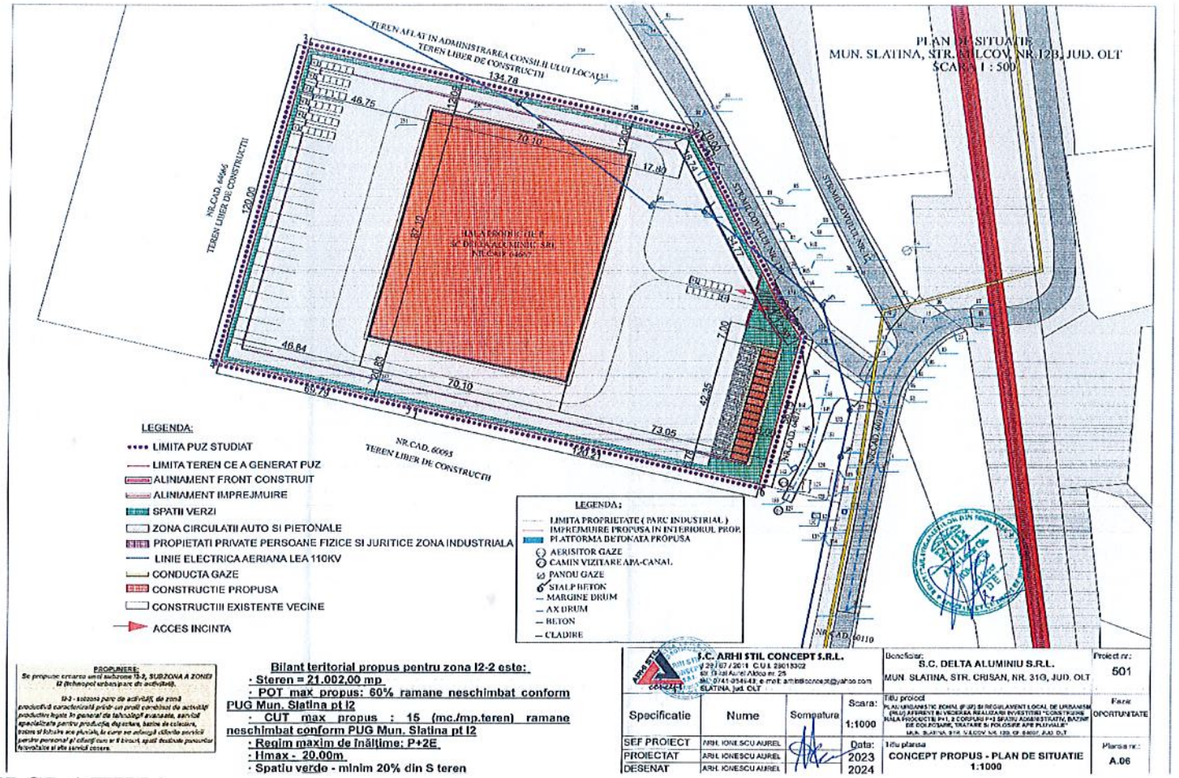
1962
10 01 2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunţului: 10.01.2024

INTENŢIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„Construire hala productie P+1, 2 corpuri P+2 spatiu administrativ,bazine colectare,tratare si folosire ape pluviale"
Argumentare: In baza C.U.nr. 539/21.12.2023- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare/eliberarii avizului de oportunitate
Initiator: **SC DELTA ALUMINIU SRL**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI
privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal
„Construire hala productie P+1, 2 corpuri P+2 spatiu administrativ,bazine colectare,tratare si folosire ape pluviale"
|în perioada 10.01.2024-19.01.2024



Persoana responsabilă cu informarea şi 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
Observaţiile sunt necesare în vederea stabilirii cerinţelor 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 şi R.LU aferent: 10.01.2024-19.01.2024
- Elaborarea propunerilor P.U.Z şi R.L.U aferent: 02.02.2024-01.03.2024
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z şi R.L.U, procedură transparenţă decizională:

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE" in Municipiul Slatina, str. Milcov nr. 12B, nr. cad. 64667, judetul Olt,

- BENEFICIAR : **S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L.**
- PROIECTANTUL GENERAL :**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- NR. PROIECT : **501**
- DATA ELABORARII : **2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului dl. M. Sedat ENIS, **Board Member si reprezentant S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L.**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE" in Municipiul Slatina, str. Milcov nr. 12B, nr. cad. 64667, judetul Olt.** Se analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 21.002,00 mp, totodata sunt analizate si vecinatatile parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se pot integra investitia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafață de **21.002,00 mp**, situate în partea de sud a municipiului Slatina in incinta Parcului Industrial Slatina, cu deschidere la str. nr. cad. 64938 – str. Milcov nr. 12B, **parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 64667.**

- Terenul este liber de servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan. Categoria de folosinta – teren arabil. Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supraterana.

Imobilul este situate in intravilanul muncipiului Slatina, nr. cad. 64667, si are acces la drum nr cad. 64938, la adresa str. Milcov nr. 12B. Terenul care a generat prezenta documentatie este proprietatea beneficiarului (pers. juridica): S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L., reprezentata prin dl. M. Sedat ENIS.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

-nord –cu nr. cad. 64666 – TEREN AFLAT SUB ADMINISTRAREA CONSILIU LOCAL (TEREN LIBER DE CONSTRUCTII);

-sud – TEREN LIBER DE CONSTRUCTII, nr.cad. 60095;

-est – TEREN - nr.cad. 64875 si drum acces nr cad. 64938.

-vest – cu nr. cad. 64666 – TEREN AFLAT SUB ADMINISTRAREA CONSILIU LOCAL (TEREN LIBER DE CONSTRUCTII).

Investitia propusa se refera la propunerea realizarii de investitii noi, la nivel de oras, dar si la nivel de judet si tara. Investitiile propuse privesc construirea de noi functiuni – spatii de productie, birouri administrative, spatii depozitare, posibiliate instalarii de panouri fotovoltaice, bazine de colectare, tratare si folosire ape pluviale, imprejmuire si amenajare incinta, servicii si functiuni adiacente acestora pe terenul studiat.

Tema-program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate al terenului studiat si conditiilor de amplasare a investitiei propuse. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, terenul studiat prin PUZ se **incadreaza in zona U.T.R. I2 – subzona thnopol urban – parc de activitati,** subzona a zonei I – industriala.

Se propune **crearea unei subzone, denumita in continuare I2-2,** subzona a

I2 - subzona 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 producţie, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi.

I2-2 – subzona parc de activităţi, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Investitia este oportuna prin atragerea de noi investitii in zona, prin imbunatatirea segmentului industrial din zona cu toate beneficiile implicite.

Documentația este finantată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Certificat de Urbanism Nr. 539 din 21.12.2023.

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;
- crearea unei subzone **I2-2,** subzona a I2 a zonei I – industriala 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.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

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 apararea impotriva 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:

Municipiul Slatina se găseşte în zona de Vest a Munteniei, pe valea râului Olt pe ultimele cline ale platformei Cotmeana la contactul ei cu câmpia Slatinei. Oraşul se circumscrie ca unitate fizico-geografică la extremitatea sud vestică a Platformei Cotmeana pe terasele râului Olt. Din punct de vedere altimetric oraşul este dispus între 160 si 170 m la contactul între prima teresa si Platforma Cotmeana si 110-120m în Lunca Oltului.

Slatina are o populație de 70.293 de mii 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.

Municipiul Slatina, este poziționat în sudul țării, în partea central-nordică a județului Olt și în vestul regiunii istorice Muntenia. De asemenea, poziția urbei poate fi caracterizată ca fiind pe valea râului Olt, pe un culoar larg, bine conturat și delimitat, într-o zonă de contact a două mari unități de relief - Piemontul Getic și Câmpia Olteniei. Orașul se află la aproximativ 50 km de municipiul Craiova, 70 km de municipiul Pitești și 190 km de capitala București.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită amplasamentului se identifica oportunitatea investitiei. Si anume, terenul studiat este localizat in incinta Parcului Industrial al municipiului Slatina, cu activitati productive active, servicii fara impact asupra mediului si functiuni conexe. Beneficiarul propune dezvoltarea segmentului de industrie prin propunerea investitiei care face obiectul prezentului studiu.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine municipiului Slatina si are o suprafata totala de 21.002,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform documentelor de proprietate suprafata de 21.002,00 mp apartine intravilanului „arabil".

Zona studiată se afla in sudul orasului in incinta Parcului Industrial.

Zona studiata se poate indentifica la adresa str. Milcov 12B, mun. Slatina. Suprafata totala a ariei studiate este de 21.002,00 mp – proprietate a S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 3217 din 13 NOIEMBRIE 2023, cu sediul in Municipiul Slatina, strada Crisan – Incinta SC SLATEX SA, nr. 31G, judetul Olt. Aceasta suprafata de teren apartine beneficiarului, avand nr. cadastral 64667.

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:

Municipiul Slatina, este poziționat în sudul țării, în partea central-nordică a județului Olt și în vestul regiunii istorice Muntenia.

a)date climatice

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.

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.

Din punct de vedere al intensităţii cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparţine zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colţ TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidenţiază faptul că teritoriul studiat aparţine zonei în care perioada de colţ TC are valoarea 1,0 secunde, si la Ks=0,20.

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colţ Tc=1,0 sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Hidrografia si hidrologia

Râul Olt reprezintă cea mai importantă apă de suprafată, având o directie de curgere NV-SE, un profil longitudinal continuu si pante reduse, specifice cursurilor inferioare ale râurilor din Câmpia Română. Albia lui minora a prezentat numeroase deplasări, meandrări si albii părăsite, iar albia majoră este joasă, largă si intens aluvionară, cu terasele locale de luncă, grinduri si microdepresiuni lacustro-mlăstinoase.

Debitul mediu multianual la Slatina este de circa 160 m /s, valoare ce depăseste cu circa 23 m /s debitul la intrarea pe teritoriul judetului. Debitele maxime anuale, provenind în majoritate din ploi, au provocat si cele mai mari ape cunoscute (2500 - 3000 m /s în anul 1948 si 3000 - 3300m /s în anul 1972). Valoarea debitului maxim corespunzător asigurării de 1% se situează la circa 2500 m /s. Debitele minime variază relativ putin; debitele medii zilnice minime anuale cu asigurarea de 80% 3 variază între 24,0 °i 29,0 m /s, iar debitele medii zilnice minime pe perioada de vegetatie (6-7) între 60-70 3 m /s. Amenajarea hidro-energetică a râului Olt a scos de sub incidenţa inundatiilor imense suprafete de teren, a rezolvat problema irigării unor suprafete agricole limitrofe, a creat conditii optime pentru alimentări cu apă industrială, a schimbat fundamental peisajul prin realizarea luciilor de apă, precum si a lacurilor de agrement.

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 versanţii ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – str. Milcov. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si str. Milcov. Modul de acces pe teren se poate observa in partea desenata - Plansa concept a prezentei documentatii.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiata se află în intravilanul localităţii in incinta zonei industriale.

Zona industriala - Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale conform CAEN) şi servicii (producţie "abstractă" cuprinzând activităţi manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie,

cercetare, servicii pentru distribuţie, expunere şi comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.). Din această zonă fac parte;

a) unităţile existente care se menţin si, eventual, se retehnologizeaza;

b) unităţile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii;

- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

Pe suprafata de teren studiata nu exista nicio constructie. Fondul construit existent pe parcelele vecine este foarte dispersat, intensificandu-se progresiv catre intravilanul localitatii.

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:

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona analizata este o zona cu functiuni agricole, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc. Se propune realizarea unui ansamblu construit nou, cu valoare ambientala.

Zona propusa este o zona industriala, cu functiuni de productie in domeniul metalurgiei, depozitare, birouri administrative si servicii.

a) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

b) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

c) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

d) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formeaza zona studiată sunt 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 parcelei ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificarii conditiilor in care lotul devine construibil pentru investitia – spatiu comercial si locuinte individuale izolate. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în extravilanul localității Slatina în partea de sud.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina terenul se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

I2 - subzona 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 producţie, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi.

Indicii privind utilizarea terenului in subzona I2, sunt:

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

subzona /u.t.r.	POT maxim %
I1	40
I2	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

subzona /u.t.r.	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim % **(mc. / mp. teren)**
I1	12,0	**4,5**
I2	20,0	**15**

Img.1. PUG Slatina

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

Construcţiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – str. Milcov. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si realizarea accesului conform partii desenate a prezentei documentatii.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Suprafaţa pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelei aflate in proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere şi intervenţie la incendii este asigurată din strada Milcov.

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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Intrucat specificul investitiei propuse de beneficiar se incadreaza in domeniul industrial, se propune crearea unei subzone, denumita in continuare I2-2, subzona a subzonei existente I2 a zonei I - industriala:

I2 - subzona 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 producţie, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi.

I2-2 – subzona parc de activităţi, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Funcțiune – parc de activităţi, activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Bilant teritorial propus pentru zona I2-2 este:

- Steren = 21.002,00 mp
- POT max propus: 60% ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2
- CUT max propus : 15 (mc./mp.teren) ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax - 20.00m
- Spatiu verde – minim 20% din S teren

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Retragerea fata de est – fata de str. Milcov – minim 6.00m

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Retragerea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara– minim 6.00m

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.00m.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeaţa – terenurile vecine pe laturile de est si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Functiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilităţii terenului lotul studiat va fi parţial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizarii verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de servicii din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a completa serviciile industriale in zona.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile **investitiei** vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare, dotările aferente racordarii la reţelele edilitare sau solutiilor alternative alese.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate este de a schimba regimul economic al terenului studiat, Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, terenul studiat prin PUZ se **incadreaza in zona** I2 - subzona 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 producţie, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi.

Se propune atribuirea subzonei nou create terenului beneficiarului:

I2-2 – subzona parc de activităţi, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Investitia este oportuna prin atragerea de noi investitii in zona, prin imbunatatirea segmentului industrial din zona cu toate beneficiile implicite.

Totodata se propun stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

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

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.

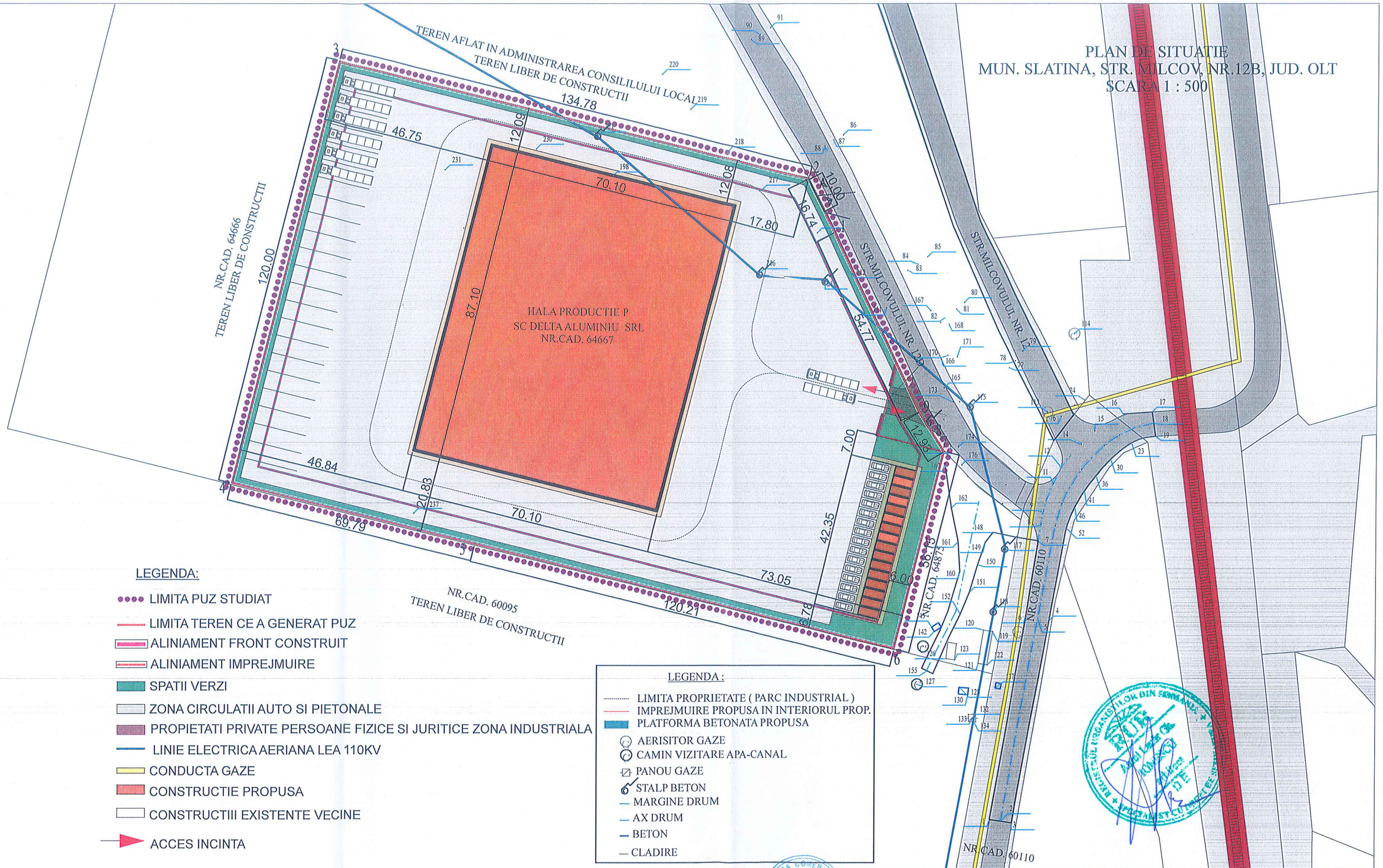
Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor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

Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

PLAN DE SITUATIE
MUN. SLATINA, STR. MILCOV, NR.12B, JUD. OLT
SCARA 1 : 500



LEGENDA:

- LIMITA PUZ STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- ALINIAMENT FRONT CONSTRUIT
- ALINIAMENT IMPREJMUIRE
- SPATII VERZI
- ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
- PROPIETATI PRIVATE PERSOANE FIZICE SI JURITICE ZONA INDUSTRIALA
- LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 110KV
- CONDUCTA GAZE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIII EXISTENTE VECINE
- ACCES INCINTA

LEGENDA :

- LIMITA PROPRIETATE (PARC INDUSTRIAL)
- IMPREJMUIRE PROPUSA IN INTERIORUL PROP.
- PLATFORMA BETONATA PROPUSA
- AERISITOR GAZE
- CAMIN VIZITARE APA-CANAL
- PANOU GAZE
- STALP BETON
- MARGINE DRUM
- AX DRUM
- BETON
- CLADIRE

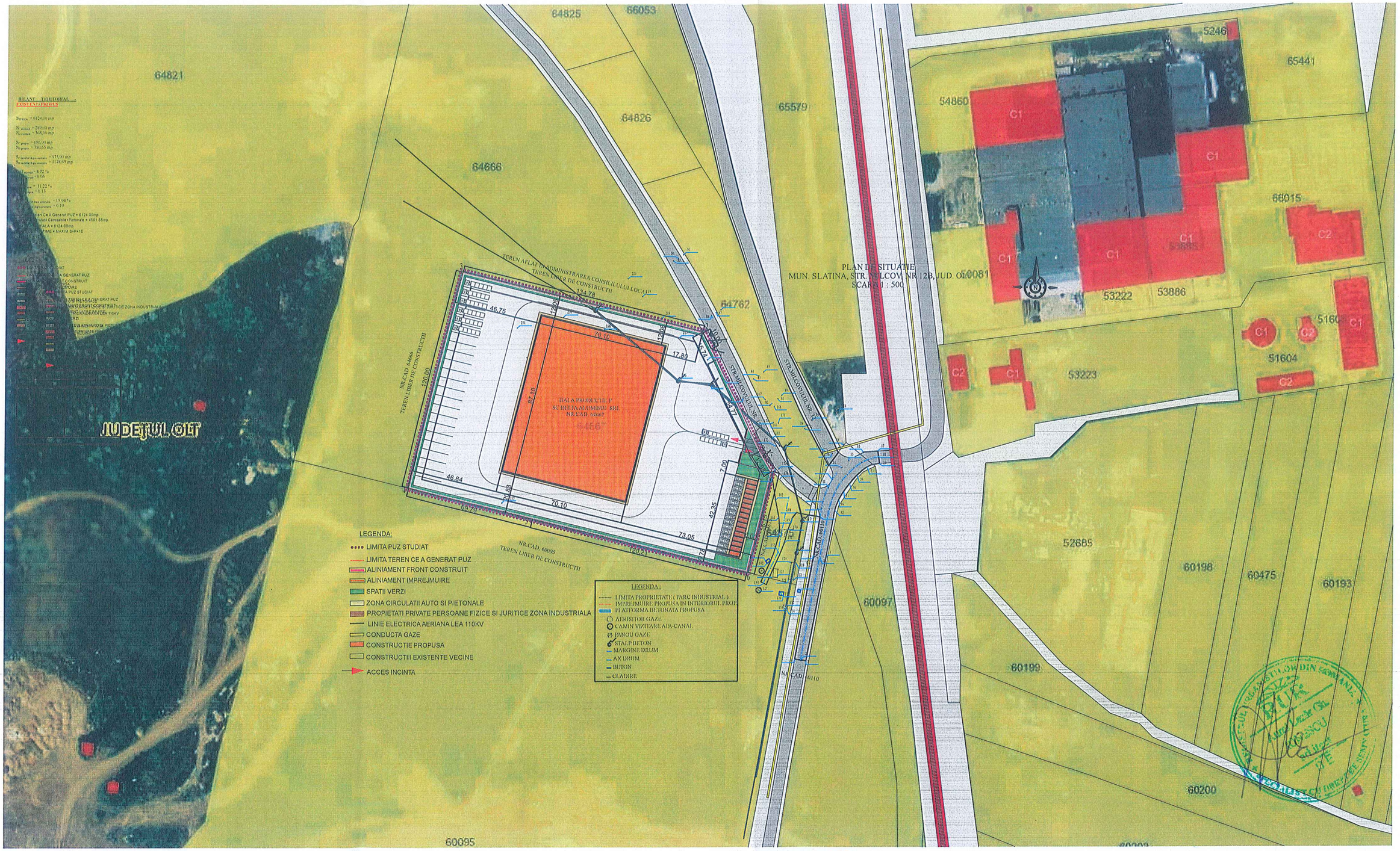
PROPUNERE:
Se propune crearea unei subzone I2-2, SUBZONA A ZONEI I2 (tehnopol urban/parc de activitati).

I2-2 - subzona parc de activităţi, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Bilant teritorial propus pentru zona I2-2 este:

- **Steren = 21.002,00 mp**
- **POT max propus: 60% ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2**
- **CUT max propus : 15 (mc./mp.teren) ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2**
- **Regim maxim de înălţime: P+2E**
- **Hmax - 20.00m**
- **Spatiu verde - minim 20% din S teren**

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea nr. 25 tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com SLATINA, jud. OLT				Beneficiar: **S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L.** MUN. SLATINA, STR. CRISAN, NR. 31G, JUD. OLT	Proiect nr.: 501
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE" MUN. SLATINA, STR. MILCOV, NR. 12B, CF. 64667, JUD. OLT	Faza: OPORTUNITATE
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data:	Titlu plansa **CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE** **1:1000**	Plansa nr.: **A.06**
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUREL		2023		
DESENAT	ARH. IONESCU AUREL		2024		



PROPUNERE:
Se propune crearea unei subzone I2-2, SUBZONA A ZONEI I2 (tehnopol urban/parc de activitati).

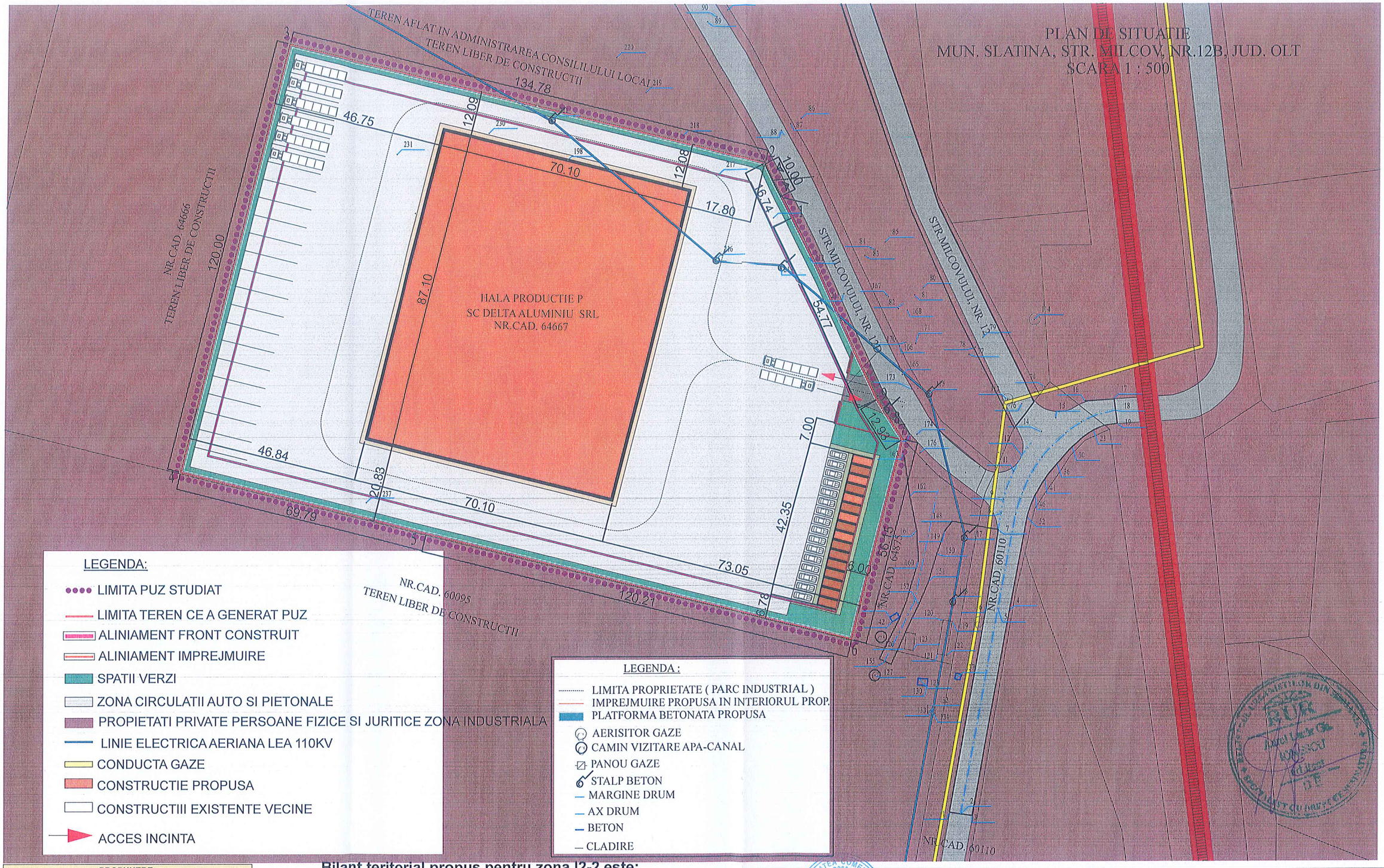
I2-2 - subzona parc de activităţi, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Bilant teritorial propus pentru zona I2-2 este:

- **Steren = 21.002,00 mp**
- **POT max propus: 60% ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2**
- **CUT max propus : 15 (mc./mp.teren) ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2**
- **Regim maxim de înălţime: P+2E**
- **Hmax - 20.00m**
- **Spatiu verde - minim 20% din S teren**

ARHI STIL CONCEPT S.R.L.				Beneficiar: S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L. MUN. SLATINA, STR. CRISAN, NR. 31G, JUD. OLT	Proiect nr.: 501
str. G-ral Aurel Aldea nr. 25, tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com, SLATINA, jud. OLT				Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE" MUN. SLATINA, STR. MILCOV, NR. 12B, CF. 64667, JUD. OLT	Faza: OPORTUNITATE
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:2000		
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data: 2023 2024	Titlu plansa: CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE 1:2000	Plansa nr.: A.07
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUREL				
DESENAT	ARH. IONESCU AUREL				

PLAN DE SITUATIE
MUN. SLATINA, STR. MILCOV, NR.12B, JUD. OLT
SCARA 1 : 500



LEGENDA:

- LIMITA PUZ STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- ALINIAMENT FRONT CONSTRUIT
- ALINIAMENT IMPREJMUIRE
- SPATII VERZI
- ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
- PROPIETATI PRIVATE PERSOANE FIZICE SI JURITICE ZONA INDUSTRIALA
- LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 110KV
- CONDUCTA GAZE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIII EXISTENTE VECINE
- ACCES INCINTA

LEGENDA :

- LIMITA PROPRIETATE (PARC INDUSTRIAL)
- IMPREJMUIRE PROPUSA IN INTERIORUL PROP.
- PLATFORMA BETONATA PROPUSA
- AERISITOR GAZE
- CAMIN VIZITARE APA-CANAL
- PANOU GAZE
- STALP BETON
- MARGINE DRUM
- AX DRUM
- BETON
- CLADIRE

PROPUNERE:

Se propune crearea unei subzone I2-2, SUBZONA A ZONEI I2 (tehnopol urban/parc de activitati).

I2-2 - subzona parc de activităţi, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Bilant teritorial propus pentru zona I2-2 este:

- **Steren = 21.002,00 mp**
- **POT max propus: 60% ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2**
- **CUT max propus : 15 (mc./mp.teren) ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2**
- **Regim maxim de înălţime: P+2E**
- **Hmax - 20.00m**
- **Spatiu verde - minim 20% din S teren**

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302
str. G-ral Aurel Aldea nr. 25
tel.: 0741-034943; e-mail: arhistilconcept@yahoo.com
SLATINA, jud. OLT

Beneficiar:
S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L.
MUN. SLATINA, STR. CRISAN, NR. 31G, JUD. OLT

Proiect nr.: 501

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data:
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUREL		2023
DESENAT	ARH. IONESCU AUREL		2024

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE"
MUN. SLATINA, STR. MILCOV, NR. 12B, CF. 64667, JUD. OLT

Faza: OPORTUNITATE

Titlu plansa
PLAN DE SITUATIE-REGIM JURIDIC

Plansa nr.: **A.08**