

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

**pentru stabilirea indicatorilor urbanistici,
conditiilor de construire si reglementare
urbanistica in vederea realizarii investitiei**

**"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU
SPATII COMERCIALE LA PARTER"**

Municipiul Slatina, str. Nicolae Balcescu nr. 1

Județul Olt

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Incadrarea in localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulatia
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echipare edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevedei ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.6.1. Alimentare cu apa
 - 3.6.2. Canalizare
 - 3.6.3. Alimentare cu energie electrica
 - 3.6.4. Telecomunicatii
 - 3.6.5. Alimentare cu caldura
 - 3.6.6. Alimentare cu gaze naturale
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru stabilirea indicatorilor urbanistici, conditiilor de construire si reglementare urbanistica in vederea realizarii investitiei

”CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER”

AMPLASAMENT: municipiul Slatina, str. Nicolae Balcescu nr. 1

BENEFICIAR: STEFANESCU DRAGOTA SILVIU CRISTIAN

I.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform temei de proiectare și a propunerii tehnice primită de la Beneficiar, s-a stabilit o limita de intervenție în suprafață de 1103,0 mp - suprafata conform extras de carte funciara a municipiului Slatina nr. 54826.

Pe terenul studiat se doreste stabilirea conditiilor de construibilitate, indicatorii urbanistici si rglementarea urbanistica pe lotul care face obiectul PUZ.

Pentru o propunere functionala coerenta si integrata in teritoriu s-a stabilit limita P.U.Z. – prezentata in partea desenata – în care se va interveni doar la nivel de reguli de ocupare si utilizare a terenului.

Planul Urbanistic Zonal – P.U.Z. - consta in aprofundarea, dezvoltarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se realiza in viitor, integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari cu cele existente si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale comunei.

Principalele probleme urmarite in dezvoltarea PUZ-ului sunt urmatoarele:

- organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de inaltime, functiunea propusa

- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația publică din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulație juridică a terenurilor, după caz.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior prezentei documentații

Planul urbanistic general al municipiului Slatina

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu Studiul de oportunitate și Planul urbanistic zonal

Ridicare topografică a zonei studiate.

Studiul geotehnic

Avizele cerute și obținute, până la această fază prin Certificatul de urbanism/

Avizul de oportunitate

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul este situat în intravilanul municipiului Slatina, în zona cu funcțiuni de tip central, subzona C0, UTR – C0b – funcțiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant instituții și servicii de nivel municipal și supramunicipal, locuințe cu spații comerciale și servicii la parter.

Suprafața totală a terenului propus pentru reglementare urbanistică este de 1103,00 mp.

Terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații are următoarele vecinătăți:

- Nord – strada (intersecția) Nicolae Balcescu din care se va realiza accesul pe teren
- Sud – proprietăți private - nr. cad. 52881
- Est – proprietăți private - nr. cad. 56241 și 56242
- Vest – proprietăți private - nr. cad. 54827 și 54828

II.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Pozitia si zona din care face parte zona studiata, este o zona care se pretează pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire colectiva si respectiv, spatii comerciale si servicii de tip central si municipal, terenul fiind amplasat intr-o intersectie importanta din oras.

II.3. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul este proprietate privată a domnului Stefanescu Dragota Silviu Cristian, conform contractului de vanzare-cumparare, autentificat sub nr. 465/ 03.04.2014, emis de BNP Gateanu Ilie.

II.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul pe care urmeaza a se face interventia are forma neregulata. Are deschidere la strada Nicolae Balcescu.

II.5. CIRCULATIA

Accesul în terenul studiat se face din strada Nicolae Balcescu, intersectia strazilor Nicolae Balcescu, Bd. Nicolae Titulescu, str. Tudor Vladimirescu si str. Ionascu.

II.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are constructii pentru care se va intocmi documentatie pentru desfiintarea constructiilor, asa cum a fost solicitat si prin Certificatul de urbanism nr. 92/17.02.2021. In ceea ce priveste regimul juridic al terenurilor, acesta este privat, conform actelor de proprietate ale beneficiarului prezentei documentatii.

Parcarile necesare vor fi amenajate in interiorul lotului - vezi Plansa U05,U6 - Reglementari urbanistice si vor fi dimensionate si asigurate conform legislatiei in vigoare.

Numarul total al locurilor de parcare = **33 locuri**,dupa cum urmeaza:

-10 locuri la nivelul terenului sistematizat

-8 locuri supraetajate la nivelul terenului sistematizat(system Klaus) =16 locuri

-7 locuri in subsolul cladirii

Numarul total al locurilor de parcare a fost corelat cu numarul de apartamente propuse(28 apartamente)si cu suprafata spatiului comercial propus (135,00 mp)

Terenul studiat are o suprafată de 1103,00 mp.

II.7. ECHIPARE EDILITARA

In zona terenului studiat exista toate retelele de echipare edilitara necesare functionarii investitiei propuse.

II.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată se află într-un areal fara calități peisagere deosebite, într-o zona urbana importanta la nivelul orasului, pretabila pentru un accent de inaltime si, respectiv, de functiuni mixte (locuire, servicii si comert).

II.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Orice investitie care contribuie la dezvoltarea municipiului, este bine venita. Dezvoltarea locuirii, serviciilor si comertului duce la innoirea fondului construit si dezvoltarea zonei si, implicit, a orasului, respectiv a calitatii vietii.

CONCLUZII

Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore ce trebuiesc remediate, ci doar trebuie avut in vedere organizarea zonei pentru a functiona cat mai bine si in consecinta a deservi zona din care face parte.

Prezenta documentatie isi propune sa tina cont de urmatoarele elemente:

- organizarea terenului studiat va tine seama de reglementarile in vigoare privitoare la dezvoltarea unei zone de locuire – orientare, insorire, accese carosabile si pietonale, accese PSI, utilitati minime necesare, etc.
- protecția mediului și siguranța populației;
- organizarea volumetrica a cladirilor, care va asigura insorirea atat a caladirilor invecinate , cat si a imobilului propriu;
- asigurarea de utilitati pe intregul ansamblu.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de o zona in permanenta schimbare si dezvoltare, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila și nu în ultimul rând este o oportunitate pentru comună.

Conform studiului geotehnic, terenul nu are probleme de instabilitate sau de fundare, puntându-se construi fără probleme.

III.2. PREVEDEI ALE P.U.G. MUNICIPIUL SLATINA

Fiind vorba de un teren într-o zona centrala a municipiului, subzone C0b - Functiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant institutii

si servicii de nivel municipal si supramunicipal, locuinte cu spatii comerciale si servicii la parter, investitia se preteaza pentru zona unde este propusa a se realiza.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasarea unei zone cu profil de locuire, servicii si comert în zona studiată este benefică pentru zonă, deoarece ajută localitatea, zona, în creșterea potentialului de dezvoltare si imbunatatirea si inoirea fondului construit al orasului prin atragerea de locuitori.

III.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul în zona studiată se face conform accesului prezentat in plansa de reglementari urbanistice, respectiv din strada Nicolae Balcescu.

Parcarile necesare vor fi amenajate in interitorul lotului - vezi Plansa U05,U6 - Reglementari urbanistice si vor fi dimensionate si asigurate conform legislatiei in vigoare.

Numarul total al locurilor de parcare = **33 locuri**,dupa cum urmeaza:

-10 locuri la nivelul terenului sistematizat

-8 locuri supraetajate la nivelul terenului sistematizat(system Klaus) =total 16 locuri

-7 locuri in subsolul cladirii

Numarul total al locurilor de parcare a fost corelat cu numarul de apartamente propuse(28 apartamente)si cu suprafata spatiului comercial propus (135,00 mp)

III.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se doreste construirea unui imobil locuinte cu servicii si spatii comerciale la parter.

Deasemenea, se doreste si **construirea unui subsol**, strict pentru spatii tehnice si amenajarea locurilor de parcare necesare functionarii investitiei propuse.

INDICATORI URBANISTICI. Indicatorii urbanistici propuși și maximi admisi sunt următorii:

P.O.T. – 60%

C.U.T. maxim – 2,5

Regimul maxim de înălțime propus este de P+9E

R_{hamx.} - 35,00 m

III.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

III.6.1. ALIMENTARE CU APA

Se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă a orașului.

III.6.2. CANALIZARE

Se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare a orașului.

III.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică a orașului.

III.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Alimentarea cu căldură se va realiza prin centrala termică.

III.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale a orașului.

III.7. PROTECTIA MEDIULUI

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile

Considerăm oportună realizarea acestei investiții și datorită potențialului de dezvoltare avându-se în vedere profilul comunei, respectiv turistic și de locuire cu un peisaj frumos și aer curat.

Deasemenea, se pot preconiza si avantaje precum diminuarea procentului populatiei imbatranite si diminuarea sporului migratoriu negative prin atragerea de noi locuitori permanenti ai zonei.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv.

Restricțiunile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

III.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico - social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.

Investiția va fi finanțată exclusiv din fonduri private.

IV. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE.

Categoriile principale de interventie:

- delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si strazilor;
- stabilirea conditiilor de construibilitate pe terenul studiat;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maxim admisi.

După avizarea planului urbanistic zonal în cadrul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei municipiului Slatina, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina.

Întocmit

arh. Aurel Lazar IONESCU