intravilan cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp (ce apartine utr L1b), in UTR - L1b (1), zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, POT max 45%, CUT max 1.3, Rh max P+2E, H max 10 m

	alfa invest str. E. Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 97280268 028/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: STANCIU CORNEL-NICOLAE SI STANCIU CLARA ANDREEA	PR.NR.: B.007
	DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE TEREN		DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	FAZA: P.U.Z.+ R.L.U.
NUMELE: arh. IONUT CONSTANTIN		SEMNATURA: 	SCARA: 1:500	DATA: 09.2022
PROIECTAT de arh. IONUT CONSTANTIN		DESENAT de arh. ANCA M. CONSTANTIN		PL. NR.: U.04

Executant ridicare topo: SC WORLD CAD-MAP SURVEYING SRL
 60836 CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 2103 - CLASA III
 ILINCA ION
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-OT-F NR. 0078 - CATEGORIA B



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327224.432	449579.081	7.836
2	327231.698	449582.016	18.641
3	327245.698	449594.324	185.899
4	327119.002	449730.363	26.972
5	327098.714	449712.590	182.866
6	327223.343	449578.771	1.132

Sup. mas. = 5000 mp

- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN INTRAVILAN CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA TERENURI INVECINATE
 - LIMITE LOTIZARI PROPUSE
 - + PUNCTE TOPOGRAFICE CONTUR PROPRIETATE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA - DE INTERES LOCAL (STRADA MESTEACANULUI) - DE INTERES LOCAL (DRUM EXPLOATARE)
 - TEREN (LOT 10) PROPRIETATE PRIVATA A BENEFICIARILOR CU DESTINATIE CALE DE ACCES CE POATE FI TRECUTA ULTERIOR IN PROPRIETATE PUBLICA

Dupa aprobarea PUZ-lui si operatiunile de dezmembrare, exista posibilitatea legala ca LOTUL 10 - cu destinatie circulatii) sa fie cedat de catre beneficiari cu titlu gratuit catre patrimoniul UAT SLATINA (proprietate publica)

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:
 S totala teren intravilan nr.cad. 55235 = 5000.00 mp
 P.O.T. existent = 0%
 C.U.T. existent = 0
 Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura sud-estica - str.Mesteacanului, respectiv de pe latura nord-vestica - D.E. - drum de exploatare.
 Terenul este liber de constructii.
 Terenul nu prezinta vegetatie forestiera (arbori)

SITUATIE PROPUSA:
 Lotizare si dezmembrare a terenului cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp in 10 loturi astfel:

- LOT NR. 1 - 9: 9 de loturi construibile cu destinatie de locuinte si anexe gospodaresti, insumand o suprafata de 4256.36 mp
 Regim de inaltime propus locuinte = max. P+2E
 Inaltime la cornisa locuinte = max. 10.00 m
 POT propus = max. 45.00%
 CUT propus = max. 1.30
 Spatii verzi - min. 20%
 Retragere edificabil fata de lot 10 = min.3.00 m
 Retragere edificabil fata de vecinatate sud-vest = min.3.00 m
 Retragere edificabil fata de aliniament = min.3.00 m
- LOTUL NR. 10: lot cu destinatie de cale de acces pentru loturile 1-9, cu suprafata de 743.61 mp

NUMAR LOT	SUPRAFATA	DESTINATIE	POT maxim	CUT maxim	INALTIME max.cornisa	REGIM DE INALTIME maxim
1	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
2	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
3	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
4	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
5	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
6	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
7	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
8	472.96	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
9	472.69	locuinta	45%	1.30	10.00	P+2E
10	743.61	cale de acces	-	-	-	-
TOTAL	4999.976					

Se propune incadrarea terenului intravilan cu nr.cad.55235 in suprafata de 5000 mp (ce apartine utr L1b), in UTR - L1b (1), zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P- P+2 etaje), situate in tesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, POT max 45%, CUT max 1.3, Rh max P+2E, H max 10 m

<p>alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 0349 402 514 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro</p>	BENEFICIAR: STANCIU CORNEL-NICOLAE si STANCIU CLARA ANDREEA	PR.NR.: B.007
	DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE TEREN STR.MESTEACANULUI,NR.37,NR.CAD.55235,SLATINA,JUD.OLT	FAZA: P.U.Z.+ R.L.U.

NUMELE: arh. IONUT CONSTANTIN	SEMNATURA:	DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA: 1:500	DATA: 09.2022
PROIECTAT de arh. IONUT CONSTANTIN				PL. NR.: U.05
DESENAT de arh. ANCA M.CONSTANTIN				

