

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
NR. 37064
ZIUA 06 LUNA 04 ANUL 2022
NR. ANEXE

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 05.04.2022

**INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+8E, CU SPATII
COMERCIALE LA PARTER ,EXTINDERE LOCUINTE COLECTIVA
DE LA P+5E LA P+8E CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE ”**

Argumentare: In baza C.U.nr. 203/01.03.2022- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare/eliberarii avizului de oportunitate
Initiator: **SC. MATTHIAS CAR WASH .S.R.L.**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+8E, CU SPATII
COMERCIALE LA PARTER ,EXTINDERE LOCUINTE COLECTIVA
DE LA P+5E LA P+8E CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE”
în perioada 05.04.2022 – 14.04.2022**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Stoica Florin Bogdan

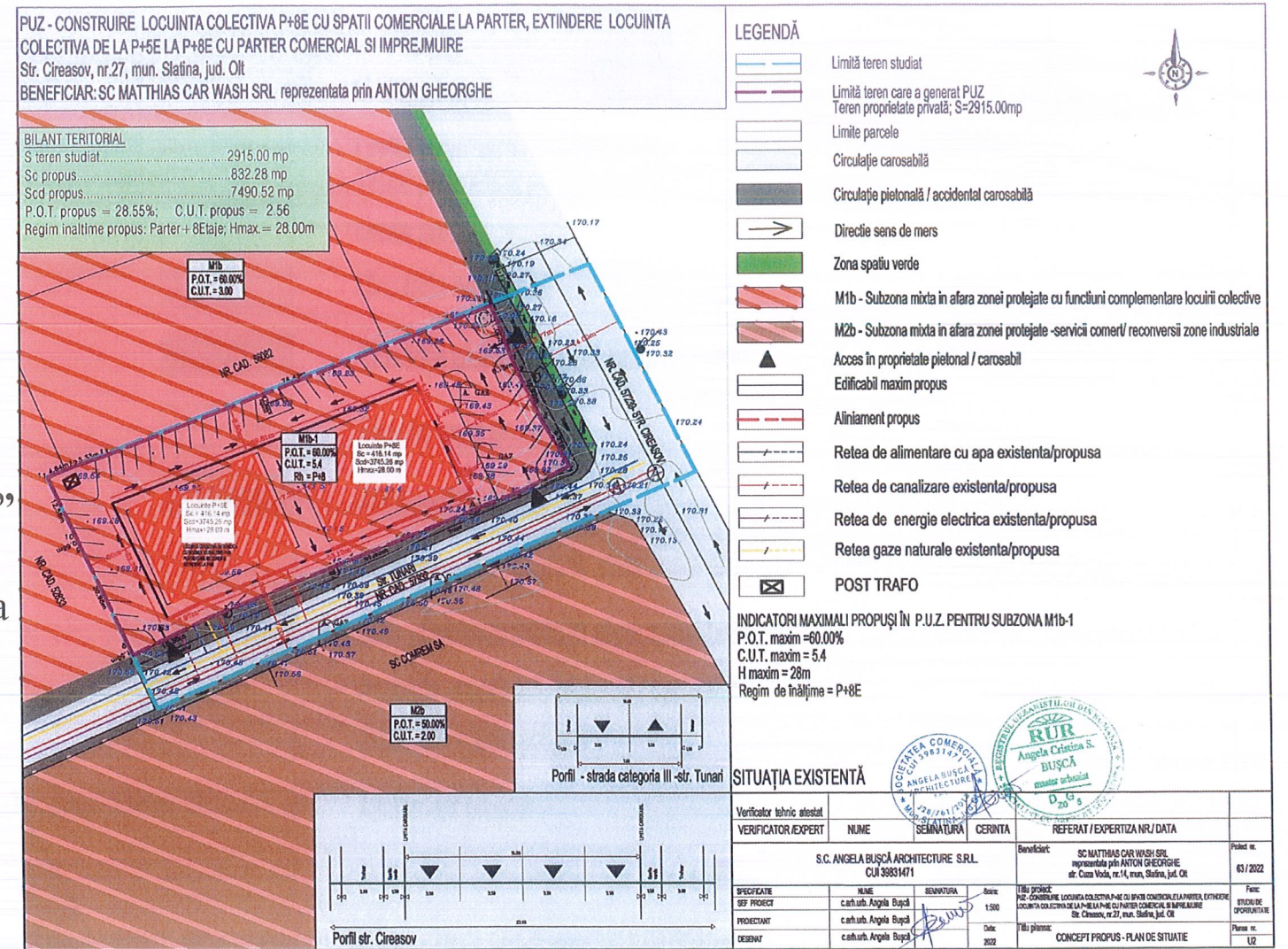
Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003.

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

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

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 05.04.2022- 14.04.2022.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 18.04.2022 – 17.06. 2022.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională: perioada estimata 20.06.2022-19.08.2022.



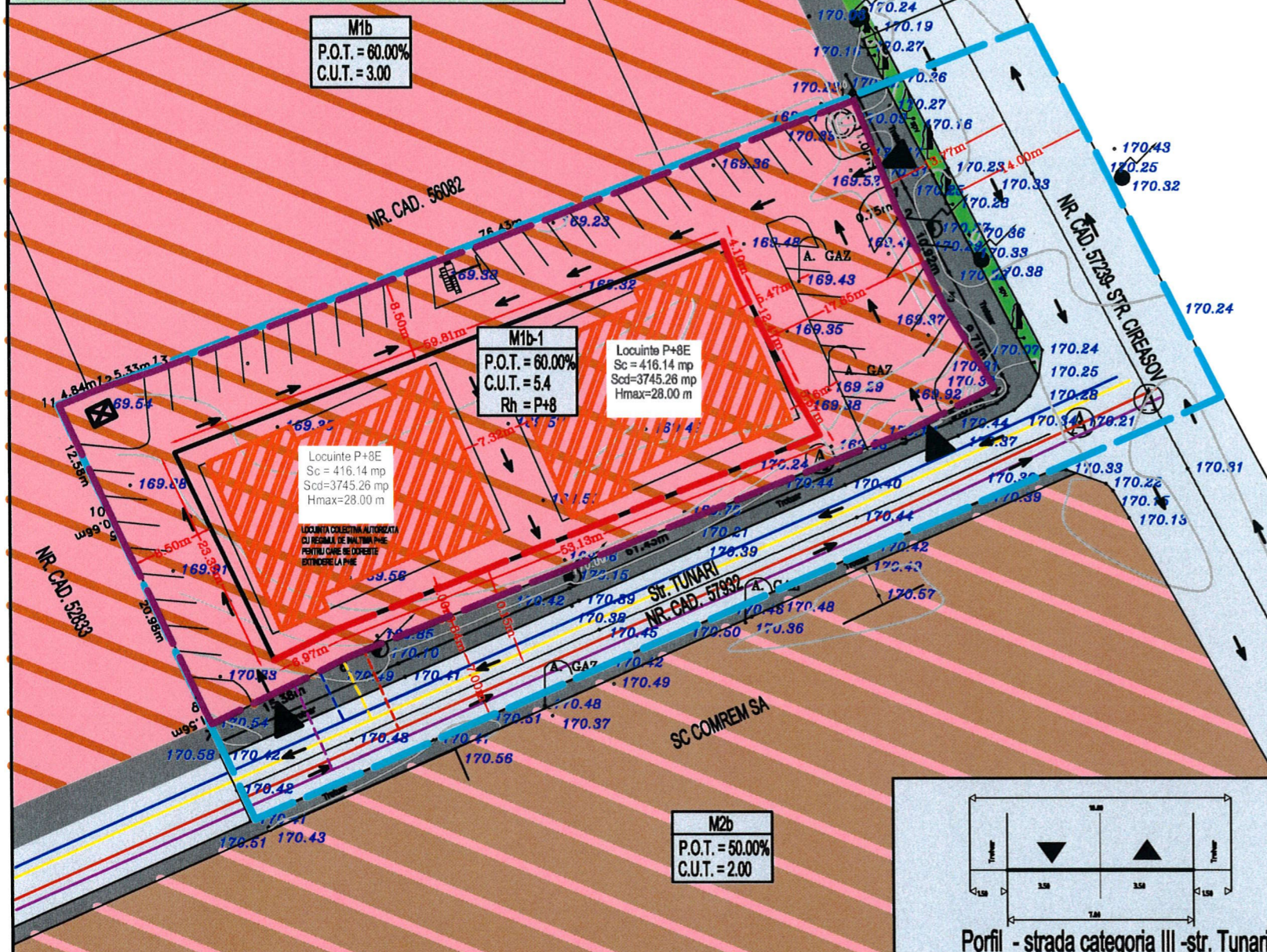
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+8E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, EXTINDERE LOCUINTA COLECTIVA DE LA P+5E LA P+8E CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE

Str. Cireasov, nr.27, mun. Slatina, jud. Olt

BENEFICIAR: SC MATTHIAS CAR WASH SRL reprezentata prin ANTON GHEORGHE

BILANT TERITORIAL

S teren studiat.....2915.00 mp
 Sc propus.....832.28 mp
 Scd propus.....7490.52 mp
 P.O.T. propus = 28.55%; C.U.T. propus = 2.56
 Regim inaltime propus: Parter + 8Etaje; Hmax. = 28.00m

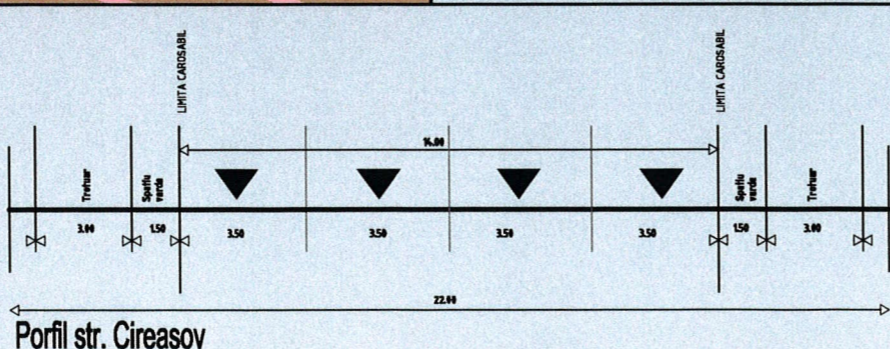


LEGENDĂ

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
Teren proprietate privată; S=2915.00mp
- Limite parcele
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală / accidental carosabilă
- Direcție sens de mers
- Zona spatiu verde
- M1b - Subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuiri colective
- M2b - Subzona mixta in afara zonei protejate -servicii comer/ reconversii zone industriale
- Acces în proprietate pietonal / carosabil
- Edificabil maxim propus
- Aliniament propus
- Retea de alimentare cu apa existenta/propusa
- Retea de canalizare existenta/propusa
- Retea de energie electrica existenta/propusa
- Retea gaze naturale existenta/propusa
- POST TRAFU



INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI ÎN P.U.Z. PENTRU SUBZONA M1b-1
 P.O.T. maxim =60.00%
 C.U.T. maxim = 5.4
 H maxim = 28m
 Regim de înălțime = P+8E



SITUAȚIA EXISTENTĂ

Verificator tehnic atestat				
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiar: SC MATTHIAS CAR WASH SRL reprezentata prin ANTON GHEORGHE str. Cuza Voda, nr.14, mun. Slatina, jud. Olt
SPECIFICATIE				Proiect nr. 63 / 2022
SEF PROIECT	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Date: 2022	Planșa nr. U2
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă			



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+8E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, EXTINDERE LOCUINTA COLECTIVA DE LA P+5E LA P+8E CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE

- BENEFICIAR : SC MATTHIAS CAR WASH SRL
Reprezentat prin Anton Gheorghe
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 63
- DATA ELABORARII : 2022

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **SC MATTHIAS CAR WASH SRL** reprezentat prin dl. Anton Gheorghe in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+8E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, EXTINDERE LOCUINTA COLECTIVA DE LA P+5E LA P+8E CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE**, pe strada Cireasov nr 27. mun. Slatina, jud Olt, si analizeaza zona in suprafata totala de 4715.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **2915.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Cireasov**

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – nr.cad.56082
- sud – Str. Tunari
- est – nr. Cad. 57239 (str. Cireasov)
- vest – nr. Cad. 52833

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata de 2915.00 mp. Pe parcela studiată nu exista constructii. Se dorește realizarea unei locuinte colective in regim de inaltime P+8E cu spatii comerciale la parter și extinderea regimului de inaltime a unui alte cladir de la P+5E LA P+8E. Pentru constructia in regim de inaltime P+5E a fost obtinuta autorizatia de construire nr. 351/11.11.2021.

Cladirile vor avea in total 80 de apartamente (5 apartamente pe nivel) și 8 spatii comerciale la parter (4 spatii pe nivel).

In interiorul parcelei au fost amenajate 46 de locuri de parcare.

Totodata se dorește realizarea imprejurii terenului.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1b – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT in regimul economic propus M1b-1 – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT pentru construirea a doua locuinte colective cu spatii comerciale la parter in regim de inaltime P+8E.

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

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- din M1b – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT in regimul economic propus M1b-1 – SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT pentru construirea a doua locuinte colective cu spatii comerciale la parter in regim de inaltime P+8E.
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
Legea nr.123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

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

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, pe str. Cireașov, nr.27

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULATIA

Pentru parcela cu numărul cadastral 62205 se propune acces direct din str. Cireasov și din str. Tunari de 4.00 m.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat atât din strada Cireasov cât și din strada Tunari.

De asemenea vor fi prevăzute 46 de locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală și a celor colective în regim de înălțime P+9E – P+10E.

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

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – **CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+8E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, EXTINDERE LOCUINTA COLECTIVA DE LA P+5E LA P+8E CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE.** În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificare:

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

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Ridicarea Topografică:

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

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Slatina în partea de nord

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

**M1b – SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE
CORESPUNZĂTOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1b, sunt:

POT maxim = 60 %

CUT maxim = 3.00

Rh max = P+5E

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru parcela cu numărul cadastral 62205 se propune acces direct din str. Cireasov și din str. Tunari de 4.00 m.

Strada Cireasov, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 22.00m care conține 4 benzi – 14,00 m carosabil (2 benzi de circulație pe sens), 1,50m spațiu verde, și 3.00m pietonal pe un sens.

Strada Tunari, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 10.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pietonal pe un sens.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat atât din strada Cireasov cât și din strada Tunari.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

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

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

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

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

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

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

Se propune urmatoare zona functionala:

M1b-1 SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT

Funcțiune mixta – locuire colectiva si servicii

Bilant teritorial propus este:

- Steren = 2915.00 mp
- Sconstruita propusa= 832.28mp
- Sconstruita propusa= 832.28mp
- Scirculatii = 1645.47mp
- Sspatii verzi = 437.25mp
- POT max propus: 60.00%
- CUT max propus : 5.40
- Regim maxim de înălțime: P+8E
- Hmax = 28.00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona M1b-1 sunt:

- retragerea fatada de limita de nord - 8.50m
- retragerea fatada de limita de est (fata de aliniament) – 17.65m
- retragerea fatada de limita de sud (fata de aliniament) - 3.00m
- retragerea fatada de limita de vest - 8.50m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră

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

Canalizare pluviala

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

Alimentarea cu gaze

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

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existente in zona. In interiorul imobilului se va amenaja un POST TRAFU.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile

rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 15% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat în intravilanul municipiului Slatina, Str. Cireasov nr.27, fiind proprietatea SC MATTHIAS CAR WASH SRL conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.62205.

Suprafața terenului studiat este de 2915.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Popunerea funcțională a acestui studiu de oportunitate este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora și modernizarea circulației.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare spațiu verde, amenajare acces, locuri de parcare și realizare construcțiilor ce vor reprezenta locuințe colective cu parter comercial.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune Studiul de Oportunitate porneste de la ideea schimbării regimului economic al terenului studiat, din **M1b – SUBZONA MIXTĂ ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZĂTOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT** în regimul economic propus **M1b-1 – SUBZONA MIXTĂ ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZĂTOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT** și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. **pentru construirea a două locuințe colective cu spații comerciale la parter în regim de înălțime P+8E.**

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultați.

Propunerea de amplasare a două locuințe colective rezolvă problema disconfortului creat de lipsa funcțiilor de acest fel la nivel de oras și conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentale funcțional, precum și pentru

a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

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

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

Întocmit,
Arh.urb. Angela Busca

