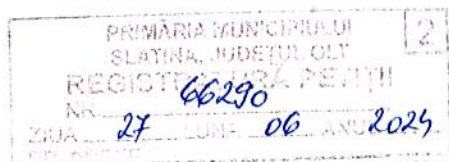


PRIMARIA SLATINA



Data anunțului: 27.06.2024

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INITIERE PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI P+1

Argumentare: In baza C.U.nr. 527/12.12.2023- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare /eliberării avizului de oportunitate

- Initiator: **GHEORGHEVICI TITI VASILE**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal „INITIERE PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI P+1” în perioada 27.06.2024- 06.07.2024

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

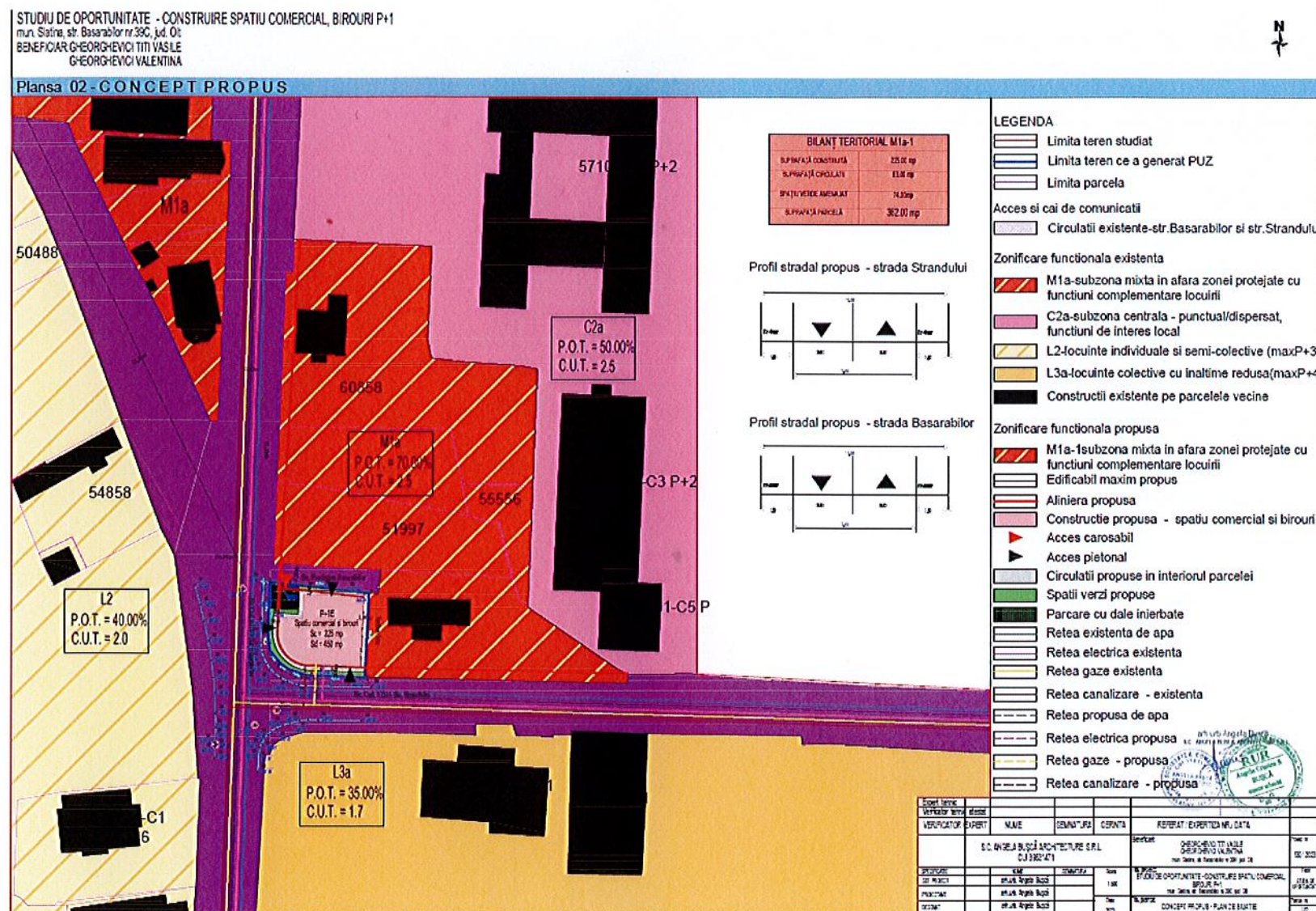
Documentatia de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul Primariei Municipiului Slatina, str.Mihail Kogalniceanu,nr.1, telefon 029439377

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ si eliberării avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat conform prevederilor Regulamentului de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina de informare

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 27.06.2024- 06.07.2024
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.LU aferent : 09.08.2024- 23.08.2024
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.LU, procedură transparență decizională: perioada estimata:



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
INITIERE PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI P+1
- BENEFICIAR : : **GHEORGHEVICI TITI VASILE
GHEORGHEVICI VALENTINA**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **130**
- DATA ELABORARII : **2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor , **dl. GHEORGHEVICI TITI VASILE** si **dna. GHEORGHEVICI VALENTINA** in vederea realizării unei documentații de urbanism **INITIERE PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI BIROURI P+1 pe strada Basarabilor nr.39C, mun. Slatina, jud Olt**, si analizeaza zona in suprafata totala de 26967 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **362.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Slatina, cu deschidere la str. Basarabilor in partea de vest, str. Strandului in partea de sud si strada Fundatura Basarabilor in partea de nord.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – str. Fundatura Basarabilor
- est – propr.privata Serban Ion
- sud - str. Strandului (nr. cad. 57311)
- vest – str. Basarabilor (nr.cad. 61767)

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata de 362.00 mp. Pe parcela studiata nu exista constructii.

Parcela studiata este o parcela de colt, delimita de 3 strazi:

- In partea de sud: str. Strandului
- In partea de nord – str. Fundatura Basarabilor
- In partea de vest - str. Basarabilor
-

Se dorește realizarea unei construcții în regim de înălțime P+1, ce va avea spațiu comercial la parter și birouri la etaj. Construcția propusă va avea o suprafață construită de 225 mp și o suprafață desfășurată de 450 mp.

În interiorul parcelei se vor amenaja 2 locuri de parcare.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din M1a- SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII în regimul economic propus M1a-1- SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII pentru construirea spațiului comercial la parter și birouri la etaj. Investiția este oportună prin completarea necesarului de funcțiuni de acest fel din zonă.

Documentația este finanțată 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 răspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și 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;
- **din regimul tehnic M1a- SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII în regimul tehnic propus M1a-1- SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII pentru construirea spațiului comercial la parter și birouri la etaj. Investiția este oportună prin completarea necesarului de funcțiuni de acest fel din zonă.**
- 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 modificările 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 modificările 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 modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

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

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

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de vest a 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 supraștelor de teren libere din zonele periferice și datorită extinderii intravilanului, există posibilitatea amplasării unor spații comerciale și de birouri în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Slatina, județul Olt, pe strada Basarabilor nr. 39C.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor 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 interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximum prezent în maximum 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 orașului 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 anticlonul 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 întreaga 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 județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului 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. (șapte) 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 $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ 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 județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivitate 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 regăsește.

2.4. CIRCULATIA

Pentru parcela cu numărul cadastral 59051 se propune acces direct de 4.00 m din str. Fundatura Basarabilor ce stabilește limita de nord est a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat atât din strada Fundatura Basarabilor, cât și din strazile Basarabilor și Strandului ce stabilesc limita de vest și de sud a parcelei studiate. De asemenea vor fi prevăzute 2 locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare, dintre care un loc va fi special amenajat pentru persoanele cu dizabilități.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Terenul studiat se învecinează cu zona C2a – funcțiuni de interes local, și cu zona de locuințe colective L3a și L2. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mediu de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire colectivă și funcțiuni de interes local (grădinița, școala, biserică)

Parcela studiată are suprafața plană.

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 aferentă PUG MUN. SLATINA, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă și rețea de canalizare, la limita parcelei și anume pe strada Basarabilor

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

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 POPULAȚIEI:

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 dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – **spațiu comercial și birouri**. 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

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a aceluia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesarie medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesarie medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

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 desenată 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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se află în intravilanul localității zona M1a

M1a- SUBZONA MIXTA ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

Construcția se propune a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru parcela cu numarul cadastral 59051 se propune acces direct de 4.00 m din str. Fundatura Basarabilor ce stabilesti limita de nord est a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat atat din strada Fundatura Basarabilor, cat si din strazile Basarabilor si Strandului ce stabilesc limita de vest si de sud a parcelei studiate. De asemenea vor fi prevazute 2 locuri de parcare in interiorul limitei terenului propus spre amenajare, dintre care un loc va fi special amenajat pentru persoanele cu dizabilitati.

Strada Basarabilor, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m care contine 2 benzi – 7.00 m carosabil (1 banda de circulație pe sens), si cate 2.50m pietonal pe un sens.

Strada Strandului, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m care contine 2 benzi – 7.00 m carosabil (1 banda de circulație pe sens), si cate 2.50m pietonal pe un sens.

Strada Strandului, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 4.00m.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este constructibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m 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 obstructionate 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.

Realizarea obiectivului de investitie nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a conditiilor de siguranta in care se va desfasura circulatia auto in zona de studiu.

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

Se propune urmatoare zona functionala:

M1a-1– SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE LOCUIRII

Funcțiune propusa -construirea spatiu comercial si birouri

Bilant teritorial propus este:

- Steren = 362.00 mp
- Sconstruita propusa= 225.00mp
- Sdesfasurata propusa= 450.00mp
- Scirculatii = 63.00mp
- Sspatii verzi = 74.00mp (20%)
- POT propus investitie: 63.00%
- CUT propus investitie : 1.25

- POT propus investitie: 70.00%
- CUT propus investitie : 2.50
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax = 9.00m

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

-retragerea fatada de limita de sud (fata de aliniamentul strazii Strandului)- minim 2.00m

-retragerea fatada de limita de est (limita posterioara)- minim 1.00m

-retragerea fatada de limita de nord (fata de aliniamentul strazii Fundatura Basarabilor) - minim 2.00m

-retragerea fatada de limita de vest (fata de aliniamentul strazii Basarabilor)- minim 2.00m

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 bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitacional functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Basarabilor sau str. Strandului.

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă ape : Str. Str. Basarabilor sau str. Strandului.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua existenta 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 20% 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. Basarabilor nr.39 C, fiind proprietatea sotilor Gheorghevici Titi Vasile si Gheorghevici Valentina conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.59051.

Suprafata terenului studiat este de 362.00 mp.

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de spatii comerciale si birouri.

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 realizare constructiilor ce vor reprezenta spatiul comercial si sediu birouri.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea schimbarii regimului tehnic al terenului studiat, din **M1a- SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII** in regimul propus **M1a-1- SUBZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII** si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor 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 construire spatiu comercial si birouri**. 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 unui spatiu commercial si a unor spatii de birouri 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 PUZ pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de functiuni de acest gen din zona.

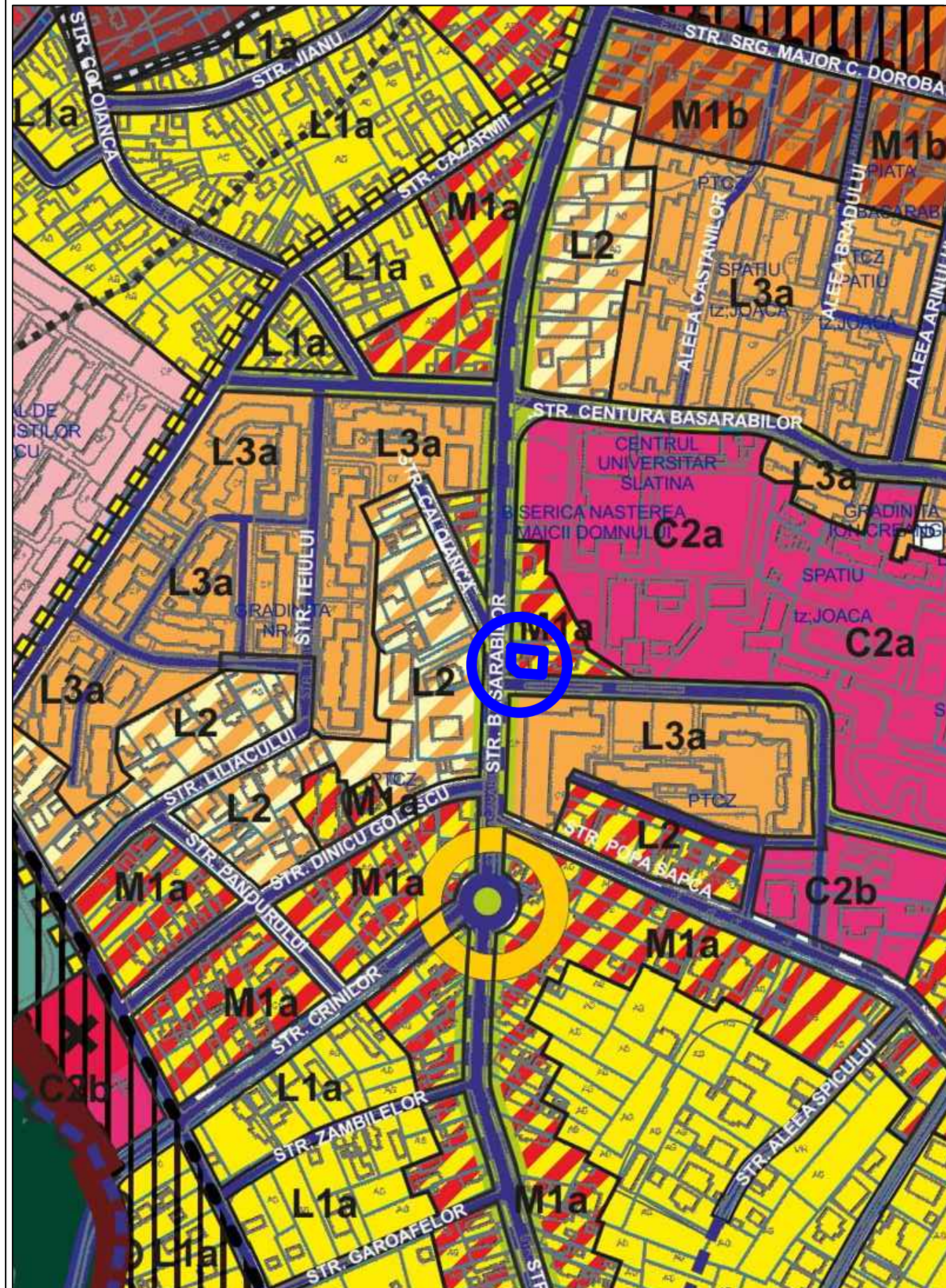
Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor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

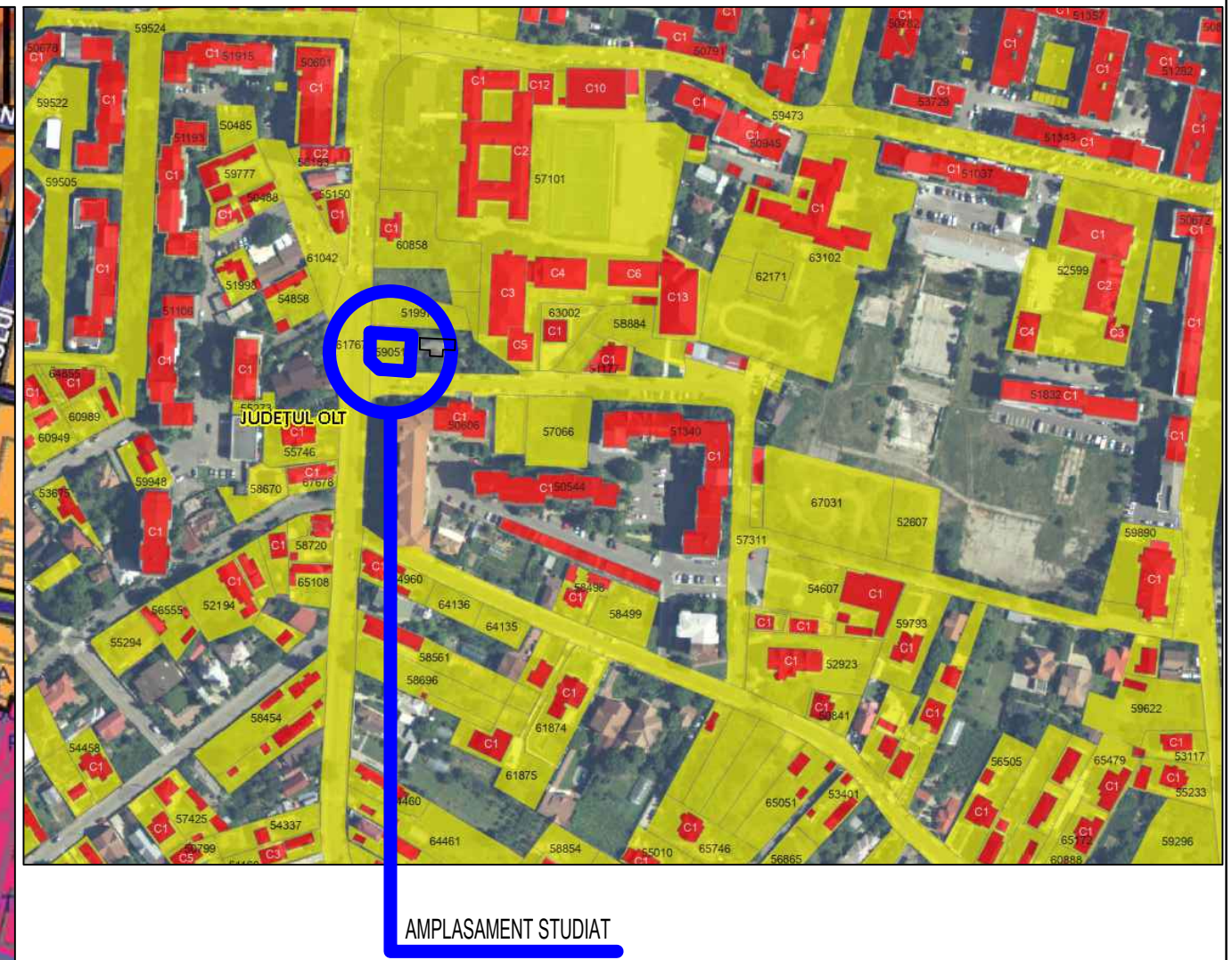




ÎNCADRAREA ÎN PUG



ÎNCADRAREA ÎN ZONA



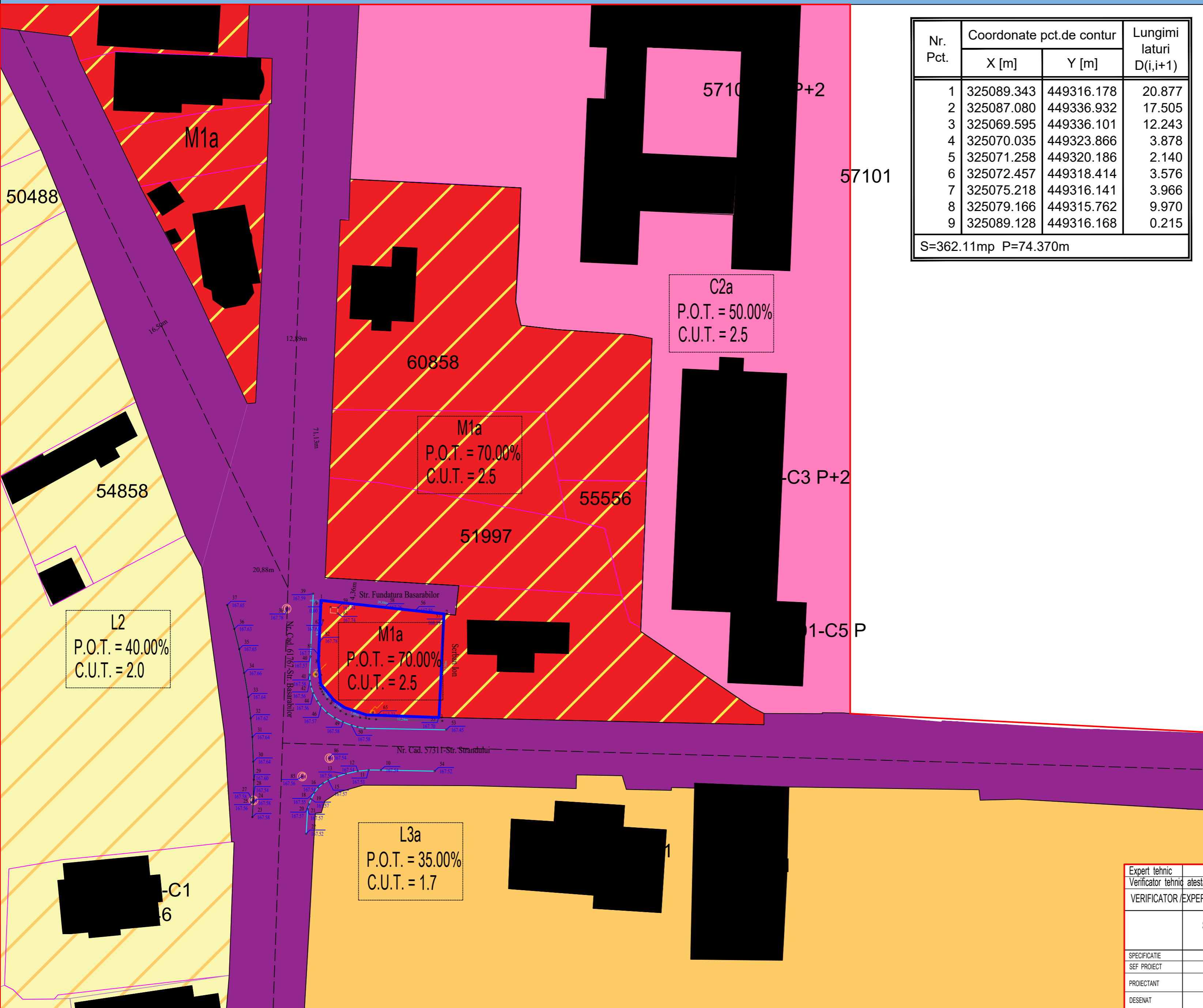
Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: GHEORGHEVICI TITI VASILE GHEORGHEVICI VALENTINA mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39H, jud. Olt	Proiect nr. 130 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh.urb. Angela Bușcă		1:5000	INITIERE PUZ - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BIROURI P+1 mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39C, jud. Olt	STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
DESENAT	arh.urb. Angela Bușcă		2023	ÎNCADRARE ÎN ZONA	U0

STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BIROURI P+1

mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39C, jud. Olt
 BENEFICIAR: GHEORGHEVICI TITI VASILE
 GHEORGHEVICI VALENTINA



Plansa 01 - SITUATIA EXISTENTA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325089.343	449316.178	20.877
2	325087.080	449336.932	17.505
3	325069.595	449336.101	12.243
4	325070.035	449323.866	3.878
5	325071.258	449320.186	2.140
6	325072.457	449318.414	3.576
7	325075.218	449316.141	3.966
8	325079.166	449315.762	9.970
9	325089.128	449316.168	0.215

S=362.11mp P=74.370m

- LEGENDA**
- Limita teren studiat
 - Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita parcela
- Acces si cai de comunicatii**
- Circulatii existente-str.Basarabilor si str.Strandului
- Zonificare functionala existenta**
- M1a-subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii
 - C2a-subzona centrala - punctual/dispersat, functiuni de interes local
 - L2-locuinte individuale si semi-colective (maxP+3)
 - L3a-locuinte colective cu inaltime redusa(maxP+4)
 - Constructii existente pe parcelele vecine



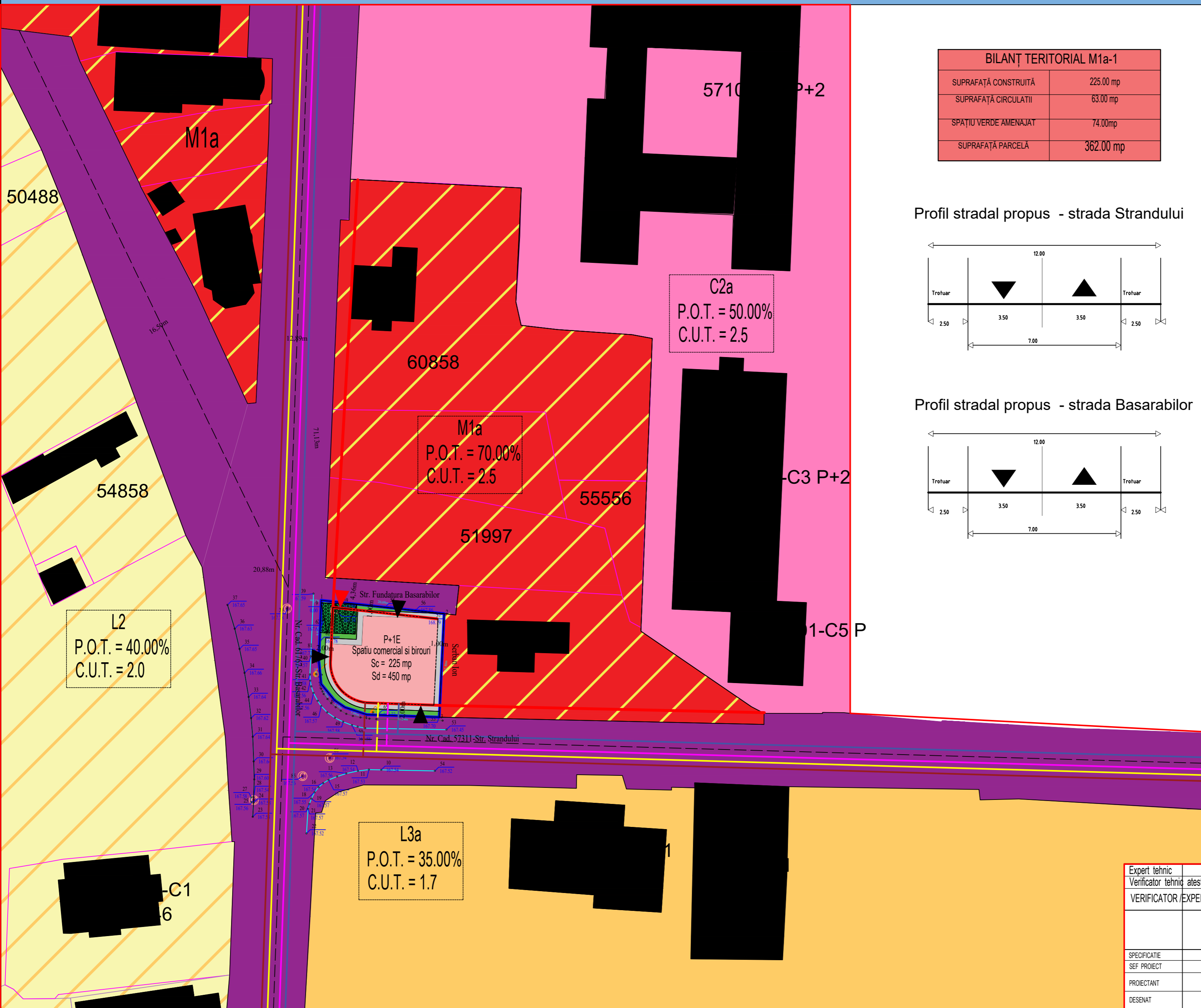
Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
	S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471			Beneficiari:	GHEORGHEVICI TITI VASILE GHEORGHEVICI VALENTINA mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39H, jud. Olt
					Proiect nr. 130 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh.urb. Angela Bușcă		1:500	STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BIROURI P+1	STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
DESENAT	arh.urb. Angela Bușcă		2023	SITUATIA EXISTENTA - PLAN DE SIUATIE	U1

STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BIROURI P+1

mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39C, jud. Olt
 BENEFICIAR: GHEORGHEVICI TITI VASILE
 GHEORGHEVICI VALENTINA

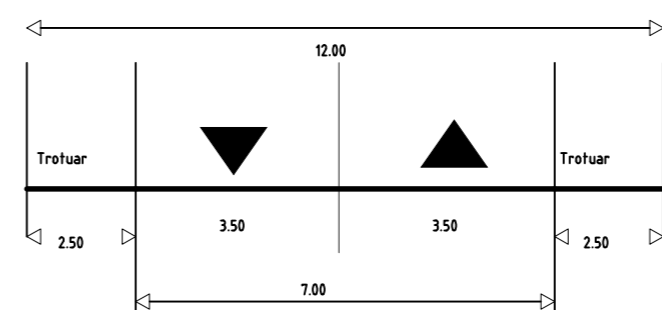


Plansa 02 - CONCEPT PROPOS

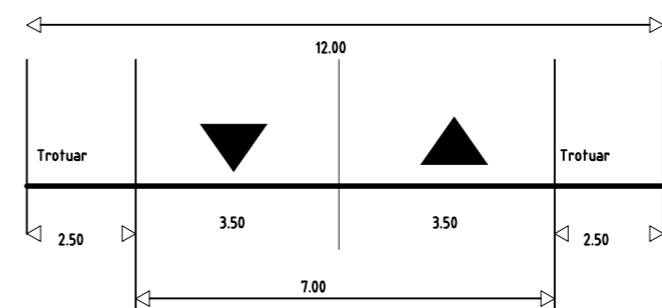


BILANȚ TERITORIAL M1a-1	
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	225.00 mp
SUPRAFAȚĂ CIRCULATII	63.00 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	74.00mp
SUPRAFAȚĂ PARCELA	362.00 mp

Profil stradal propus - strada Strandului



Profil stradal propus - strada Basarabilor



LEGENDA

- Limita teren studiat
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita parcela
- Acces si cai de comunicatii
- Circulatii existente-str.Basarabilor si str.Strandului

Zonificare functionala existenta

- M1a-subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii
- C2a-subzona centrala - punctual/dispersat, functiuni de interes local
- L2-locuinte individuale si semi-colective (maxP+3)
- L3a-locuinte colective cu inaltime redusa(maxP+4)
- Constructii existente pe parcelele vecine

Zonificare functionala propusa

- M1a-1subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii
- Edificabil maxim propus
- Aliniera propusa
- Constructie propusa - spatiu comercial si birouri
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Circulatii propuse in interiorul parcelei
- Spatii verzi propuse
- Parcare cu dale inierbate
- Retea existenta de apa
- Retea electrica existenta
- Retea gaze existenta
- Retea canalizare - existenta
- Retea propusa de apa
- Retea electrica propusa
- Retea gaze - propusa
- Retea canalizare - propusa

Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
	S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471			Beneficiar:	GHEORGHEVICI TITI VASILE GHEORGHEVICI VALENTINA mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39C, jud. Olt
					Proiect nr. 130 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh.urb. Angela Bușcă		1:500	STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BIROURI P+1	STUDIU DE OPORTUNITATE
PROIECTANT	arh.urb. Angela Bușcă			mun. Slatina, str. Basarabilor nr.39C, jud. Olt	
DESENAT	arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
			2023	CONCEPT PROPOS - PLAN DE SIUATIE	U2

