

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 05.04.2022

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE P+6E”

Argumentare: In baza C.U.nr. 225/04.03.2022- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare/eliberarii avizului de oportunitate

Initiator: **S. C ASSANI-IMP-EXP S.R.L**
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal
„**CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE P+6E**”,
în perioada 05.04.2022 – 14.04.2022

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
CIRSTEA DEACONU COSMIN ALEXANDRU

Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primariei Municipiului Slatina, str.Mihail Kogalniceanu,nr.1, telefon 029/439377 ; 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 si R.L.U aferent : 05.04.2022-14.04.2022.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z si R.L.U aferent : 18.04.2022-17.06.2022.
- Etapa aprobarii propunerii P.U.Z si R.L.U, procedura transparenta decizionala: perioada estimata 20.06.2022-19.08.2022.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURĂ PETIȚII
NR. 37066
ZIUA 06 LUNA 04 ANUL 2022
NR. ANEXE

CALCULUL SUPRAFEȚEI ÎMPREJURATE

CATEGORIA	TERENUL	TERENUL	TERENUL
1	22222.22	4577.77	26800.00
2	22222.22	4577.77	26800.00
3	22222.22	4577.77	26800.00
4	22222.22	4577.77	26800.00
5	22222.22	4577.77	26800.00

CORCOVICI LUCRĂRI

COORDONATE LUCRĂRI

BILANT TERITORIAL:
S.T.=2498.00mp

EXISTENT	PROPUȘ
AC=0.00mp	AC=2000.00mp
AD=0.00mp	AD=14000.00mp
P.O.T ex=0%	P.O.T propus=25.00%
C.U.T ex=0.0	C.U.T propus=1.04

INDICATORI DEBANSATI PROPUSI:
P.O.T max propus prin PUZ=25%
C.U.T max propus prin PUZ=1.04

LEGENDA:
SITUATIE PROPUSA REGLAMENTARI

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ S=28418.875 mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S=2498.00 mp
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA SPATH VERZI EXISTENTE
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE
- ZONA MIXTA/SUBZONA MIXTA INAFARA ZONEI PROTEJATE-SERVICII COMERT/RECONVERSIII ZONE INDUSTRIALE
- TERENURI VICINE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN.SLATINA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE VICINE CE APARTIN ZONEI DE STUDIU P.U.Z CU REGIM DE INALTIME P-P+1E
- CAI DE ACCES CAROSABILE +PLATFORMA BETONATA PENTRU PARCARI
- CAI DE ACCES PIETONALE PROPUSI PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- CONSTRUCTII PROPUSE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+6E PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- SPATH VERZI PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LOCURI DE JOACA PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- PLATFORMA GUNOI
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ

EX SIMBOL UNITATE TERRITORIALA DE REFERINTA

- L ZONA RESIDENTIALA
- L3c SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE
- M ZONA MIXTA
- M2u SUBZONA MIXTA INAFARA ZONEI PROTEJATE-SERVICII COMERT/RECONVERSIII ZONE INDUSTRIALE
- T ZONA CIRCULATI
- T1 ZONA CIRCULATI RUTIERE

SENSURI AUTO
ACESE INCINTA
INTERZIS VIRAJUL LA DREAPTA
OBLIGATORIU LA DREAPTA
CEDEAZA TRECEREA

PROPOUNERE
Terenui ce a generat PUZ cu suprafata de 2498.00 mp se afla in intravilanul Mun.Slatina, str.Cr.Jan,nr.1, Jud.Olt, teren cu categoris de de folosinta arabil nr.cad.09089
Pea PUZ se stabilesc reglementari cu privire la realizarea pe terenul studiat a unor locuinte colective cu regim de inaltime P+6E
coeficientul de utilizare al terenului, posesorul de cupare al terenului distanțate fata de linia laterala si posteriora ale parcelii.
Funcțiunea propusa va fi de locuinte colective.

INDICATORII DEBANSATI PROPUSI:
P.O.T max propus prin PUZ=25%
C.U.T max propus prin PUZ=1.04

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.	Benef: S.C ASSANI IMP-EXP SRL	Nr.Pr: 88
CI 10 13489974	CRAIOVA, JUDE. DOLJ	
Cod fiscal 200/189/2800	DESTINATIE DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUCIA BLOCURILOR DE LOCUINTE P+6E	Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
SLATINA, JUDE. OLT	MUN.SLATINA, STR.CHEGAR, NR.11, JUDE. OLT	
Tel: 0249/439111	0766/437478	
Specialitate: Nume:	Denumire Plan:	Nr.Fl: A.08
Sef Proiect: arh.jonescu A.	PLAN DE SITUATIE PROPUNERE	
Proiectat: arh.jonescu A.		
Desenat: Ing. Florescu D.	Re: 1:1000	Data: 21.03.2022

Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primariei Municipiului Slatina, str.Mihail Kogalniceanu,nr.1, telefon 029/439377 ; 0249/407003

**CALCULUL SUPRAFETEI INCINTEI**

Judetul: OLT
Denumirea unitatii administrativ-teritoriale: SLATINA
Puncte: 6 Suprafata: 8498,00 mp

Nr.crt.	Den.punct	X[m]	Y[m]
1	404	326639,909	450731,487
2	403	326658,615	450753,111
3	119	326677,145	450774,531
4	45	326563,231	450869,620
5	39	326542,527	450848,342
6	1	326524,041	450827,312

COORDONATE STEREO BLOC 1

X=450748.475	Y=326641.407
X=450753.291	Y=326645.390
X=450754.056	Y=326644.465
X=450756.290	Y=326646.313
X=450755.526	Y=326647.238
X=450760.342	Y=326651.221
X=450761.107	Y=326650.297
X=450763.342	Y=326652.145
X=450762.577	Y=326653.070
X=450767.393	Y=326657.053
X=450768.158	Y=326656.128
X=450770.481	Y=326658.050

COORDONATE STEREO BLOC 2

X=450780.918	Y=326626.583
X=450784.902	Y=326621.767
X=450783.977	Y=326621.002
X=450785.825	Y=326618.767
X=450786.750	Y=326619.532
X=450790.733	Y=326614.716
X=450789.808	Y=326613.951
X=450791.656	Y=326611.716
X=450792.581	Y=326612.481
X=450796.564	Y=326607.665
X=450795.640	Y=326606.900
X=450797.711	Y=326604.395

**COORDONATE STEREO BLOC 3**

X=450817.319	Y=326607.642
X=450821.303	Y=326602.826
X=450820.378	Y=326602.061
X=450822.226	Y=326599.826
X=450823.151	Y=326600.591
X=450827.134	Y=326595.775
X=450826.209	Y=326595.010
X=450828.057	Y=326592.775
X=450828.982	Y=326593.540
X=450832.965	Y=326588.724
X=450832.041	Y=326587.959
X=450834.112	Y=326585.454

COORDONATE STEREO BLOC 4

X=450821.338	Y=326558.063
X=450826.155	Y=326562.046
X=450826.919	Y=326561.122
X=450829.154	Y=326562.970
X=450828.389	Y=326563.895
X=450833.206	Y=326567.878
X=450833.970	Y=326566.953
X=450836.205	Y=326568.801
X=450835.440	Y=326569.726
X=450840.257	Y=326572.709
X=450841.021	Y=326572.784
X=450843.526	Y=326574.856

**LEGENDA:
SITUATIE PROPUSA REGLEMENTARI**

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ S=29418.875 mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S=8498.00 mp
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA SPATII VERZI EXISTENTE
- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE
- ZONA MIXTA, SUBZONA MIXTA INAFARA ZONEI PROTEJATE-SERVICII COMERT/ RECONVERSII ZONE INDUSTRIALE
- TERENURI VECINE CARE APARTIN ZONEI STUDIATE PRIN PUZ
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN.SLATINA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE VECINE CE APARTIN ZONEI DE STUDIU P.U.Z CU REGIM DE INALTIME P-P+1E
- CAI DE ACCES CAROSABILE +PLATFORMA BETONATA PENTRU PARCARI PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- CAI DE ACCES PIETONALE PROPUSE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- CONSTRUCTII PROPUSE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+6E PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
- SPATII VERZI PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LOCURI DE JOACA PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- PLATFORMA GUNOI
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- SIMBOL UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- ZONA REZIDENTIALA
- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE
- ZONA MIXTA
- SUBZONA MIXTA INAFARA ZONEI PROTEJATE-SERVICII COMERT/ RECONVERSII ZONE INDUSTRIALE
- ZONA CIRCULATII
- ZONA CIRCULATII RUTIERE
- SENSURI AUTO
- ACCESE INCINTA
- INTERZIS VIRAJUL LA DREAPTA
- OBLIGATORIU LA DREAPTA
- CEDEAZA TRECEREA

**BILANT TERITORIAL:
S.T.=8498.00mp**

EXISTENT	PROPOS
AC=0.00mp	AC=2000.00mp
AD=0.00mp	AD=14000.00mp
P.O.T ex=0%	P.O.T propus=23.53%
C.U.T ex=0.0	C.U.T propusa=1.64

INDICATORII URBANISTICI PROPUSE
P.O.T max propus prin PUZ=35%
C.U.T max propus prin PUZ=2.6

PROPUNERE

Terenul ce a generat PUZ cu suprafata de 8498.00 mp se afla in intravilanul Mun.Slatina, str.Crisan, nr.1, jud.Olt, teren cu categoria de de folosinta arabil, nr.cad.80869
Prin PUZ se stabilesc reglementari cu privire la realizarea pe terenul studiat a unor locuinte colective cu regim de inaltime P+6E coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
Functiunea propusa va fi de locuinte colective.



S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. CUI RO 13406974 Cod fiscal: J28/188/2000 SLATINA, JUD. OLT Tel: 0249/430111 mobil: 0765/345081 0766/457478		Benef: SC ASSANI IMP-EXP SRL CRAIOVA, JUD. DOLJ	Nr.Pr. 88
Specialitate: Nume:		Denumire Plan: PLAN DE SITUATIE PROPUNERE	Nr.Pl. A.08
Sef Proiect: arh. Ionescu A.	Proiectat: arh. Ionescu A.	Sc: 1:1000	Data: 21.03.2022
Desenat: ing. Florescu D.			

MEMORIU GENERAL EXPLICATIV

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: “ **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE P+6E**”

Amplasament: **MUN.SLATINA,STR.CRISAN,NR.11,JUD.OLT**

Proiectant: **SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT**

Beneficiar: **SC ASSANI IMP-EXP SRL
MUN.CRAIOVA,JUD.DOLJ**

1.2. Obiectul P.U.Z

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii - **CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE P+6E**, pentru crearea unui imobil de locuinte colective , precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi, locuri de joaca,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare).

Pentru a face posibila prezentarea unui plan director si de control al dezvoltarii, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri proprietati private si cai de acces.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu .

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii zonei;
- Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
 - Dezvoltarea infrastructurii;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor;
 - Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
 - Masuri de protectie a mediului;
 - Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
 - Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 8498.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad.60869 UAT Slatina.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina ,strada Crisan,nr.11,jud.Olt este situat intr-o zona mixta (M), subzona mixta (M2b) a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Conform PUG Municipiul Slatina, pentru noile ansambluri rezidentiale situate in intravilan se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. Prin P.U.Z. se propune crearea unei zone rezidentiale (L),terenul studiat se propune a se incadra intr-o subzona functionala,respectiv L3c,conform partilor desenate anexate prezentului studiu de oportunitate.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Mentionam ca suprafata de 8498.00 mp (conform nr.cad 60869) care este propusa in vederea construirii unor blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+6E este

proprietatea beneficiarului SC ASSANI IMP-EXP SRL conform contract de vanzare nr.700 din 10.08.2021.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 8498.00 mp .

Terenul este proprietatea beneficiarului SC ASSANI IMP-EXP SRL conform contract de vanzare nr.700 din 10.08.2021 si a extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 60869.

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

-Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

- Certificat de Urbanism

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al amplamentului studiat

-incadrarea la nivelul localitatii Slatina

- incadrarea la nivelul judetului Olt

- studiu geotehnic

- ridicare topografica

-avizele si acordurile obtinute in baza C.U.

-avizul de oportunitate .

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 8498.00 mp ,teren cu nr.cad.60869.

Terenul este proprietatea beneficiarului SC ASSANI IMP-EXP SRL conform contract de vanzare nr.700 din 10.08.2021 si a extrasului de carte funciara cu numarul cadastral 60869.

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studziata prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina,jud. Olt si a generat intocmirea unui

studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unor blocuri de locuinte colective precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi, locuri de joaca, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita L3c.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista strada Crisan, in partea de sud a amplasamentului .

In zona studiata exista echipare tehnico-edilitara .

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina , strada Crisan, nr.11, jud.Olt este situat intr-o zona mixta (M), subzona mixta (M2b) a localitatii conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.60869 cu suprafata de 8498.00 mp, terenul este situat in intravilanul mun.Slatina, str.Crisan, nr.11, jud. Olt , teren cu categoria de folosinta si arabil.

Terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord: NR.CAD.61541 PROPRIETAR PAUN GENTILE ;

Sud: NR.CAD.59469 –STR.CRISAN

Vest: MUDAVA ELISABETA

Est: NR.CAD.61590 PROPRIETAR MATEI GRIGORE STELIAN

Pentru suprafata de teren de 8498.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia "Bloc de locuinte P+6E". Se propune crearea unei noi subzone a locuintelor colective , respectiv (L3c) .

2.2. CIRCULATIA

In context regional, judetul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si cai de comunicatie.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Crisan , adiacenta terenului in partea de sud a amplasamentului .

Accesul la terenul studiat se va realiza din strada Crisan, fara a afecta circulatia.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

2.3. ECHIPAREA EDILITARA

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de sud ,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor f asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investititiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

2.4. PROBLEME DE MEDIU:

Analize de evaluare a problemelor existente de mediu :

- **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

In vecinatatea zonei studiate exista un ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E.

- **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni, inundatii.

- **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

2.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Crisan ,adiacenta terenului in partea de sud a amplasamentului .

Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiata se va face de pe latura de sud a amplasamentului din strada Crisan.

Acesul din strada Crisan se va realiza cu racord simplu .

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Crisan), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile de locuinte colective va fi de min.3.50 m pentru strazile cu sens unic si min.6,0 m pentru strazile cu dublu sens.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de strada care permite accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

2.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Limita zonei studiate are suprafata de **29418.875 mp.**

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafata de **8498.00 mp.**

Zona in care se afla terenul studiat este o zona mixta (M), subzona mixta (M2b) a localitatii conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

Zona beneficiaza de accese carosabile (strada Crisan).

Pentru suprafata de teren de 8498.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dreptului de constructibilitate pentru investitia "Bloc de locuinte P+6E". Se propune crearea unei noi subzone cu functiuni de locuire colectiva ,respectiv (L3c) a municipiului Slatina.

Activitatile ce se pot desfasura pe acest teren vor respecta normele sanitare si de protectie la incendiu si nu vor constitui disconfort pentru vecinatii.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea de locuire, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 8498.00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, si parcaje.

Solutia propusa ,pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA.

INDICATORII PROPUSE

Suprafata terenului $St = 8498.00 \text{ mp}$

Ac existent=0.00 mp

Ad existent=0.00 mp

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0.0

Ac propus=2000.00 mp

Ad propus=14000.00 mp

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

P.O.T. = 23.53 %

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 1.64

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 35%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 2.5

P.O.T max.= 35%

C.U.T max = 2.5

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- Hmax : P+6E, Hmax=22.00 m

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA

2.6.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

-Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice,etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata este de 8498.00 mp si apartine intravilanului localitatii Slatina, categoria de folosinta arabil conform cartii funciare nr. 60869.

Se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

- P.O.T. maxim admis 35,00 %

- C.U.T. maxim admis -2,5

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+6E, Hmax=22.0 m

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Constructiile vor fi amplasate cu retrageri, dupa cum urmeaza :

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10.0 m;

-retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi de o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii;

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu 8.00 m;

-retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei se va face la o distanta de cel putin egala cu 10.00 m;

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 15% din suprafata totala a terenului .

Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de locuinte colective se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.20 m si minim 1.50 m ,avand un soclu opac de 0.40 m ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor

vor fi opace ,se pot realiza din zidarie,din panouri prefabricate din beton sau din lemn,vor avea inaltimea de 2.20 m.

2. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltari urbanistice a unei zone din localitate. PU.z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza prernergatoare realizarii investitiei.

Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire la nivel de localitate.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglernentariile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Conditiiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L.;

Aceste documentatii **fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.**

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL -LAZAR