PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRUL UNICA PETIȚII
NR. 109704 ZIUA 29 LUNA 11 ANUL 2023
NR. ANEXE

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA
Data anunțului: 29.11.2023
INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: " INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCTIONALA INDUSTRIALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE", T41/1, MUNICIPIUL Slatina, jud. Olt

Argumentare: In baza C.U.nr. 359/ 11.08.2023- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C PIRELLI TYRES ROMÂNIA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal:" **INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCTIONALA INDUSTRIALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE", T41/1 (Nr. Cad.: 60759; 60760; 60761; 60762; 60763; 60764; 60765; 60766; 60767; 60774; 60775; 60776; 60777), MUNICIPIUL Slatina, jud. Olt**

|În perioada: 29.11.2023 – 08.12.2023.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela Cristina. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233.

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

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat 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: 29.11.2023- 08.12.2023.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 08.03.2024 – 22.03.2024.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P U Z

P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

"ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎNVEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE"

INITIATOR
PIRELLI TYRES ROMANIA

PROIECTANT
PHOENIX URBAN ARCHITECTURE

2023

Faza

AVIZ DE OPORTUNITATE

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

I.1 DATE GENERALE

I.1.1 Denumirea obiectului de investiții

”ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE”

I.1.2 Amplasamentul pentru care se inițiază PUZ-ul

Terenurile sunt situate în extravilanul municipiului Slatina și au următoarele numere cadastrale: 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60774, 60775, 60776 și 60777.

I.1.3 Beneficiar

S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA SRL

I.1.4 Investitor

S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA SRL

I.1.5 Proiectant

PHOENIX URBAN ARCHITECTURE BUCUREȘTI - tel. 0722 683 855

I.1.6 Fază proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.1.7 Număr proiect

38 / 2023

I.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul documentației de față constă în introducerea în intravilan, reglementarea și urbanizarea zonei2 propuse spre studiu, încadrată în momentul de față, conform PUG 2016 Slatina, în Zona situată în extravilan EX, subzona terenujri agricole situate în extravilan EX1, UTR - EX1 - terenuri cu funcție agricolă situate în extravilan, arabile, livezi, grădini de legume, etc. Terenurile care au generat PUZ sunt următoarele:

- N.C. 60759 - 6174 mp;
- N.C. 60760 - 18413 mp;

- N.C. 60761 - 6123 mp;
- N.C. 60762 - 6384 mp;
- N.C. 60763 - 2200 mp;
- N.C. 60764 - 6154 mp;
- N.C. 60765 - 4401 mp;
- N.C. 60766 - 4400 mp;
- N.C. 60767 - 8799 mp;
- N.C. 60774 - 5054 mp;
- N.C. 60775 - 5055 mp;
- N.C. 60776 - 6953 mp;
- N.C. 60777 - 9453 mp;

Suprafața totală a terenurilor ce au generat prezenta documentație este de 89563 mp, adică 8.96 ha. În funcție de amplasarea unele față de altele, terenurile pot fi grupate după cum urmează:

- Zona 1, cuprinzând numerele cadastrale 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766 și 60767, având următoarele vecinătăți:
    - nord-vest: drum în proprietatea municipiului Slatina, N.C. 60781;
    - nord-est: teren proprietate privată N.C. 60768;
    - sud-est: drum în proprietatea municipiului Slatina, N.C. 60783;
    - sud-vest: teren proprietate privată N.C. 60758.

- Zona 2, cu numerele cadastrale 60774, 60775, 60776 și 60777 și vecinătățile următoare:
    - nord-vest: drum în proprietatea municipiului Slatina, N.C. 60781;
    - nord-est: teren proprietate privată N.C. 60778;
    - sud-est: drum în proprietatea municipiului Slatina, N.C. 60783;
    - sud-vest: teren proprietate privată N.C. 60773.

Conform prevederilor Legii 350/2001, prin documentația de față va fi studiată unitar și coroborat o zonă mai largă, cu o suprafață de aproximativ 19 ha, delimitată după cum urmează:

- nord-vest: drum în proprietatea municipiului Slatina, N.C. 60781;
- nord-est: teren proprietate privată N.C. 60757;
- sud-est: drum în proprietatea municipiului Slatina, N.C. 60783;
- sud-vest: DJ 546.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la introducerea terenurilor în intravilan: regimul de construire, funcţiunea amplasamentului, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Terenurile ce au generat documentația reprezintă proprietatea privată a S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA SRL sau sunt subiecte ale unor acte notariale conținând promisiuni de vânzare-cumpărare între actualii proprietari și S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA SRL. Conform actelor de proprietate, ele se identifică dupa cum urmează:

- Teren identificat prin NC 60759, în suprafață de 6174 mp (Act Notarial nr. 1362 Contract de vanzare-cumparare din 13/09/2017 emis de NP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60760, în suprafață de 18413 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 48 din 17/01/2023 emis de BNP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60761, în suprafață de 6123 mp (Contract de vanzare cumparare aut nr. 1363 din 13/09/2017 emis de BNP Ruscu Rodica);

- Teren identificat prin NC 60762, în suprafață de 6384 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 46 din 17/01/2023 emis de BNP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60763, în suprafață de 2200 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr.1015 din 19/08/2022 emis de BNP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60764, în suprafață de 6154 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr.1017 din 19/08/2022 emis de NP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60765, în suprafață de 4401 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 1019 din 19/08/2022 emis de NP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60766, în suprafață de 4400 mp (Contract de mandat autentificat cu nr. 1919 în 02.10.2023 la Biroul individual notarial Constantinescu Violeta)
- Teren identificat prin NC 60767, în suprafață de 8799 mp (Contract de mandat autentificat cu nr. 1918 în 02.10.2023 la Biroul individual notarial Constantinescu Violeta)
- Teren identificat prin NC 60774, în suprafață de 5054 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr.1023 din 19/08/2022 emis de NP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60775, în suprafață de 5055 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr.1025 din 19/08/2022 emis de BNP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60776, în suprafață de 6953 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 610 din 24/05/2023 emis de BNP Ruscu Rodica);
- Teren identificat prin NC 60777, în suprafață de 9453 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 609 din 24/05/2023 emis de BNP Ruscu Rodica);

Coordonatele stereo 70 corespunzătoare terenurilor de mai sus:

N.C. 60765

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	452.927,667 323.850,261	2	453.174,733 323.678,596	300.85
2	453.174,733 323.678,596	3	453.175,605 323.678,437	0.886
3	453.175,605 323.678,437	4	453.181,634 323.687,132	10.581
4	453.181,634 323.687,132	5	452.851,542 323.916,484	401.949
5	452.851,542 323.916,484	6	452.846,96 323.910,04	7.907
6	452.846,96 323.910,04	7	452.845,198 323.907,562	3.041
7	452.845,198 323.907,562	1	452.927,667 323.850,261	100.422

N.C. 60767

1	453.187,978 323.696,055	2	453.200,809 323.713,789	21.889
2	453.200,809 323.713,789	3	452.870,562 323.943,249	402.138
3	452.870,562 323.943,249	4	452.859,75 323.928,03	18.669
4	452.859,75 323.928,03	5	452.857,885 323.925,407	3.218
5	452.857,885 323.925,407	1	453.187,978 323.696,055	401.95

N.C. 60775

1	452.932,227 324.031,043	2	452.924,875 324.020,902	12.526
2	452.924,875 324.020,902	3	453.256,366 323.790,578	403.653
3	453.256,366 323.790,578	4	453.263,708 323.800,726	12.525
4	453.263,708 323.800,726	1	452.932,227 324.031,043	403.64

N.C. 60777

1	453.273,807 323.814,685	2	453.287,539 323.833,663	23.425
2	453.287,539 323.833,663	3	452.956,091 324.063,958	403.601
3	452.956,091 324.063,958	4	452.942,341 324.044,992	23.426
4	452.942,341 324.044,992	1	453.273,807 323.814,685	403.622

N.C. 60766

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	453.181,634 323.687,132	2	453.184,235 323.690,881	4.563
2	453.184,235 323.690,881	3	453.187,978 323.696,055	6.386
3	453.187,978 323.696,055	4	452.857,885 323.925,407	401.95
4	452.857,885 323.925,407	5	452.851,542 323.916,484	10.948
5	452.851,542 323.916,484	1	453.181,634 323.687,132	401.949

N.C. 60774

1	452.924,875 324.020,902	2	452.917,522 324.010,759	12.528
2	452.917,522 324.010,759	3	453.160,199 323.842,144	295.505
3	453.160,199 323.842,144	4	453.249,022 323.780,428	108.159
4	453.249,022 323.780,428	5	453.256,366 323.790,578	12.528
5	453.256,366 323.790,578	6	452.924,875 324.020,902	403.653
6	452.924,875 324.020,902	7	453.163,873 323.847,432	295.317
7	453.163,873 323.847,432	8	453.163,686 323.848,986	1.565
8	453.163,686 323.848,986	9	453.164,963 323.849,138	1.286
9	453.164,963 323.849,138	10	453.165,15 323.847,584	1.565
10	453.165,15 323.847,584	1	453.163,873 323.847,432	1.286

N.C. 60776

1	452.932,227 324.031,043	2	453.263,708 323.800,726	403.64
2	453.263,708 323.800,726	3	453.273,807 323.814,685	17.229
3	453.273,807 323.814,685	4	452.942,341 324.044,992	403.622
4	452.942,341 324.044,992	1	452.932,227 324.031,043	17.23

I.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut ca bază Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Slatina, aprobate prin HCL nr. 140 din 25.05.2016, precum și Certificatul de urbanism nr. 359 din 11.08.2023 eliberat de Primăria Municipiului Slatina.

Documentația va fi elaborată cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, în baza recomandărilor Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal aprobat de MLPAT prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile studiate prin documentația de față, evidențiate cu galben în imaginea de mai jos, sunt situate la periferia de sud-est a municipiului Slatina, în extravilan, și au destinație agricolă. În ultimele două-trei decade zona a intrat într-un proces de urbanizare, transformându-se într-un adevărat hub industrial cu impact asupra economiei naționale, fiind prezente aici entități economice de anvergură: ALRO, ARTROM TMK, PRYSMIAN GROUP, PIRELLI TYRES, etc.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat, în **suprafață totală de aproximativ 19 ha**, se află în extravilanul municipiului Slatina în imediata apropiere a intravilanului (a se vedea Planșele U00 - Încadrare în teritoriu și U01 - Încadrare în PUG), în partea de sud-vest a teritoriului administrativ al municipiului, fiind delimitat la nord-vest de drumul cu N.C. 60781 aflat în proprietatea municipalității (iar dincolo de drum PIRELLI TYRES ROMÂNIA, beneficiarul proiectului de față), la nord-est de terenul proprietate privată având N.C. 60757, la sud-est de drumul cu N.C. 60783, deasemenea în proprietatea municipiului, iar la sud-vest de drumul județean 546.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în interfluviul râurilor Milcov și Oboga, Olt, la o distanță de aproximativ 10 km, respectiv 5 km, pe platforma superioară, la aproximativ 1000 de metri de valea Milcovului. Terenul prezintă o declivitate pe direcția Est-Vest. Situat în imediata vecinătate a intravilanului municipiului Slatina, terenul se regăsește în zona climatică temperat continentală ce caracterizează întreaga suprafață a României.

Din punct de vedere al condițiilor geotehnice terenul se încadrează în clasa terenurilor bune de fundare atât pentru fundații directe cât și pentru fundații indirecte.

II.4 CIRCULAȚIA

Terenurile ce au generat PUZ sunt conectate la DJ 546 (Strada Drăgănești) prin drumul cu N.C. 60781, aflat în proprietatea municipiului Slatina, iar de aici, prin breteaua de acces, se face legătura cu drumul expres Craiova - Pitești, aflat la aproximativ 400 m în linie dreapta față de limita de sud-est a terenurilor.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce au generat PUZ sunt terenuri agricole în extravilanul municipiului Slatina, libere de construcții, aflate în proprietatea PIRELLI TYRES ROMANIA sau fiind subiecte ale unor acte notariale conținând promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare ori contracte de mandat încheiate între actualii proprietari și PIRELLI TYRES ROMANIA.

II.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenurile nu sunt racordate la rețelele de distribuție ale utilităților edilitare publice.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

Entitățile economice prezente în zonă implementează măsuri de eficientizare ecologică a proceselor de producție, desfășoară programe de monitorizare a factorilor cu impact asupra mediului și deasemenea implementează proiecte de investiții în protecția mediului. Până în prezent nu au fost semnalate probleme de mediu majore în zona studiată.

II.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal, populația va beneficia de crearea unor noi locuri de muncă, de dezvoltarea rețelei de infrastructură și a echipării edilitare, toaste acestea generând creștere economică în zonă.

Administrația locală va putea valorifica trecerea din extravilan în intravilan a terenului studiat prin aplicarea diferită a taxelor și impozitelor, în conformitate cu reglementările locale.

Din punctul de vedere al elaboratorului Planului Urbanistic Zonal, introducerea terenului în intravilan și stabilirea zonei funcționale industriale conferă localității posibilitatea de extindere a zonei industriale.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin proiectul de față se urmărește asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile comunității locale, asigurarea accesului la infrastructură, utilizarea eficientă a terenurilor, stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT și CUT și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat, precum și reglementarea celorlalte aspecte de importanță urbanistică (de exemplu regimul de înălțime), prin corelarea lor cu cerințele funcționale și vecinătățile.

III.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Documentația de față propune trecerea terenurilor de interes din zona EX, subzona, EX1 - terenuri agricole situate în extravilan, în intravilanul municipiului Slatina, zona industrială I, subzona propusă I2A, subzonă ce va păstra cea mai mare parte a caracteristicilor zonei, cu excepția regimului de înălțime, a POT și CUT propuse. Din acest punct de vedere, I2A va fi definită în continuare drept tehnopol urban / parc de activități reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

Conform PUG 2016 Slatina, va fi necesară elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) în următoarele situații:

- Identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj), relotizarea terenului sau stabilirea edificabilelor maxime;
- Caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de entități din zonă nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației;
- Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului.

Se vor asigura spații de parcare, amenajări peisagistice și mobilier urban reprezentativ pentri tipul de activitate desfășurat.

Utilizări admise

- Activități productive din domenii de vârf;
- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari și mijlocii;
- Servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională;
- Management și cercetare industrială;
- Transport, distribuție, logistică, depozitare, expoziție, show-room;
- Facilități pentru angajați și clienți;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii personale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Amenajări peisagistice;
- Spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați.

Utilizări admise cu condiționări

Se acceptă următoarele funcțiuni, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente:

- Birouri profesionale sau de afaceri;

- Servicii pentru afaceri;
- Producție manufacturieră;
- Activități de cercetare-dezvoltare, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-detail doar pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Depozitare comercială și comerț, în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

În cazul conversiei funcționale se recomandă:

- Reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- Identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizări interzise

- Unități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Activități poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Locuințe, cu excepția celor de serviciu.

Amplasare constructiilor fata de aliniament

- Constructiile vor fi retrase cu 6m fata de aliniamentul de exploatare (vis-à-vis de fabrica existentă a Pirelli Tyres Romania situată in Strada Draganesti nr. 35).

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare

- Constructiile vor fi retrase fata de limita posterioara cu H/2, dar nu mai putin de 10m;
- Constructiile vor fi retrase fata de limitele laterale cu H/2, dar nu mai putin de 10m. Retragerea va fi considerată ca proiectia dintre punctul fatadei cel mai inalt si proiectia bisectoarei acesteia pe teren, conform schitei de mai jos:

- Prin exceptie de la cele de mai sus, posturile de transformare, cabina poarta sau alte cladiri care deserves hala principala pot fi retrase cu 2m fata de limitele laterale.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor

- Distanta intre cladiri va fi de minim 6m;
- Sunt interzise fatadele calcan inspre drumul expres.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Vor fi prevăzute plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Staționarea autovehiculelor

Fiecare unitate va avea prevăzute spații de circulație, încărcare și întoarcere în interiorul parcelei, astfel încât staționarea vehiculelor să poată fi făcută în afara drumurilor publice.

Spațiul de retragere față de aliniament poate fi folosit în proporție de maxim 40% pentru realizarea de parcaje, cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.

Tipul, numărul și structura parcajelor vor fi stabilite conform normelor în vigoare.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT maxim = 70%
CUT maxim=3.00ADC/mp teren
CUT volumetric maxim = 40 mc / mp teren
Regim de inaltime maxim= echivalent P+3 (cladiri industrial cu inaltimi libere, necesare desfasurarii proceselor tehnologice, fiecare nivel avand o inaltime libera de 10-15m).
H maxim = 40 m (inaltime la atic)

III.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare a terenurilor de interes la rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate în sistem divizor și trimise către cel mai apropiat emisar din zonă, dar nu înainte de a fi aplicate măsuri de protecția mediului (exemplu - filtru de hidrocarburi).

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor de specialitate.

Soluția finală de deviere a liniei electrice aeriene 110 KV se va stabili conform avizelor instituțiilor de specialitate.

CAPITOLUL IV - COSTURI

Toate categoriile de costuri ce vor fi generate în urma implementării investiției vor fi suportate de investitor.

Investiția nu va genera costuri care să revină în sarcina autorităţii publice locale.

CAPITOLUL V - CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin intervenția urbanistică propusă se dezvoltă capacitatea industrială a zonei, proiectul încadrându-se în profilul funcțional industrial și fiind compatibil cu tendința de dezvoltare a zonei într-un pol industrial al Municipiului Slatina.

Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de implementare:

- Se impune respectarea cu strictețe a documentațiilor urbanistice;
- Lucrările se vor asigura prin grija și pe cheltuiala beneficiarului investiției.

Elaboratorul prezentei documentații PUZ consideră că:

- Proiectul nu influențează negativ calitatea mediului înconjurător, urmând a fi luate în considerare și aplicate toate măsurile de protejare a mediului, conform legislației în vigoare;
- Propunerile avansate țin cont de profilul zonei iar utilizările propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente sau aprobate în zonele învecinate.

Terenul studiat este propus a fi introdus în intravilanul Municipiului Slatina, realizarea acestui obiectiv conducând la o mai bună valorificare a potențialului urbanistic al zonei și continuând procesul de dezvoltare a localității din punct de vedere industrial/economic. Considerăm că suprafața relativ mare a terenului, vecinătatea cu parcul de activități PIRELLI TYRES ROMANIA deja existent, accesibilitatea, reprezintă argumente ale beneficiarului în promovarea acestei documentații și în favoarea aprobării ei de către administrația publică locală.

Odata inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu factorii responsabili din cadrul administrației publice locale, conform reglementărilor în vigoare.

Implicarea publicului va fi făcută prin publicarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare a PUZ, cu punerea la dispoziția celor interesați a informațiilor preliminare - fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acest anunț va fi menținut pe site în toată perioada necesară obținerii avizelor, timp în care părțile interesate vor putea trasmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei studiate.

În faza ulterioară de dezbatere publică se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioada de 25 de zile și se vor notifica toate entitățile din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședinta de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării, cu participarea părților interesate, reprezentanților Primăriei și a elaboratorului documentației de urbanism. La finalul procedurii , va fi întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Întocmit,
Urb. Iolanda NEGOIȚĂ

SOCIETATEA PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Iolanda Camelia M. NEGOIȚĂ
urbanist
D3 D20 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

P U Z

P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

"ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎNVEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE"

INITIATOR
PIRELLI TYRES ROMANIA

PROIECTANT
PHOENIX URBAN ARCHITECTURE

2023

LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ - Subzona EX1
- LIMITA PARCELE CE NU FAC OBIECTUL PUZ-ULUI
- PARCELE CE NU FAC OBIECTUL PUZ-ULUI
- PARCELE CE FAC OBIECTUL PUZ S = 89563 mp
  Zona propusa I2A - zona industriala
- PROPUNERE TRASEU NOU LES
- ZONA PROTECTIE DJ 546, BRETEA DRUM EXPRES CRAIOVA - PITESTI
- DRUMURI EXISTENTE - PROFIL 4,00 m
- DRUM NOU PROPUS SPRE DEVIERE - profil 7,00m obiectiv de utilitate publica
- DRUM NC 60781 pe distanta A-B propus spre trecere in proprietatea SC PIRELI TYRES ROMANIA SRL (operatiuni notariale)
- MONUMENT

VECINĂTĂȚI ZONĂ STUDIU P.U.Z.

NORD-VEST: Drum în proprietatea mun. Slatina N.C. 60781
NORD-EST: Teren proprietate privată N.C. 60757
SUD-EST: Drum în proprietatea mun. Slatina N.C. 60783
SUD-VEST: DJ 546

VECINĂTĂȚI TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.

ZONA 1: N.C. 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767
NORD-VEST: Drum în proprietatea mun. Slatina N.C. 60781
NORD-EST: Teren proprietate privată N.C. 60768
SUD-EST: Drum în proprietatea mun. Slatina N.C. 60783
SUD-VEST: Teren proprietate privată N.C. 60758

ZONA 2: N.C. 60774, 60775, 60776, 60777
NORD-VEST: Drum în proprietatea mun. Slatina N.C. 60781
NORD-EST: Teren proprietate privată N.C. 60778
SUD-EST: Drum în proprietatea mun. Slatina N.C. 60783
SUD-VEST: Teren proprietate privată N.C. 60773

Conform certificatului de urbanism nr.359 din 11.08.2023, eliberat de Primăria Municipiului Slatina, destinația terenurilor este stabilită prin documentația de urbanism de tip P.U.G. al Municipiului Slatina, aprobată prin H.C.L. nr. 1470/2016.
Zona propusă spre studiu P.U.Z. se încadrează, conform P.U.G. aprobat, în Zona situată în extravilan "EX", Subzona terenuri agricole situate în extravilan EX1, UTR - EX1 - terenuri cu funcție agricolă situate în extravilan, arabile, livezi, grădini de legume, etc.

DATE DE IDENTIFICARE TERENURI CE AU GENERAT PUZ

Teren identificat prin NC 60759, în suprafață de 6174 mp (Act Notarial nr. 1362 Contract de vanzare cumparare, din 13/09/2017 emis de NP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60760, în suprafață de 18413 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut nr. 48, din 17/01/2023 emis de BNP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60761, în suprafață de 6123 mp (Contract de vanzare cumparare aut nr. 1363, din 13/09/2017 emis de BNP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60762, în suprafață de 6384 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut nr. 46, din 17/01/2023 emis de BNP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60763, în suprafață de 2200 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut nr.1015, din 19/08/2022 emis de BNP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60764, în suprafață de 6154 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut nr.1017, din 19/08/2022 emis de NP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60765, în suprafață de 4401 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 1019, din 19/08/2022 emis de NP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60766, în suprafață de 4400 mp (Contract de mandat autentificat cu nr. 1919 în 02.10.2023 la Biroul individual notarial Constantinescu Violeta
Teren identificat prin NC 60767, în suprafață de 8799 mp (Contract de mandat autentificat cu nr. 1918 în 02.10.2023 la Biroul individual notarial Constantinescu Violeta)
Teren identificat prin NC 60774, în suprafață de 5054 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr.1023, din 19/08/2022 emis de NP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60775, în suprafață de 5055 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut nr.1025, din 19/08/2022 emis de BNP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60776, în suprafață de 6953 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 610 din 24/05/2023 emis de BNP Ruscu Rodica)
Teren identificat prin NC 60777, în suprafață de 9453 mp (Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. nr. 609 din 24/05/2023 emis de BNP Ruscu Rodica)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Generalităţi. Caracterul zonei
În urma introducerii în intravilan, terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ vor face parte din zona industrială I, subzona I2A, - tehnopol urban / parc de activităţi, reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru ptoducţie, distribuţie şi comercializare, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi.
Va fi necesară elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) în următoarele situaţii:
- Identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulaţiilor publice rutiere şi feroviare (linii de garaj), relotizarea terenului sau stabilirea edificabilelor maxime;
- Caracteristicile de funcţionare ale diferitelor tipuri de entităţi din zonă nu permit dezvoltarea activităţilor şi/sau este necesară schimbarea destinaţiei;
- Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului.

Se vor asigura spaţii de parcare, amenajări peisagistice şi mobilier urban reprezentativ pentri tipul de activitate desfăşurat.

Utilizări admise
- Activităţi productive din domenii de vârf;
- Activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii mari şi mijlocii;
- Servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională;
- Management şi cercetare industrială;
- Transport, distribuţie, logistică, depozitare, expoziţie, show-room;
- Facilităţi pentru angajaţi şi clienţi;
- Parcaje la sol şi multietajate;
- Staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- Staţii de benzină;
- Comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- Locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor;
- Amenajări peisagistice;
- Spaţii pentru sport, agrement, relaxare, întreţinere corporală pentru salariaţi.

Utilizări admise cu condiţionări
Se acceptă următoarele funcţiuni, cu condiţia de diminuare a poluării la activităţile industriale existente:
- Birouri profesionale sau de afaceri;
- Servicii pentru afaceri;
- Producţie manufacturieră;
- Activităţi de cercetare-dezvoltare, cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite şi complexe vânzări en-gros, cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite şi complexe vânzări en-detail doar pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Depozitare comercială şi comerţ, în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafaţă de vânzare) per unitate şi/sau amplasament.

În cazul conversiei funcţionale se recomandă:
- Reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- Identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizări interzise
- Unităţi care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- Activităţi poluante şi care prezintă risc tehnologic;
- Unităţi de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA;
- Locuinţe, cu excepţia celor de serviciu.

Amplasare construcţii faţă de aliniament
Construcţiile vor fi retrase cu 6 m faţă de aliniamentul de exploatare (vis-a-vis de Pirelli existent).

Amplasare construcţii faţă de limitele laterale şi posterioară
- Construcţiile vor fi retrase faţă de limita posterioară cu H/2 dar nu mai puţin de 10 m;
- Construcţiile vor fi retrase faţă de limitele laterale cu H/2 dar nu mai puţin de 10 m;
- Prin excepţie de la cele de mai sus, posturile de transformare, cabina poartă sau alte clădiri care deservesc hala principală pot fi retrase cu 2 m faţă de limitele laterale

Amplasare construcţii în interiorul parcelelor
- Distanţa între clădiri va fi de minim 6 m;
- Sunt interzise faţadele calcan înspre drumul expres.

Spaţii libere şi spaţii plantate
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40%, formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Vor fi prevăzute plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

Staţionarea autovehiculelor
- Fiecare unitate va avea prevăzute spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere în interiorul parcelei, astfel încât staţionarea vehiculelor să poată fi făcută în afara drumurilor publice;
- Spaţiul de retragere faţă de aliniament poate fi folosit în proporţie de maxim 40% pentru realizarea de parcaje, cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1.20 m;
- Tipul, numărul şi structura parcajelor vor fi stabilite conform normelor în vigoare.

Împrejmuiri
- Împrejmuirile dinspre aliniamentul de exploatare vor avea H max = 2 m, din care un soclu opac de 60 cm şi o parte transparentă, dublat de gard viu;
- Împrejmuirile dinspre limitele separative ale parcelelor vor avea H max = 2.50 m, din care un soclu opac de 60 cm şi o parte transparentă, dublat de gard viu.

INDICATORI URBANISTICI PROPUŞI
POT maxim = 70%
CUT maxim = 3.00 ADC/mp teren
Regim de înălţime maxim = echivalent P+3 (clădiri industriale cu înălţimi libere, necesare desfăşurării proceselor tehnologice, fiecare nivel având o înălţime liberă de 10 m)
H maxim = 40 m (înălţime la atic)

INVENTAR DE COORDONATE TERENURI CE AU GENERAT PUZ
SISTEM DE COORDONATE STEREO 70

N.C. 60759

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.777,758 323.813,907	2	452.777,68 323.813,8	0.134
2	452.777,67 323.813,7	3	452.767,084 323.798,058	18.976
3	452.767,083 323.798,057	4	452.766,749 323.797,56	0.6
4	452.766,748 323.797,55	5	453.023,268 323.619,328	312.36
5	453.023,268 323.619,328	6	453.032,56 323.630,797	14.761
6	453.032,56 323.630,797	7	453.036,132 323.634,387	5.064
7	453.036,132 323.634,387	1	452.777,759 323.813,908	314.618

N.C. 60760

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.811,727 323.860,526	2	452.778,11 323.814,391	57.084
2	452.778,11 323.814,391	3	453.036,56 323.634,817	314.711
3	453.036,56 323.634,817	4	453.043,549 323.641,84	9.908
4	453.043,549 323.641,84	5	453.055,606 323.651,707	15.58
5	453.055,606 323.651,707	6	453.061,995 323.656,166	7.791
6	453.061,995 323.656,166	7	453.075,415 323.664,08	15.58
7	453.075,415 323.664,08	8	453.086,876 323.669,349	12.614
8	453.086,876 323.669,349	1	452.811,727 323.860,526	335.046

N.C. 60761

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.822,147 323.875,138	2	452.813,173 323.862,511	15.491
2	452.813,173 323.862,511	3	452.811,727 323.860,526	2.456
3	452.811,727 323.860,526	4	453.086,876 323.669,349	335.046
4	453.086,876 323.669,349	5	453.089,57 323.670,587	2.965
5	453.089,57 323.670,587	6	453.104,315 323.675,618	15.58
6	453.104,315 323.675,618	7	453.107,954 323.676,557	3.758
7	453.107,954 323.676,557	1	452.822,147 323.875,138	348.023

N.C. 60762

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.915,199 323.832,282	2	452.832,518 323.889,73	100.68
2	452.832,518 323.889,73	3	452.822,147 323.875,138	17.902
3	452.822,147 323.875,138	4	453.107,954 323.676,557	348.023
4	453.107,954 323.676,557	5	453.111,86 323.677,564	4.034
5	453.111,86 323.677,564	6	453.127,199 323.680,289	15.579
6	453.127,199 323.680,289	7	453.133,303 323.680,74	6.121
7	453.133,303 323.680,74	1	452.915,199 323.832,282	265.583

N.C. 60763

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.927,667 323.850,261	2	452.845,198 323.907,562	100.422
2	452.845,198 323.907,562	3	452.834,16 323.892,04	19.047
3	452.834,16 323.892,04	4	452.832,518 323.889,73	2.834
4	452.832,518 323.889,73	5	452.915,199 323.832,282	100.68
5	452.915,199 323.832,282	1	452.927,667 323.850,261	21.879

N.C. 60764

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.927,667 323.850,261	2	452.915,199 323.832,282	21.879
2	452.915,199 323.832,282	3	453.133,303 323.680,74	265.583
3	453.133,303 323.680,74	4	453.142,736 323.681,438	9.459
4	453.142,736 323.681,438	5	453.158,309 323.681,0	15.579
5	453.158,309 323.681,0	6	453.166,058 323.680,186	7.792
6	453.166,058 323.680,186	7	453.174,733 323.678,596	8.82
7	453.174,733 323.678,596	1	452.927,667 323.850,261	300.85

N.C. 60765

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.927,667 323.850,261	2	453.174,733 323.678,596	300.85
2	453.174,733 323.678,596	3	453.175,605 323.678,437	0.886
3	453.175,605 323.678,437	4	453.181,634 323.687,132	10.581
4	453.181,634 323.687,132	5	452.851,542 323.916,484	401.949
5	452.851,542 323.916,484	6	452.846,96 323.910,04	7.907
6	452.846,96 323.910,04	7	452.845,198 323.907,562	3.041
7	452.845,198 323.907,562	1	452.927,667 323.850,261	100.422

N.C. 60766

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	453.181,634 323.687,132	2	453.184,235 323.690,881	4.563
2	453.184,235 323.690,881	3	453.187,978 323.696,055	6.386
3	453.187,978 323.696,055	4	452.857,885 323.925,407	401.95
4	452.857,885 323.925,407	5	452.851,542 323.916,484	10.948
5	452.851,542 323.916,484	1	453.181,634 323.687,132	401.949

N.C. 60767

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	453.187,978 323.696,055	2	453.200,809 323.713,789	21.889
2	453.200,809 323.713,789	3	452.870,562 323.943,249	402.138
3	452.870,562 323.943,249	4	452.859,75 323.928,03	18.669
4	452.859,75 323.928,03	5	452.857,885 323.925,407	3.218
5	452.857,885 323.925,407	1	453.187,978 323.696,055	401.95

N.C. 60774

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.924,875 324.020,902	2	452.917,522 324.010,759	12.528
2	452.917,522 324.010,759	3	453.160,199 323.842,144	295.505
3	453.160,199 323.842,144	4	453.249,022 323.780,428	108.159
4	453.249,022 323.780,428	5	453.256,366 323.790,578	12.528
5	453.256,366 323.790,578	6	452.924,875 324.020,902	403.653
6	452.924,875 324.020,902	7	453.163,873 323.847,432	295.317
7	453.163,873 323.847,432	8	453.163,686 323.848,986	1.565
8	453.163,686 323.848,986	9	453.164,963 323.849,138	1.286
9	453.164,963 323.849,138	10	453.165,15 323.847,584	1.565
10	453.165,15 323.847,584	1	453.163,873 323.847,432	1.286

N.C. 60775

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.932,227 324.031,043	2	452.924,875 324.020,902	12.526
2	452.924,875 324.020,902	3	453.256,366 323.790,578	403.653
3	453.256,366 323.790,578	4	453.263,708 323.800,726	12.525
4	453.263,708 323.800,726	1	452.932,227 324.031,043	403.64

N.C. 60776

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	452.932,227 324.031,043	2	453.263,708 323.800,726	403.64
2	453.263,708 323.800,726	3	453.273,807 323.814,685	17.229
3	453.273,807 323.814,685	4	452.942,341 324.044,992	403.622
4	452.942,341 324.044,992	1	452.932,227 324.031,043	17.23

N.C. 60777

Punct Început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (mj)
1	453.273,807 323.814,685	2	453.287,539 323.833,663	23.425
2	453.287,539 323.833,663	3	452.956,091 324.063,958	403.601
3	452.956,091 324.063,958	4	452.942,341 324.044,992	23.426
4	452.942,341 324.044,992	1	453.273,807 323.814,685	403.622

S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.
Bucuresti, sector 2, sos.Colentina nr.81, camera 1
CUI 37890790

	NUME	SEMNATURA		
VERIFICAT:	urb. Iolanda NEGOIŢĂ		SCARA: 1:2000	
PROIECTAT	urb. Iolanda NEGOIŢĂ		DATA: Octombrie 2023	
DESENAT:	urb. Iolanda NEGOIŢĂ			

PROIECT:
ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE
AMPLASAMENT: JUD. OLT, MUN. SLATINA, T41/1
BENEFICIARI: S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.

TITLU PLANŞĂ:
SITUAȚIA PROPUSĂ

PROIECT nr. 38/2023

FAZA **PUZ**

PLANSA **U03**