PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT 4
REGISTRATURĂ PETIȚII
NR 9148
ZIUA 03 LUNA 02 ANUL 2023
NR. ANEXE

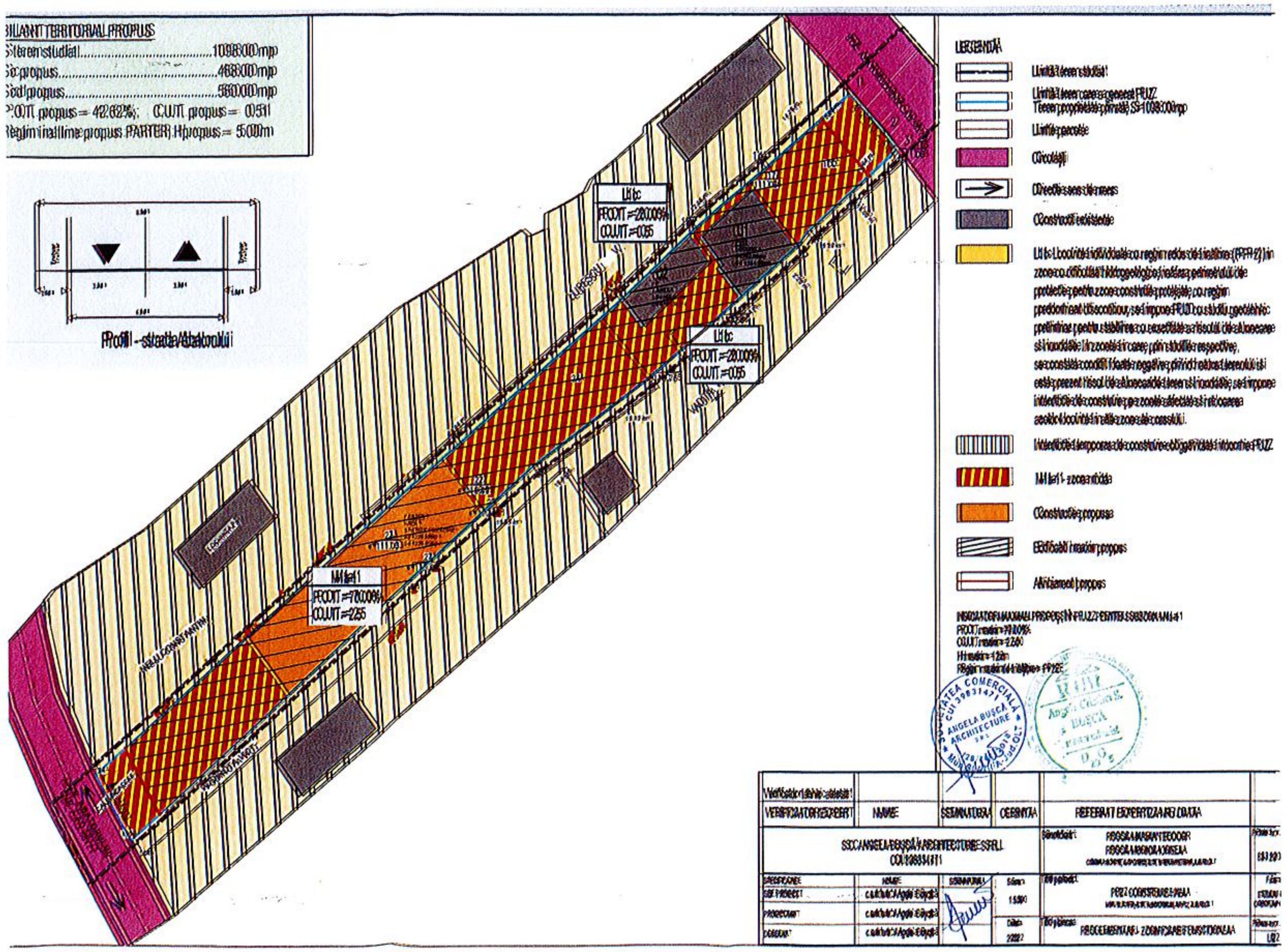
PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunţului: 03.02.2023

INTENŢIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE HALA ”

Argumentare: In baza C.U.nr. 379/19.04.2022- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare/eliberarii avizului de oportunitate

Initiator: **ROSCA MARIAN TEODOR SI ROSCA MONICA IONELA**



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI

privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal
„CONSTRUIRE HALA”
în perioada 03.02.2023 – 13.02.2023

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului:
Cirstea Deaconu Cosmin Alexandru

Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003.
Observaţiile sunt necesare în vederea stabilirii cerinţelor de elaborare a PUZ si eliberării Avizului de oportunitate.
Răspunsul la observaţiile transmise va fi afisat in termen de 15 zile de la finalitatea procedurii de informare.
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 03.02.2023-18.02.2023.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 21.02.2023-20.04.2023
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională: perioada estimata

ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
  P.U.Z.– CONSTRIURE HALA
- BENEFICIAR : **ROSCA MARIAN TEODOR**
  ROSCA MONICA IONELA
- PROIECTANTUL GENERAL :**S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **83**
- DATA ELABORARII : **2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor ROSCA MARIAN TEODOR si ROSCA MONICA IONELA in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE LO pe strada Abatorului nr.12, mun. Slatina, jud Olt,** si analizeaza zona in suprafata totala de 1125.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **1098.00 mp**, situat în partea de sud-vest a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. Abatorului**

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:
-nord - est - str. Abatorului
-nord - vest– prop. privata Nelu Constantin si proprietate privata Lupescu V
-sud - vest – str. Abatorului
-sud - est – prop. privata Vadita Victor

Imobilul situat in intravilanul municipiului Slatina este proprietatea beneficiarilor, dna. Rosca Monica Ionela si dl. Rosca Marin Teodor conform Cartii funciare nr.62586

Folosinta actuala a terenului in suprafata totala de 1098.00 mp este teren curti constructii (499 mp) si teren arabil (599 mp).

Pe parcelele studiata exista doua constructii. Corpul C1 – constructie cu functiunea de locuinta construita in anul 1975 are un regim de inaltime P+1E, cu o suprafata construita de 92 mp si o suprafata desfasurata de 184.00 mp. Corpul C2 – constructie anexa- are functiunea de magazie, in regim de inaltime parter, cu o suprafata construita de 56 mp.

Se doreste construirea unei hale cu functiunea de spatiu comercial, avand un regim de inaltime parter si o suprafata construita propusa de 320.00mp.

Accesul se va reliza direct din strada Abatorului ce reprezinta limita de sud - vest a parcelei studiate.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1c- LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) IN ZONE CU DIFICULTATI HIDROGEOLOGICE in regimul economic propus M1a-1 FUNCTIUNI MIXTE INAFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT CONSTITUIT AFERENT LOCUINTELOR INDIVIDUALE pentru construirea unei hale cu functiuni comerciale in regim de inaltime parter.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de spatii comerciale din zona.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- **de a schimba regimul economic al terenului studiat din L1c- LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) IN ZONE CU DIFICULTATI HIDROGEOLOGICE in regimul economic propus M1a-1 FUNCTIUNI MIXTE INAFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT CONSTITUIT AFERENT LOCUINTELOR INDIVIDUALE pentru construirea unei hale cu functiuni comerciale in regim de inaltime parter.**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

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

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

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

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificarile ulterioare

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

Legea nr. 265/2006, cu modificarile şi completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

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

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

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional- Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi

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

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

Legea 307/2006 privind aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale si comerciale, există posibilitatea amplasării unui spatiu comercial în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situata în intravilanul teritoriului mun. Slatina, judetul Olt, pe str Abatorului nr.12, avand nr. Cad. 62586.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a)date climatice

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiaţia solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm^2 asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULATIA

Zona din care face parte terenul studiat are acces la str. Abatorului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiata se află în intravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiata exista doua constructii in suprafata totala de 148.00mp. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuala in regim de inaltime P+M- P+1E.

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

Parcela studiata are suprafata plana.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

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

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezinta zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificarii conditiilor in care lotul devine construibil pentru investitia – **CONSTRUIRE HALA.** În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

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

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Slatina în partea de sud-vest.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

L1c- LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) IN ZONE CU DIFICULTATI HIDROGEOLOGICE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona L1c, sunt:

POT maxim = 20 %

CUT maxim = 0.5

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Suprafaţa pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelei. Accesul utilajelor de stingere şi intervenţie la incendii este asigurată, din strada Abatorului.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4.00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

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

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

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

M1a-1 FUNCTIUNI MIXTE INAFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT CONSTITUIT AFERENT LOCUINTELOR INDIVIDUALE

Funcțiune – spatiu comercial

- **Steren = 1098.00 mp**
- **POT max propus: 70.00%**
- **CUT max propus : 2.50**
- **Regim maxim de înălțime: P+2E**
- **Hmax = 12.00m**
- **S minima spatii verzi = 10%**

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona M1a-1 sunt:

-retragerea fatada de limitele laterale – 0.60 m potrivit Codului civil, sau pe hotar cu acordul vecinului direct afectat

-retragerea fatada de aliniament - 5.00m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră

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

Canalizare pluviala

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

Alimentarea cu gaze

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

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la reteaua existente in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 10% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele imobilului în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat in intravilanul municipiului Slatina, str. Abatorului fiind proprietatea beneficiarilor, dna ROSCA MONICA IONALE si dl. ROSCA MARIAN TEODOR conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.62586

Suprafata terenului studiat este de 1098.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de spatii comerciale din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizarea constructiei ce va reprezenta hala.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate porneste de la ideea schimbarii regimul economic al terenului studiat, L1c- LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P – P+2 etaje) IN ZONE CU DIFICULTATI HIDROGEOLOGICE in regimul economic propus M1a-1 FUNCTIUNI MIXTE INAFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE CORESPUNZATOARE UNUI TESUT CONSTITUIT AFERENT LOCUINTELOR INDIVIDUALE si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor,

prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor pentru construirea unei hale cu functiuni comerciale in regim de inaltime parter

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a unei locuinte colective rezolva problema disconfortului creat de lipsa functiunilor de acest fel la nivel de oras si conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte de spatii comerciale din zona.

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

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

Intocmit,
Arh.urb. Angela Busca
SC ANGELA BUSCA ARCHITECTURE SLR

SOCIETATEA COMERCIALĂ ANGELA BUȘCA ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471 J28/761/2018 Mun. SLATINA, Jud. OLT

Angela Cristina S. BUȘCĂ master urbanist D G 20 5

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA
Str. Abatorului, nr.12, mun. Slatina, jud. Olt
BENEFICIAR: ROSCA MARIAN TEODOR
ROSCA MONICA IONELA

ÎNCADRAREA ÎN PUG

ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: ROSCA MARIAN TEODOR ROSCA MONICA IONELA COMUNA SCHITU, SAT GRECI, STR. SPERANTEI NR.1,JUD. OLT	Proiect nr. 83 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă		1:5000	PUZ - CONSTRUIRE HALA MUN. SLATINA, STR. ABATORULUI, NR. 12, JUD. OLT	STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN ZONA	Plansa nr. U0

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA

Str. Abatorului, nr.12, mun. Slatina, jud. Olt

BENEFICIAR: ROSCA MARIAN TEODOR

ROSCA MONICA IONELA

BILANT TERITORIAL PROPUS

S teren studiat.....1098.00 mp

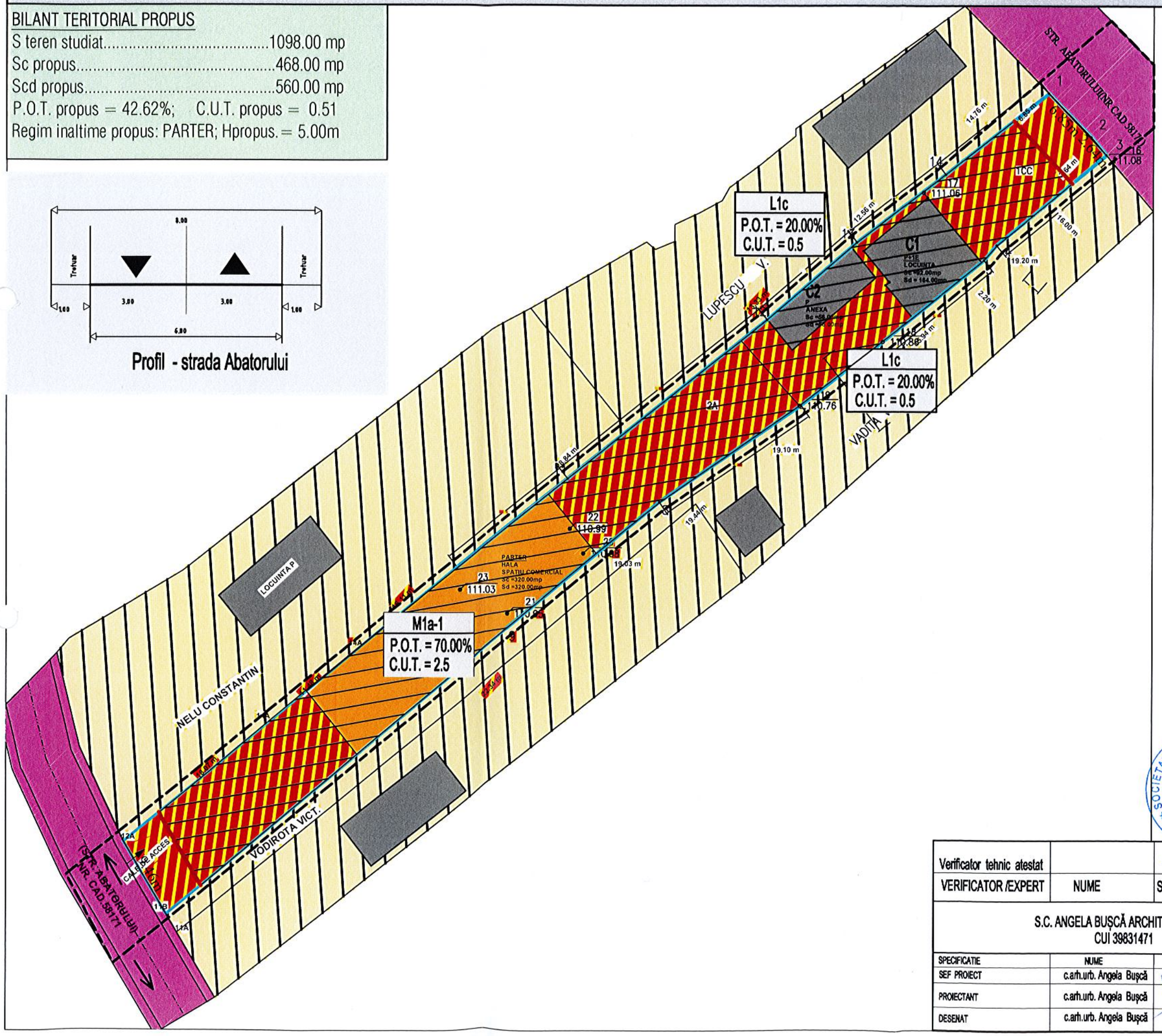
Sc propus.....468.00 mp

Scd propus.....560.00 mp

P.O.T. propus = 42.62%; C.U.T. propus = 0.51

Regim inaltime propus: PARTER; Hpropus. = 5.00m

Profil - strada Abatorului



LEGENDĂ

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
  Teren proprietate privată; S=1098.00mp
- Limite parcele
- Circulații
- Directie sens de mers
- Constructii existente
- L1c- Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2) in zone cu dificultati hidrogeologice,inafara perimetrului de protectie pentru zone construite protejate, cu regim predominant discontinuu; se impune PUD cu studiu geotehnic preliminar pentru stabilirea cu exactitate a riscului de alunecare si inundatie. In zonele in care, prin studiile respective, se constata conditii foarte negative privind natura terenului si este prezent riscul de alunecaride teren si inundatie, se impune interdictie de construire pe zonele afectate si relocarea acelor locuinte in alte zone ale orasului.
- Interdictie temporara de construire-obligativitate intocmire PUZ
- M1a-1 - zona mixta
- Constructie propusa
- Edificabil maxim propus
- Aliniament propus

INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI ÎN P.U.Z. PENTRU SUBZONA M1a-1

P.O.T. maxim =70.00%

C.U.T. maxim = 2.50

H maxim = 12m

Regim maxim de înălțime = P+2E

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 39831471 ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. MUNICIPIUL SLATINA, Jud. OLT

RUR Angela Cristina S. BUȘCĂ Urbanist

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: ROSCA MARIAN TEODOR, ROSCA MONICA IONELA, COMUNA SCHITU, SAT GRECI, STR. SPERANTEI NR.1, JUD. OLT	Proiect nr. 83 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE HALA, MUN. SLATINA, STR. ABATORULUI, NR. 12, JUD. OLT	Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă				
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data: 2022	Titlu plansa: REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA	Plansa nr. U2
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă				

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA

Str. Abatorului, nr.12, mun. Slatina, jud. Olt

BENEFICIAR: ROSCA MARIAN TEODOR

ROSCA MONICA IONELA

BILANT TERITORIAL EXISTENT

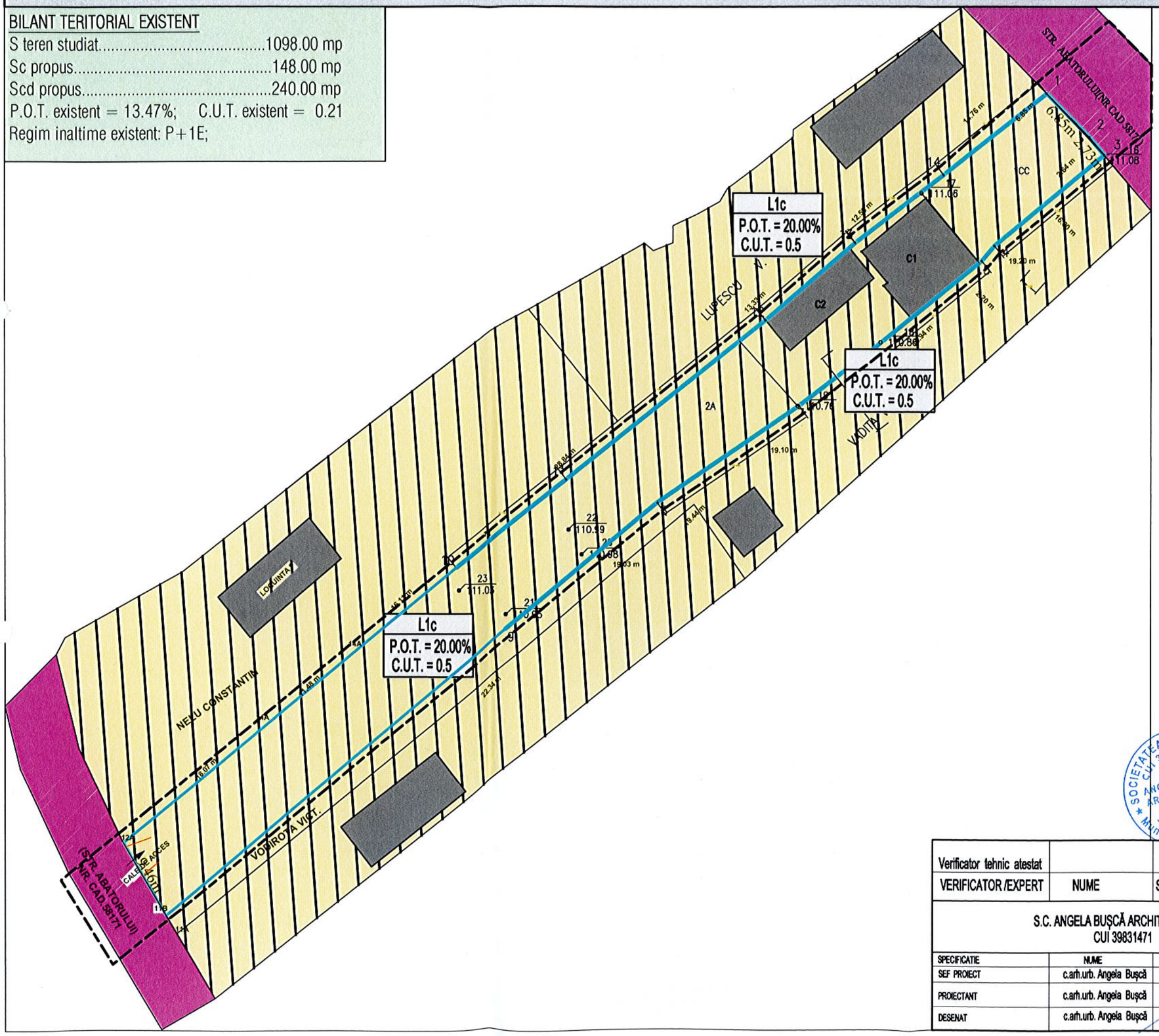
S teren studiat.....1098.00 mp

Sc propus.....148.00 mp

Scd propus.....240.00 mp

P.O.T. existent = 13.47%; C.U.T. existent = 0.21

Regim inaltime existent: P+1E;



LEGENDĂ

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
  Teren proprietate privată; S=1098.00mp
- Limite parcele
- Circulații
- Directie sens de mers
- Constructii existente pe parcelele invecinate
- L1c- Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2) in zone cu dificultati hidrogeologice,inafara perimetrului de protectie pentru zone construite protejate, cu regim predominant discontinuu; se impune PUD cu studiu geotehnic preliminar pentru stabilirea cu exactitate a riscului de alunecare si inundatie. In zonele in care, prin studiile respective, se constata conditii foarte negative privind natura terenului si este prezent riscul de alunecaride teren si inundatie, se impune interdictie de construire pe zonele afectate si relocarea acelor locuinte in alte zone ale orasului.
- Interdictie temporara de construire-obligativitate intocmire PUZ

Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: ROSCA MARIAN TEODOR ROSCA MONICA IONELA COMUNA SCHITU, SAT GRECI, STR. SPERANTEI NR.1 ,JUD. OLT	Proiect nr. 83 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE HALA MUN. SLATINA, STR. ABATORULUI, NR. 12, JUD. OLT	Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Buşcă		1:500		
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Buşcă				
DESENAT	c.arh.urb. Angela Buşcă		Data: 2022	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA - PLAN DE SITUATIE	Plansa nr. U1