

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
RH max 2S+D+P+9E cu D, P, E1 COMERCIAL/SERVICII
cu amplasament in
STR.VINTILA VODA, NR.2A, NR.CAD. 53852,
MUNICIPIUL SLATINA, JUD.OLT

1 – INTRODUCERE

1.1. – Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:

P.U.Z. - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D, P, E1 COMERCIAL/SERVICII

Amplasament:

STR.VINTILA VODA, NR.2A, NR.CAD. 53852, MUN.SLATINA, JUD.OLT

Beneficiar:

SC PADRINO SRL

Proiectant general:

S.C. ALFA INVEST S.R.L.

Data elaborării:

MARTIE 2022

1.2. – Obiectul P.U.Z.

Se propune utilizarea terenului pentru executarea lucrărilor de construire IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D,P, E1 COMERCIAL/SERVICII.

Terenul care a generat P.U.Z., cu nr.cad. 53852 (intravilan) situat in municipiul Slatina, beneficiarului persoana juridica SC PADRINO SRL, conform contractului de vanzare nr.4789/21.12.2018.

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

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D,P, E1 COMERCIAL/SERVICII pentru terenul amplasat in municipiul Slatina, str. Vintila Voda, nr.2A, nr.cad.53852, jud. Olt, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, 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 servicii si 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: terenul intravilan in suprafata de 814.00 mp apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ.
- Certificatul de urbanism nr. 485/12.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Slatina

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu geotehnic
- Studiu privind organizarea circulatiilor
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitara
- Studiu topografic

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 IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D,P, E1 COMERCIAL/SERVICII

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. 53852 (intravilan). Terenul se afla amplasat ultracentral in municipiul Slatina – zona esplanada-magazin Winmarkt / intersectia b-dul A.I.Cuza-str. Basarabilor-str.Vintila Voda.

Zona centrala adiacenta amplasamentului care a generat P.U.Z. a fost si este intr-o continua dinamica de modernizare / amenajare/ mobilare, din care enumeram cele mai reprezentative lucrari :

- fost amplasament al Materintatii Slatina, demolata odata cu inceperea lucrarilor de construire a magazinului universal Oltul (anii 1970)
- construire Casa de Cultura a Sindicatelor (sfarsitul anilor 1970)
- construire imobil Banca Comerciala Romana, amplasare statuie lui Alexandru Ioan Cuza (inceputul -mijlocul anilor 1990)
- construire imobile cu functiuni comerciale si de sevicii (banca Raiffeisen, Primul Meridian srl)

- conversie si modificare fatada magazin Winmarkt (fost Oltul) (inceputul anilor 2000)
- amenajare esplanada si piata pietonala (s-a desfiintat str. Aleea Independentei care facea legatura intra b-dul A.I.Cuza si b-dul N.Titulescu), reamenajare parc zona centrala (jumatatea anilor 2000)
- reamenajare esplanada pietonala (anul 2020-2021)

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

2.2. - Incadrare in localitate:

Teren intravilan situat in centrul municipiul Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Vintila Voda – str. Basarabilor.

Descrierea terenului:

- suprafata totala teren 816.00 mp din acte, 814.00 mp din masuratori
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- teren in panta, cu panta de cadere de la est la vest, diferenta de cca 4.50 m, situat in zona centrala a municipiului Slatina, zona complex comercial Winmarkt –Oltul
- terenul este liber de constructii (platforma betonata – fosta parcare auto), neimprejmuit
- teren cu acces auto/pietonat din sud (str. Vintila Voda) si acces pietonal din est

Vecinatati:

- nord: teren liber / complex comercial Oltul (Winmarkt)
- est: parcare publica strada Independentei
- sud: strada Vintila Voda
- vest: strada Ghiociei

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

Nr.cad. 53852 coordonate stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325631.080	449418.530	9.868
2	325621.352	449416.874	7.676
3	325616.051	449411.322	6.792
4	325613.000	449405.254	3.713
5	325611.691	449401.779	2.326
6	325611.023	449399.551	1.851
7	325610.609	449397.747	1.740
8	325610.317	449396.032	1.990
9	325610.097	449394.054	2.399
10	325609.997	449391.657	2.192
11	325610.064	449389.466	1.388
12	325610.185	449388.083	2.696
13	325610.590	449385.418	3.293
14	325611.984	449382.435	2.218
15	325614.061	449381.656	1.732
16	325615.732	449381.199	6.497
17	325617.569	449374.967	4.427
18	325618.606	449370.663	3.357
19	325620.725	449368.059	3.285
20	325624.007	449367.916	6.218
21	325630.208	449368.375	4.148
22	325630.281	449372.522	35.081
23	325630.890	449407.598	7.295
24	325631.017	449414.892	3.639
S (53852) = 813.79 mp			P = 125.822m

Coordonate in format WGS 84 ale amplasamentului nr.cad.53852 (conform Atlas Explorer):

- Longitudine estica 24°21'46"
- Latitudine nordica 44°25'42"

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:

Nr. crt. in Lista monumentelor istorice OLT 2015	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Distanța fata de amplasament beneficiar
136	OT-II-m-B-21052	Casa Fantaneanu	Municipiul Slatina	Str. Mihai Eminescu nr.17	1846	Cca 300 m
160-164	OT-II-m-B-08570 / -4	Case	Municipiul Slatina	Str. Horea, nr. 3, nr.5, nr.5bis, nr.10, nr.12	1890 - 1936	Cca 330-250 m
228	OT-II-m-B-08632	Casa Caracostea (resedinta episcopala)	Municipiul Slatina	B-dul N.Titulescu, nr.24	1902	Cca 240 m
229-230	OT-II-m-B-08633 / -4	Case	Municipiul Slatina	Str. Vederii, nr.3, nr.5	Sf. Sec. XI	Cca 150 m
231	OT-II-m-B-08635	Biserica adventista	Municipiul Slatina	Str. Vederii, nr.6	Inc.sec.XX	Cca 180 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 in apropierea amplasamentului.

2.3. - Elemente ale cadrului natural:

- suprafata totala teren 816.00 mp din acte, 814.00 mp din masuratori
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt, zona centrala a municipiului Slatina
- teren in panta, cu panta de cadere de la est la vest, diferenta de cca 4.00 m, situat in zona centrala a municipiului Slatina, zona complex comercial Winmarkt (Oltul)
- pe teren nu exista vegetatie forestiera (arbori)
- categoria de folosinta: curti constructii (intravilan)
- forma de relief dominanta este campia (lunca raului Olt).

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este relativ plan, usor sub cota straziilor, cu usoare debivelari favorizante baltirilor, cu usoara panta pe directia Est Vest PL 00. Forajele geotehnice realizate nu au interceptat nivelul apei. La precipitatiilor apar baltiri si infiltratii si nivelul freatic se poate ridica. Din punct de vedere meteorologic, zona se incadreaza in perimetrul sectorului de clima continentală, caracterizat prin veri foarte calde cu precipitatiilor nu prea bogate , ce cad mai ales sub forma de averse si prin ierni moderate cu

viscole rare. Temperatura aerului prezinta medii anuale de ordinul a $10,8^{\circ} \div 11,0^{\circ}\text{C}$, cu un ecart pentru valorii medii ale lunii iulie de $22,0^{\circ} \div 23,0^{\circ}\text{C}$ si pentru luna ianuarie de $-2,5^{\circ} \div -3,0^{\circ}\text{C}$. Maximele absolute au inregistrat valori de $41,0^{\circ}\text{C}$ (2 iulie 1927) si de $-35,5^{\circ}\text{C}$ (25 ianuarie 1963). Numarul mediu anual al zilelor cu inghet este de 100. Precipitatiile atmosferice inregistreaza cantitati medii anuale de cca. $500 \div 550\text{ mm}$, cu valorii medii pentru luna iunie de ordinul a cca. $71,3\text{ mm}$ si pentru luna februarie de $28,2\text{ mm}$. Cea mai mare parte a precipitatiilor cad in semestrul cald, cand aversele insotite de descarcari electrice sunt frecvente. Cantitatile maxime cazute in 24 de ore au atins $85,0\text{ mm}$ (29 august 1927). Stratul de zapada are o durata medie anuala de cca. 50 zile, cu grosimi medii decada de ce variaza intre $6,0$ si $14,0\text{ cm}$. Zona studiata se gaseste in cadrul tipului climatic I, cu un indice de umiditate $I_m = -20 - 0$. Adâncimea de îngheț a terenului natural din zona este conform STAS 6054 de 90 cm . Din punct de vedere climatic al acțiunilor date de zăpada amplasamentul are o încărcare pe sol de $2,0\text{ kN/m}^2$ cu o perioada de recurenta de 50 de ani. Din punct de vedere eolian (acțiunea vântului) amplasamentul studiat are o presiune dinamica de baza de $0,5\text{ kN/m}^2$.

Amplasamentul proiectului este in afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiata arie de interes pentru conservarea biodiversitatii este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 1600 m vest de zona studiata.

2.4. - Circulatia:

Accesul auto si pietonal la terenul care a generat P.U.Z. se realizeaza astfel:

- acces auto/ pietonal Sud - din str.Vintila Voda pentru platforma betonata - fosta parcare auto
- acces pietonal Est (parcare publica zona esplanada) – cu scari de coborare spre platforma betonata – fosta parcare auto

2.5. - Ocuparea terenurilor:

In prezent, terenul care a generat P.U.Z. este liber de constructii, neimprejmuit (vecinatatea nordica – magazin Winmarkt prezinta imprejmuire)

S teren = $816,00\text{ mp}$ din acte (nr.cad. 53852)

S teren = $814,00\text{ mp}$ din masuratori (nr.cad. 53852)

POT existent = 0% (raportat la S teren nr. cad. 53852)

CUT existent = 0 (raportat la S teren nr. cad. 53852)

2.6. Echiparea edilitara:

Terenul aflat in proprietatea beneficiarului care a generat PUZ, in prezent nu este bransat la nicio utilitate existenta in zona si la limita acestuia s-au identificat vizual retele supraterane (stalpi cu cabluri de energie electrica de joasa tensiune, si cabluri telecomunicatii).

In zona studiata exista retele subterane in lungul strazilor existente pe latura vestica, sudica si estica - str. Ghiociei, str. Vintila Voda, b-dul A.I. Cuza (retea apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii).

In zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane.

2.7. Probleme de mediu:

Protectia calitatii apelor:

In perioada executiei constructiei 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, piloti, ziduri de sprijin), 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 (emisii gaze de ardere) de la fiecare apartament/ spatiu commercial/servicii 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:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Protecția ecosistemelor terestre și 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. 1600m vest de terenul care a generat PUZ.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Avand in vedere ca amplasamentul cu nr.cad. 53852 este ultracentral, in zona sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor si materialelor de constructie si zgomotul produs de activitatea desfasurata.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

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

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

2.8. Optiuni ale populatiei:

Dorinta Consiliului Local Slatina si a populatiei, este pentru dezvoltarea municipiului, crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona. Aceasta se poate face prin realizarea de noi investitii private sau publice care sa aduca un plus valoare zonei. Pentru investitia ce face obiectul PUZ se preconizeaza, crearea a cca 30 noi locuri de munca pentru populatia din zona. Amplasamentul este unul privilegiat: in vecinatatea centrului civic al municipiului Slatina si in apropierea unei intersectii foarte importante. Prin urmare, exista premisele unei dezvoltari durabile a zonei.

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

3.2. Prevederi ale PUG:

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 814.00 mp apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ. In plansa de reglementari a PUG, exista indicatia de “accent vertical”, unde inaltimea constructiilor propuse nu se limiteaza, iar POT, CUT (pana la max. 9) si

autorizarea constructiilor se vor stabili in baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura; zona A de impozitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Investitia propusa se afla in apropierea unei circulatii rutiere importante, dar care nu prezinta aspecte critice.

Pentru realizarea accesului auto (in parcare auto amenajata la nivelele de subsol ale imobilului propus) si a acceselor pietonale (acces rezidenti apartamente, accese spatii comerciale si servicii de la demisol-parter-etaj 1) pentru imobilul propus se folosesc strazile adiacente (str. Ghocei pentru acces auto la subsol) , respectiv trotuarele pietonale aferente strazilor Vintila Voda si A.I.Cuza- parcare publica esplanada

Circulatii si accese

- terenul va avea asigurat acces auto si accese pietonale din circulatiile auto si pietonale existente (str. Ghocei, str. Vintila Voda, si trotuarele pietonale aferente)
- accesul autospecialelor/ interventiei in caz de incendiu este posibil pe 3 laturi (fatade) ale imobilului propus (vest, sud, est)
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulatie / etc si trebuie pastrate libere in permanenta.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul amplasamentului, deci in afara circulatiilor publice
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 4 din RLU al PUG Slatina prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte (locuinte, constructii financiar-bancare, constructii comerciale, etc)
- avand in vedere conformarea imobilului propus, a procentului de ocupare propus si coroborat si cu asigurarea suprafetelor de spatii verzi, parcajele se vor propune in zona nivelelor de subsol, cu acces automatizat/semalforizat pe rampa /lift auto
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 m

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu numarul cadastral 53852 in suprafata de 814.00 mp apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, unde CUT max = 3. In RLU si plansa de reglementari a PUG, exista indicatia de "accent vertical", unde inaltimea constructiilor propuse nu se limiteaza, iar POT, CUT (pana la max. 9) si autorizarea constructiilor se vor stabili in baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura. Avand in vedere ca obiectivul propus se incadreaza in toate conditiile PUG privind utilizarea functionala, echipare si conformare, prezentul studiu presupune reglementarea privind amplasarea cladirii fata de aliniament si

fata de limitele terenului, respectiv POT si CUT din prisma indicatiei “accent vertical”, astfel nu se propune incadrarea amplasamentului in alta zona/utr.

Pentru zona C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, PUG si RLU Slatina specifica (succinct) conditii in care se incadreaza obiectivul propus:

a) Utilizari admise: se admit functiuni cu caracter central de tipul:

- sedii companii si firme in cladiri specializate pentru birouri,
- servicii financiar-bancare si de asigurari,
- servicii autonome avansate, servicii de formare-informare,
- activitati asociative diverse,
- servicii profesionale/servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi,
- hoteluri, hosteluri
- restaurant, cofetarii, cafenele, baruri, terase,
- dotari de sanatate, centre medicale, policlinici, servicii medicale de urgenta,
- locuinte pe parcela, locuinte colective si semicolective de standard mediu sau ridicat

b) Utilizari admise cu conditionari:

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor – comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni

c) Utilizari interzise:

- 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;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Teren intravilan situat in centrul municipiului Slatina, jud. Olt, in vecinatatea intersectiei strazilor b-dul A.I.Cuza – str. Vintila Voda – str. Basarabilor.

Descrierea terenului:

- suprafata totala teren 816.00 mp din acte, 814.00 mp din masuratori
- teren cu forma neregulata
- teren intravilan in mun. Slatina, jud Olt
- teren in panta, cu panta de cadere de la est la vest, diferenta de cca 4.00 m, situat in zona centrala a municipiului Slatina, zona complex comercial Winmarkt –Oltul
- terenul este liber de constructii (platforma betonata – fosta parcare auto), neimprejmuit (vecinatatea nordica – magazin Winmarkt prezinta imprejmuire)
- teren cu acces auto/pietonal din sud (str. Vintila Voda) si acces pietonal din est

Pentru zona C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, PUG si RLU Slatina specifica (succint) conditii in care se incadreaza obiectivul propus:

- se recomanda mentinerea parcelarului existentiar daca noile constructii se dezvolta pe parcele comasate, se recomanda pastrarea parcelarului anterior
- in cazul cladirilor noi cu inaltime de peste P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 400 mp si un front la strada de minim 12 m pentru constructiile insiruite si de minim 15 m in cazul constructiilor cuplate si izolate

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna; in acest caz, se propune amplasarea imobilului la aliniamentul estic rezultat de casa de cultura a sindicatelor si frontul cladirilor situate pe str. Basarabilor
- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12 m pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6m pe strazile de categoria a III-a;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se propune retragerea fata de latura nordica cu 1,00 m, respectiv latura estica si vestica cu 1.50 m. Pe latura sudica, la aliniament.

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

Regim maxim de inaltime propus = 2 SUBSOL + DEMISOL + PARTER + 9 ETAJE

RH max $2S+D+P+9E = \max. 35.00$ m (din B-DUL A.I.CUZA)

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = max. 80%

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu numarul cadastral 53852 in suprafata de 814.00 mp apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, unde POT max = 60% In RLU si plansa de reglementari a PUG, exista indicatia de "accent vertical", unde inaltimea constructiilor propuse nu se limiteaza, iar POT si autorizarea constructiilor se vor stabili in baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura. Avand in vedere ca obiectivul propus se incadreaza in toate conditiile PUG privind utilizarea functionala, amplasare, echipare si conformare, prezentul studiu presupune reglementarea coeficientului de utilizare a terenului din prisma indicatiei "accent vertical" si astfel se propune un POT max = 80%.

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.) = max. 9

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan cu numarul cadastral 53852 in suprafata de 814.00 mp apartine zonei C1- Functiuni mixte cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii si servicii, comert de interes general, administratie cu caracter reprezentativ, unde CUT max = 3. In RLU si plansa de reglementari a PUG, exista indicatia de "accent vertical", unde inaltimea constructiilor propuse nu se limiteaza, iar CUT (intre 5 si max. 9) si autorizarea constructiilor se vor stabili in baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura. Avand in vedere ca obiectivul propus se incadreaza in toate conditiile PUG privind utilizarea functionala, amplasare, echipare si conformare, prezentul studiu presupune reglementarea coeficientului de utilizare a terenului din prisma indicatiei "accent vertical" si astfel se propune un CUT max = 9.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

- in vederea echiparii edilitare ale ulterioarei constructii se vor propune pe cheltuiala beneficiarului bransamente subterane prin racodare-extindere la utilitatile stradale si existente in zona - 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 și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădire (pentru apartamente contorizarile se vor face pe spatiile comune- holuri de nivel).
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- imobilul va dispune de un spațiu amenajat in interiorul amplasamentului (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 se va amplasa la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor locuibile, 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.

3.7. Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

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

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

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

Pe perioada de exploatare, apele uzate provenite din exploatarea obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare publica existenta in zona. Ca alte surse posibile de poluare sunt deșeurile depozitate necorespunzator sau eventualele scurgeri provenite de la utilajele mijloacele de transport. 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. Dispunerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate. Un aspect important il reprezinta faptul ca toate materialele de constructie vor fi produse in afara amplasamentelor, urmand a fi livrate in zonele de constructie in cantitatile strict necesare si in etapele planificate, evitandu-se astfel

depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincercarea santierului cu materiale. Se estimeaza ca impactul va fi strict local si de nivel redus.

Pe perioada de exploatare a obiectivelor sursele de poluare a aerului pot fi considerate functionarea centralelor termice pe gaz (emisii gaze de ardere) de la fiecare apartament/spatiu commercial/servicii si traficul suplimentar al autovehiculelor rezidentilor. Aceste surse sunt nesemnificative.

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

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

Protecția 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.

Protecția împotriva radiațiilor:

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

Protecția solului și a subsolului:

Vor fi amenajate 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, in reseaua proiectata in zona pentru a inlatura /diminua riscul aparitiei unor poluari accidentale. 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. Reparatiile utilajelor / mijloacelor de transport care deservesc santierul se fac in locuri special amenajate cu platforme betonate.

Protecția 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. 1600m vest de amplasament.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Avand in vedere ca amplasamentul cu nr.cad. 53852 este ultracentral, in zona sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor si materialelor de constructie si zgomotul produs de activitatea desfasurata. 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 și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. 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 obiectiv nu va avea impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune in timpul lucrarilor de constructie.

Factor de mediu apa

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

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare traficului generat de utilajele si autovehiculele implicate in lucrari. Acestia vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (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 imobilului. Dupa finalizarea obiectivului se vor inregistra presiuni suplimentare generate de prezentul proiect urmare a functionarii centralelor termice pe gaz. De asemenea, va exista presiune urmare a traficului auto generat de viitorii clienti. Impactul va fi direct si se va cumula cu cel generat de traficul deja existent in zona str. Vintila Voda. Potentialul si riscul de cumulare vor fi determinate de conditiile atmosferice. In cazul proiectului propus, nu se preconizeaza ca acesta sa se constituie, prin natura lui si tipurile de emisii in aer care ii sunt asociate in cele doua faze de dezvoltare (implementare si functionare), intr-un factor de risc ce poate fi evaluat la o scara atat de redusa si sa fie cuantificabil pentru sanatatea populatiei din zona. Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. Utilizarea gazului natural pentru centralele termice este o solutie cu efect mai redus de poluare, comparativ cu alte tipuri de combustibili.

Factor de mediu sol/subsol

In prezent, impactul direct in zona construita se inregistreaza pe termen lung, pe perioada de viata a constructiilor. Nu se va inregistra impact indirect asupra solului urmare a activitatilor proiectului. Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor spre alte zone. Se vor amenaja parcuri in subsol 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. 1600m vest de amplasament. Nu s-au identificat cai de manifestare a impactului de orice fel (direct, indirect, cumulat) asupra acestei zone urmare a implementarii proiectului propus. Zona este antropizata, cu caracter central, cu utilizari mixte – comert, administratie, servicii, rezidential. Amplasamentul, pe suprafata neamenajata, se prezinta ca teren viran, liber de constructii, neimprejmuit, cu vegetatie ierboasa joasa, fosta parcare auto. 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 amplasamentului pe terenul ramas liber (minim 15% din teren).

Peisajul

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

- nu se modifica elemente ale unui cadru natural, ci elemente ale unei zone incluse deja intr-o zona deja cu lotizari pentru constructii rezidentiale, cu terenuri intravilane, cu destinatii curti-constructii;
- nu se schimba categoria de folosinta a terenului;
- nu se modifica in mod esential valoarea estetica actuala a peisajului existent.

Impactul vizual se va înregistra la nivelul locuitorilor din zona. Efectele vizuale vor varia funcție de numărul și sensibilitatea receptorilor. Nu este însă un tip de folosință care să determine schimbări majore în modul în care receptorii, în special localnicii ce accesează zona, percep amplasamentul.

Mediul social și economic, sănătate umană

Activitatea propusă nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale, nu va determina schimbări importante de populație în zona. Nu sunt preconizate modificări cuantificabile statistic în starea de sănătate a populației la nivelul municipiului Slatina, urmare a proiectelor propuse. Măsurile propuse pentru protecția calității factorilor de mediu aer, apă, sol vor avea impact pozitiv și asupra conservării sănătății populației. În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

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

Finalizarea investiției propuse, nu are un impact negativ asupra populației și nici a mediului înconjurător, întrucât reprezintă lucrări cu caracter temporar.

- mărimea și complexitatea impactului

Se apreciază că investiția propusă va avea impact minim asupra factorilor de mediu, numai în zona și pe perioada în care se vor executa lucrările de construcție.

- probabilitatea impactului

Redus.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul va fi temporar și reversibil pentru perioada lucrărilor de execuție. Pe perioada executării lucrărilor de construcție, 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 și numai în zona și pe perioada în care se vor executa lucrările de construcție. Pentru reducerea la minim a impactului asupra mediului sunt propuse o serie de măsuri specifice fiecărui factor de mediu și care au fost prezentate mai sus.

Prevederi pentru monitorizarea mediului :

Pe perioada executării investiției propuse se vor respecta normele pentru protecția mediului. Constructorul/antreprenorul va asigura monitorizarea gestionării deșeurilor pe care o va raporta Agenției pentru Protecția Mediului conform solicitărilor acesteia. Dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesar, în perioada construcției poate solicita monitorizarea calității aerului și a nivelului de zgomot în zonele adiacente amplasamentelor obiectivelor. De asemenea, în cadrul organizării de șantier trebuie urmărită respectarea măsurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corectă a deșeurilor;
- funcționarea corectă a utilajelor și mijloacelor de transport aferente, și efectuarea verificărilor periodice a acestora astfel încât acestea să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise;
- în cazul depozitării temporare de materiale prafoase, se va urmări ca acestea să fie acoperite pentru a nu fi împrăștiate prin acțiunea vântului;

În perioada de exploatare, se vor respecta normele pentru protecția mediului. Se va monitoriza în permanentă starea și funcționarea echipamentelor și instalațiilor utilizate. Se va monitoriza :

- integritatea sistemelor de colectare a apelor uzate;
- modul de respectare a condițiilor de mediu impuse prin reglementările 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

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

Circulatia terenurilor

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

4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia pe care o propune P.U.Z. - LOTIZARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE RH max 2S+D+P+9E cu D,P, E1 COMERCIAL/SERVICII pentru terenul cu nr.cad. 53852, situat in intravilanul municipiului Slatina, de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, 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 spatii comerciale/servicii / locuinte din zona; investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile PUG Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil "accent vertical", ce se va realiza cu materiale moderne si asigurand un grad ridicat de confort.

BILANT TERITORIAL:

S teren = 816.00 mp din acte (nr.cad. 53852)

S teren = 814.00 mp din masuratori (nr.cad. 53852)

POT existent = 0% (raportat la S teren nr. cad. 53852)

CUT existent = 0 (raportat la S teren nr. cad. 53852)

S construita desfasurata propusa subsoluri (parcaj auto, ala, spatii tehnice) = max. 1600.00mp

S construita propusa imobil 2S+D+P+9E = max. 650.00 mp

S desfasurata propusa imobil 2S+D+P+9E = max. 7325.00 mp (suprateran, inclusiv demisol)

Regim maxim de inaltime propus = 2 SUBSOL + DEMISOL + PARTER + 9 ETAJE

RH max imobil 2S+D+P+9E = max. 35.00 m (din B-DUL A.I.CUZA)

POT propus = max. 80 %

CUT propus = max. 9 (accent vertical)

S spatiu verde = min. 122 mp (min.15% din S teren); amenajate pe sol si in terase verzi

Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG):

- in subsol imobil propus
- cooperare/concesionare la max.150 m de amplasament

Funcțiuni propuse:

- subsol 1, subsol 2: parcaj auto, ala, spatii tehnice
- demisol, parter, etaj 1: spatii pentru comert si servicii;
- etaj 2- 9: apartamente cu 1, 2, 3 camere

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III

Intocmit:
arh.,urb., Ionut Constantin