

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Proiect: “ **INITIERE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**”

Amplasament: SLATIOARA, T.17/2,P.20/1,P.20/2,
P.20/3,P.20/4,P.20/5,P.20/6 SI P.23, JUD. OLT
Proiectant: SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT
Beneficiar: SAFTA GABI ALBERTO SI
SAFTA ANISOARA
COM.SLATIOARA,JUD. OLT

1.2. Obiectul lucrării

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si executie, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor constructii, instalatii, cu destinatie precizata, avand in vedere conditiile particulare ale amplasamentului, cerinte functionale.

Planul urbanistic zonal contine date referitoare la regimul juridic si tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, functiunea si aspectul architectural al constructiilor, integrarea armonioasa a noilor constructii si amenajari in zona, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale, echiparea edilitara, servituti, protectia mediului.

Odata aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administratiei publice locale. P.U.Z. urmareste (conform temei stabilite cu beneficiarul) determinarea conditiilor de amplasament pe parcela studiate a unor locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E.

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PREVEDERILE P.U.G.

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in partea de vest a localitatii Slatioara, T.17/2, P.20/1, P.20/2, P.20/3, P.20/4, P.20/5, P.20/6 SI P.23, JUD. OLT la limita intravilanului existent.

Accesul la acest teren se va realiza atat din strada Farmaciei pe drumul de servitute existent pe latura de est a proprietatii, teren intravilan ,identificat cu nr.cad.51502 ,al carui proprietar este doamna Ganescu Alexandra-Catalina ,conform conventiei pentru constituire drept de servitute de trecere cu nr.1834 /09.07.2020 cat si din strada Viorelelor din calea de acces propusa a se realiza pe amplasament cu latimea de 7.00 m.

2.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

Limita zonei studiate are suprafata de 11571.60 mp.

Terenul studiat prin acest P.U.Z. are o suprafata de 7089.00 mp.

In plansa nr. A0 'Incadrare in zona' sunt prezentate limitele intravilanului aprobate ale Loc. Slatioara pozitia amplasamentului, traseul cel mai scurt de acces, amplasarea fata de alte instalatii si echipamente in zona.

Terenul studiat se afla la limita intravilanului existent in vecinatatea zonei de locuinte. Nevoia de spatii de locuit face ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de vest a localitatii, astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren arabil al zonei.

Prin aceasta documentatie se propune parcelarea terenului cu suprafata de 7089.00 mp in vederea construirii unor locuinte cu regim de inaltime P-P+2E, pe terenul pe care il detine beneficiarul, situat in extravilanul comunei Slatioara, T.17/2, P.20/1, P.20/2, P.20/3, P.20/4, P.20/5, P.20/6 si P.23, JUD. OLT cu categoria de folosinta arabil.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de spatii de locuit si functiuni complementare.

Funciunea propusa prin P.U.Z. (construire locuinte si functiuni complementare) nu va afecta domeniul public si nici dezvoltarea zonelor functionale din intravilan, chiar se va realiza extinderea intravilanului existent.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasarea si caracteristicile parcelei studiate

In plansele A1 'Plan de Situatie' sunt prezentate, pe plan intocmit conform planurilor cadastrale anexate, amplasarea parcelelor, dimensiuni, vecinatati, folosinta terenurilor, echipare edilitara in zona.

Parcela studiata se afla in partea de sud a localitatii Slatioara, T.17/2, P.20/1, P.20/2, P.20/3, P.20/4, P.20/5, P.20/6 SI P.23, JUD. OLT.

Accesul la aceasta parcela se va realiza atat din strada Farmaciei pe drumul de servitute existent pe latura de est a proprietatii, teren intravilan, identificat cu nr.cad.51502, al carui proprietar este doamna Ganescu Alexandra-Catalina, conform conventiei pentru constituire drept de servitute de trecere cu nr.1834 /09.07.2020 cat si din strada Viorelelor din calea de acces propusa a se realiza pe amplasament cu latimea de 7.00 m.

Aceasta investitie se va face pe terenul cu suprafata de 7089.00 mp, cu urmatoarele vecinatati:

Nord – strada Farmaciei cu nr.cad.51796

Sud – strada Viorelelor cu nr.cad. 51793

Vest – STIRBU STEFAN

Est – nr.cad.51502-DRUM DE SERVITUTE,
nr.cad.51501, nr.cad.54843

3.2. Regimul juridic

Terenul cu suprafata totala de 7089.00 mp , se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/2,P.20/1,P.20/2, P.20/3,P.20/4,P.20/5,P.20/6 SI P.23, JUD. OLT , teren ce este proprietatea beneficiarilor Safta Gabi Alberto si Safta Anisoara conform actului de alipire autentificat cu nr.1382 din 02/06.2020 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.54966/2020.

3.3. Regimul economic

Folosinta actuala a terenurilor – arabil, cu S = 7089.00 mp.

3.4. Regimul tehnic

Limita zonei studiate are suprafata de 11571.60 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z. are suprafata de 7089.00 mp. Pe acest teren se vor construi locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E.

3.5. Cadrul natural

Zona de campie cu panta mica in care se afla amplasamentul este buna de construit; nu se pune problema unor riscuri natural previzibile in zona, de tip alunecari sau inundatii, dar pentru determinarea conditiilor de realizare specifice acestui obiectiv se impune un studiu geotehnic aprofundat.

Terenul este relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

Conform Normativului P 100-1/2013 amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $a_g = 0.20$ g si perioada de colt $T_c = 1.0$ sec.

Conform STAS 6054-1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 80 si 90 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatic II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al incarcarii date de zapada, valoare caracteristica a stratului de zapada la sol $S_{ok} = 2.00$ KN, conform indicative CP1-1-3-2005.

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform NP 082-04, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani este $Q_k = 0.5$ Kpa.

3.6. Echiparea tehnico-edilitara

Din punct de vedere edilitar in afara de strazile Farmaciei si Viorelelor si a drumul de servitute existent pe latura de est a proprietatii, identificat cu nr.cad.51502 , al carui proprietar este doamna Ganescu Alexandra-Catalina , drum pe care se va realiza accesul la parcela studiata conform conventiei pentru constituire drept de servitute de trecere cu nr.1834 /09.07.2020 in zona exista alimentare cu apa de la reseaua stradala cat si retea de canalizare menajera.

Realizarea bransamentului de apa de la reseaua stradala si a racordului la reseaua de canalizare menajera pentru aceasta investitie se vor realiza de catre beneficiar, pe cheltuiala acestuia.

Pe parcela studiata se va realiza o cale de acces cu latimea de 7.00 m ,accesul la aceasta realizandu-se din strada Viorelelor.

CAP. 4 REGLEMENTARI

4.1. Descrierea solutiei urbanistice

Investitia are la baza construirea pe parcela data a unor locuinte cu regim de inaltime P pana la P+2E.

Constructiile propuse vor avea structura de rezistenta din zidarie portanta cu samburi din beton armat,planseul din beton armat,sarpanta din lemn cu invelitoarea din tabla.

Accesul la aceasta parcela se va realiza atat din strada Farmaciei pe drumul de servitute existent pe latura de est a proprietatii, teren intravilan ,identificat cu nr.cad.51502 ,al carui proprietar este doamna Ganescu Alexandra-Catalina ,conform conventiei pentru constituire drept de servitute de trecere cu nr.1834 /09.07.2020 cat si din strada Viorelelor din calea de acces propusa a se realiza pe amplasament cu latimea de 7.00 m.

In incinta se vor realiza spatii verzi ,alei acces si platforma betonata .

4.2. Organizarea circulatiei

Pentru circulatia carosabila aferenta parcelei exista atat strada Farmaciei de pe latura de nord a parcelei studiate cat si strada Viorelelor de pe partea de sud a parcelei.

4.3. Regimul de inaltime

Constructiile propuse cu destinatia de locuinte vor avea regim de inaltime P-P+2E.

4.4. Modul de utilizare al terenurilor

Bilantul teritorial al functiunilor propuse pe parcela va tine cont de constructiile ce vor fi amplasate astfel incat sa fie respectate limitele impuse de aliniamente, cat si limita de vecinatate fata de celelalte loturi, conform Codului Civil, iar procentul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 45% si coeficientul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 1.35

SITUATIA PROPUSA

- suprafata terenului St = 7089.00 mp
- procent maxim de ocupare teren P.O.T. MAX. = 45%
- coeficient maxim de ocupare teren C.U.T. MAX. = 1.35

Descrierea tehnică a lucrării

- a) *Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții*
Clasa de importanta a constructiei este IV , categoria de importanta D.
- b) *Varianta constructivă de realizare a investiției*

Construcțiile propuse vor avea structura de rezistență din zidărie portantă cu samburi din beton armat, planșeul din beton armat, sarpanta din lemn cu învelitoarea din table

4.5. Zone verzi

O parte din suprafața parcelei va fi utilizată pentru spații verzi amenajate (gazon și arbori).

4.6. Echiparea edilitară

Din punct de vedere edilitar în afara de drumul de servitute existent pe latura de est a proprietății, identificat cu nr.cad.51502, al cărui proprietar este doamna Ganescu Alexandra-Catalina, drum pe care se va realiza accesul la parcela studiată conform convenției pentru constituire drept de servitute de trecere cu nr.1834 /09.07.2020 cât și din calea de acces propusă a se realiza pe amplasament cu lățimea de 7.00 m, în zona există alimentare cu apă de la rețeaua strădală cât și rețea de canalizare menajeră.

Realizarea bransamentului de apă de la rețeaua strădală și a racordului la rețeaua de canalizare menajeră pentru această investiție se vor realiza de către beneficiar, pe cheltuielile acestuia.

4.7. Probleme de protecția mediului

Nu se pune problema poluării mediului natural și construit.

Se vor respecta condițiile de realizare impuse în privința infrastructurii (realizarea accesului și a platformei betonate pentru circulație, a amenajărilor de sistematizare verticală).

4.8. Concluzii, punctual de vedere al proiectantului

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. (construire locuințe și funcțiuni complementare) nu va afecta domeniul public și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan.

INTOCMIT
ARH. DASCALU M.