PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
NR. 27525
ZIUA 21 LUNA 03 ANUL 2023
NR. ANEXE

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

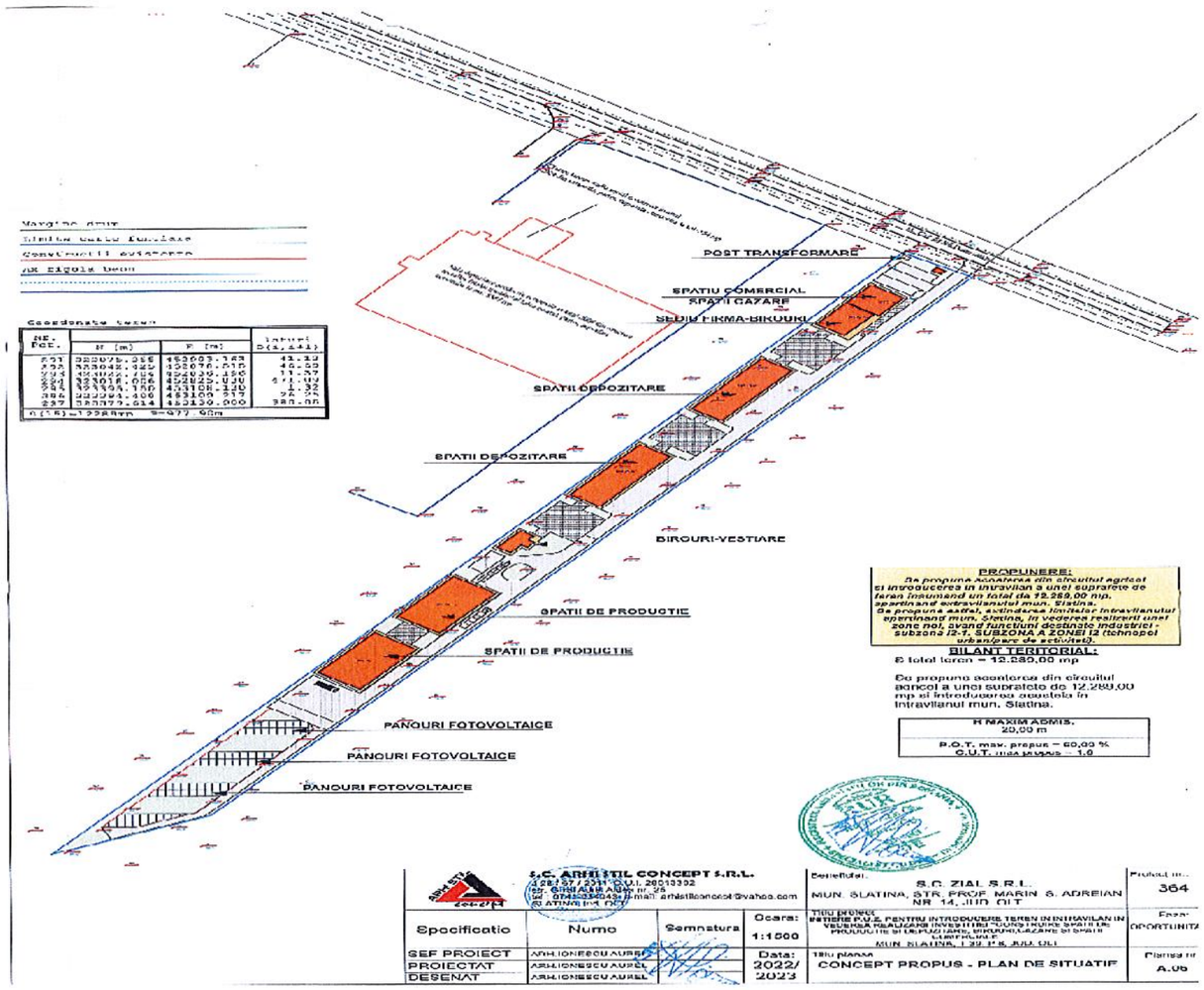
Data anunţului: 21.03.2023

INTENŢIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI, CAZARE SI SPATII COMERCIALE"
Argumentare: In baza C.U.nr. 811/28.12.2022- se initiaza PUZ in vederea stabilirii cerintelor de elaborare/eliberarii avizului de oportunitate
Initiator: **SC ZIAL SRL**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI
privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal
„CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI, CAZARE SI SPATII COMERCIALE"
|în perioada 21.03.2023- 30.03.2023

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
Răspunsul la observaţiile transmise va fi afisat in termen de 15 zile de la finalitatea procedurii de informare

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 21.03.2023- 30.03.2023
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent: 10.04.2023- 24.04.2023
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională:



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI, CAZARE SI SPATII COMERCIALE" in Municipiul Slatina, Judetul Olt, T. 39, P. 8, CF. 60285.

- BENEFICIAR : **S.C. ZIAL S.R.L.**
- PROIECTANTUL GENERAL :**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- NR. PROIECT **: 364**
- DATA ELABORARII : **2022/ 2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **Chear Zizi, representant S.C. Zial S.R.L.,** in vederea realizării unei documentații de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI, CAZARE SI SPATII COMERCIALE" in Municipiul Slatina, Judetul Olt, T. 39, P. 8, CF. 60285** si analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 12.289,00 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 **12.289,00 mp**, situate în partea de sud-est a municipiului Slatina, cu deschidere la **str. nr. cad. 64286, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 60285.**

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

Imobilul este situate in extravilanul muncipiului Slatina, tarla 39, parcela 8, si are access la drum asfaltat nr cad. 64286 si este proprietatea beneficiarului (pers. juridica): S.C. ZIAL S.R.L., reprezentata prin Chear Zizi.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:
-nord – cale acces, DJ 546, cu nr. cad. 64286;
-sud – drum de exploatare - De 364;,
-est – teren proprietate privata, nr.cad. 4567;
-vest – teren proprietate privata, ENACHESCU M;

Investitia propusa se refera la propunerea realizarii de investitii noi, la nivel de oras. Investitiile propuse privesc construirea de noi functiuni – spatii de productie (sector metalurgic),

birouri administrative, spatii depozitare, posibiliate instalarii de panouri fotovoltaice, spatii cazare, spatii comerciale, servicii si functiuni adiacente acestora pe terenul studiat.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, terenul studiat prin PUZ se **incadreaza in zona EX1 (exterior 1)** in imediata vecinatate a zonei industriale „I". Intrucat specificul investitiei propuse de beneficiar se incadreaza in domeniul industrial, se propune **crearea unei subzone, denumita in continuare I2-1,** 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.

I2-1 – 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, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, cazare si spatii comeriale, inclusiv spatii destinate panourilor fotovoltaice.

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. 811 din 28.12.2022.

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;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **zona EX1 (exterior 1)** intr-o **subzona nou creata, denumita in continuare I2-1,** subzona a subzonei existente I2 a zonei I - industrialastabilirea 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, in imediata vecinatate a terenului studiat este localizata o importanta platforma industriala a 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 12.289,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform documentelor de proprietate suprafata de 12.289,00 mp apartine extravilanului „arabil".

Zona studiată se afla in sud-estul orasului in apropierea intravilanului localitatii si in proximitate imediata fata de alte obiecte cu importanta industriala.

Zona studiata apartine T 39, P 8. Suprafata totala a ariei studiate este de 12.289,00 mp – proprietate a S.C. ZIAL S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 197 din 08 februarie 2017, cu sediul in Municipiul Slatina, strada Nicolae Iorga, camera nr. 1, bl. 8, sc. B, ap. 4, judetul Olt. Aceasta suprafata de teren apartine beneficiarului, avand nr. cadastral 60285.

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 reprezintã cea mai importantã apã de suprafatã, având o directie de curgere NV-SE, un profil longitudinal continuu si pante reduse, specifice cursurilor inferioare ale râurilor din Câmpia Românã. Albia lui minora a prezentat numeroase deplasări, meandrări si albii părăsite, iar albia majorã este joasã, largã si intens aluvionarã, cu terasele locale de luncã, grinduri si microdepresiuni lacustro-mlăstinoase.

Debitul mediu multianual la Slatina este de circa 160 m /s, valoare ce depãseste 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 corespunzãtor asigurãrii de 1% se situeazã la circa 2500 m /s. Debitele minime variazã relativ putin; debitele medii zilnice minime anuale cu asigurarea de 80% 3 variazã între 24,0 ºi 29,0 m /s, iar debitele medii zilnice minime pe perioada de vegetatie (6-7) între 60-70 3 m /s. Amenajarea hidro-energeticã a râului Olt a scos de sub incidenþa inundatiilor imense suprafete de teren, a rezolvat problema irigãrii unor suprafete agricole limitrofe, a creat conditii optime pentru alimentãri cu apã industrialã, a schimbat fundamental peisajul prin realizarea luciilor de apã, 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 versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – DJ 546. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si DJ 546, in partea nord. Exista si un drum de exploatatie agricola in partea de sud a terenului, acesibila direct.

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 extravilanul localității in apropierea 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-est.

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

EX1 (exterior 1) in imediata vecinatate a zonei industriale „I". Intrucat specificul investitiei propuse de beneficiar se incadreaza in domeniul industrial, se propune crearea unei subzone, denumita in continuare I2-1, 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.

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 – DJ 546. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si DJ 546, in partea nord.

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 intervenție la incendii este asigurată din strada DJ 546.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă 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 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 I2-1, 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.

I2-1 – 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, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, cazare si spatii comeriale, inclusiv spatii destinate panourilor fotovoltaice.

Funcțiune – parc de activitati, productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, cazare si spatii comeriale, inclusiv spatii destinate panourilor fotovoltaice.

Bilant teritorial propus pentru zona I2-1 este:

- Steren = 12.289,00 mp
- POT max propus: 60%
- CUT max propus : 1,8
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax - 20.00m

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

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare.

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 EX1 (exterior 1)** in imediata vecinatate a zonei industriale „I". Intrucat specificul investitiei propuse de beneficiar se incadreaza in domeniul industrial, se propune **crearea unei subzone, denumita in continuare I2-1,** 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.

I2-1 – 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, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi cum ar fi birouri, cazare si spatii comeriale, inclusiv spatii destinate panourilor fotovoltaice.

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.

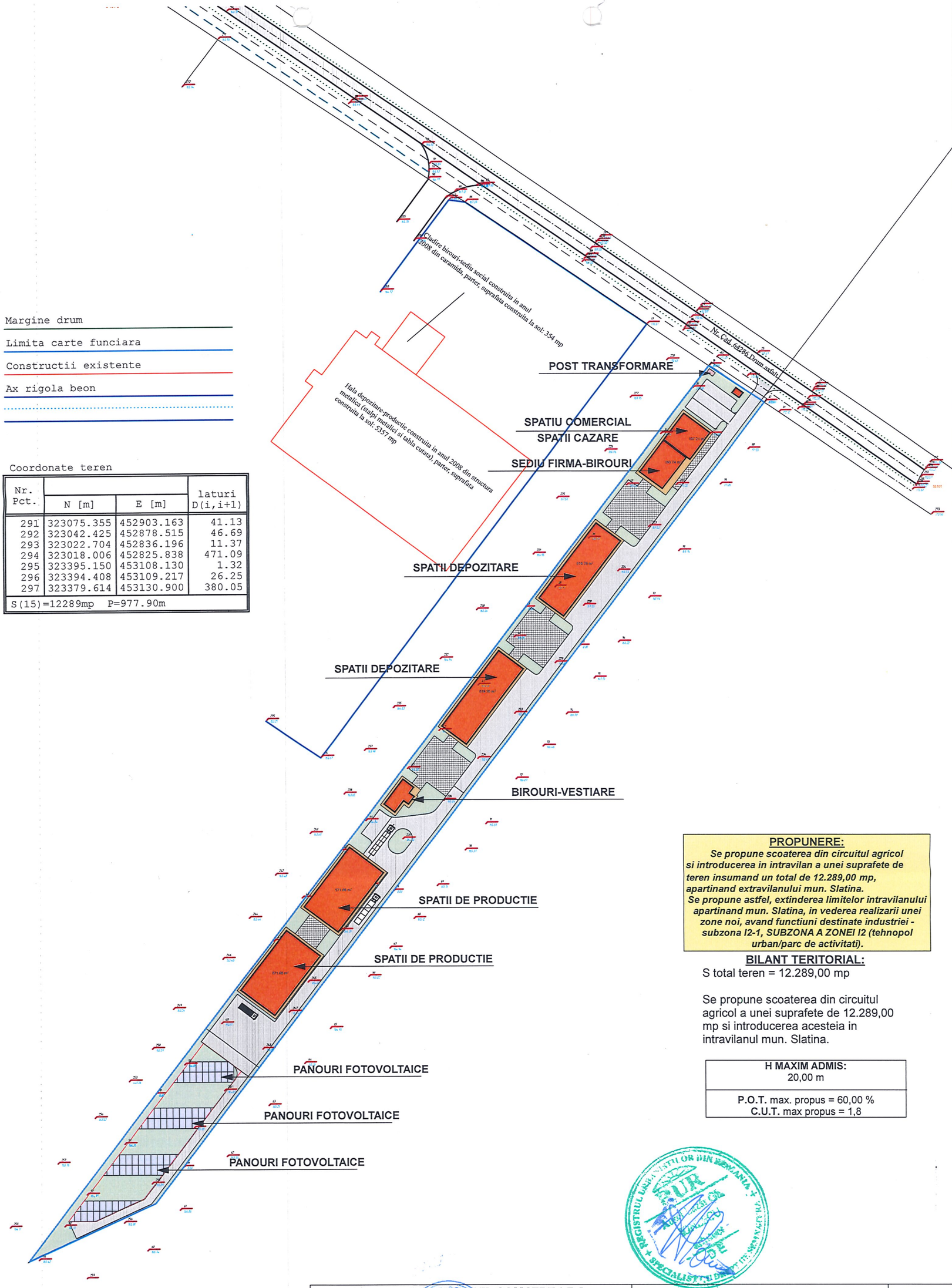
Se stabilesc conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

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)



Coordonate teren

Nr. Pct.	N [m]	E [m]	laturi D(i,i+1)
291	323075.355	452903.163	41.13
292	323042.425	452878.515	46.69
293	323022.704	452836.196	11.37
294	323018.006	452825.838	471.09
295	323395.150	453108.130	1.32
296	323394.408	453109.217	26.25
297	323379.614	453130.900	380.05
S(15)=12289mp		P=977.90m	

PROPUNERE:

Se propune scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan a unei suprafete de teren insumand un total de 12.289,00 mp, apartinand extravilanului mun. Slatina.
Se propune astfel, extinderea limitelor intravilanului apartinand mun. Slatina, in vederea realizarii unei zone noi, avand functiuni destinate industriei - subzona I2-1, SUBZONA A ZONEI I2 (tehnopol urban/parc de activitati).

BILANT TERITORIAL:

S total teren = 12.289,00 mp

Se propune scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete de 12.289,00 mp si introducerea acesteia in intravilanul mun. Slatina.

H MAXIM ADMIS: 20,00 m
P.O.T. max. propus = 60,00 % **C.U.T.** max propus = 1,8

ARHI STIL concept	**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.** J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. Ghiul Aurel Aldea nr. 25 tel.: 0741 034943, e-mail: arhistilconcept@yahoo.com SLATINA, jud. OLT			Beneficiar: **S.C. ZIAL S.R.L.** MUN. SLATINA, STR. PROF. MARIN. S. ADREIAN NR. 14, JUD. OLT	Proiect nr.: 364
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1500**	Titlu proiect INITIERE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI,CAZARE SI SPATII COMERCIALE" MUN. SLATINA, T 39, P 8, JUD. OLT	Faza: OPORTUNITATE
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2022/ 2023	Titlu plansa **CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE**	Plansa nr.: **A.06**
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL				
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL				