



PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 04.04.2025

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: „Introducerea terenurilor in intravilan, stabilire zona funcționala industrială in vederea construirii de Hale industriale si stabilire indicatori si reglementari urbanistice pentru fabrica existentă”, cu amplasament STR. DRAGANESTI, NR. 35, MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT pentru fabrica existentă identificată cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT – extravilan pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770, 60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779.

Argumentare: În baza C.U. nr. 132 / 11.03.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L prin reprezentant: dl. Petrisor Dicu.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru: ”Elaborare PUZ privind introducerea terenurilor in intravilan, stabilire zona funcționala industrială in vederea construirii de Hale industriale si stabilire indicatori si reglementari urbanistice pentru fabrica existentă”, cu amplasament STR. DRAGANESTI, NR. 35, MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT pentru fabrica existentă identificată cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT – extravilan pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770, 60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779”.

În perioada: 04.04.2025 – 13.04.2025.

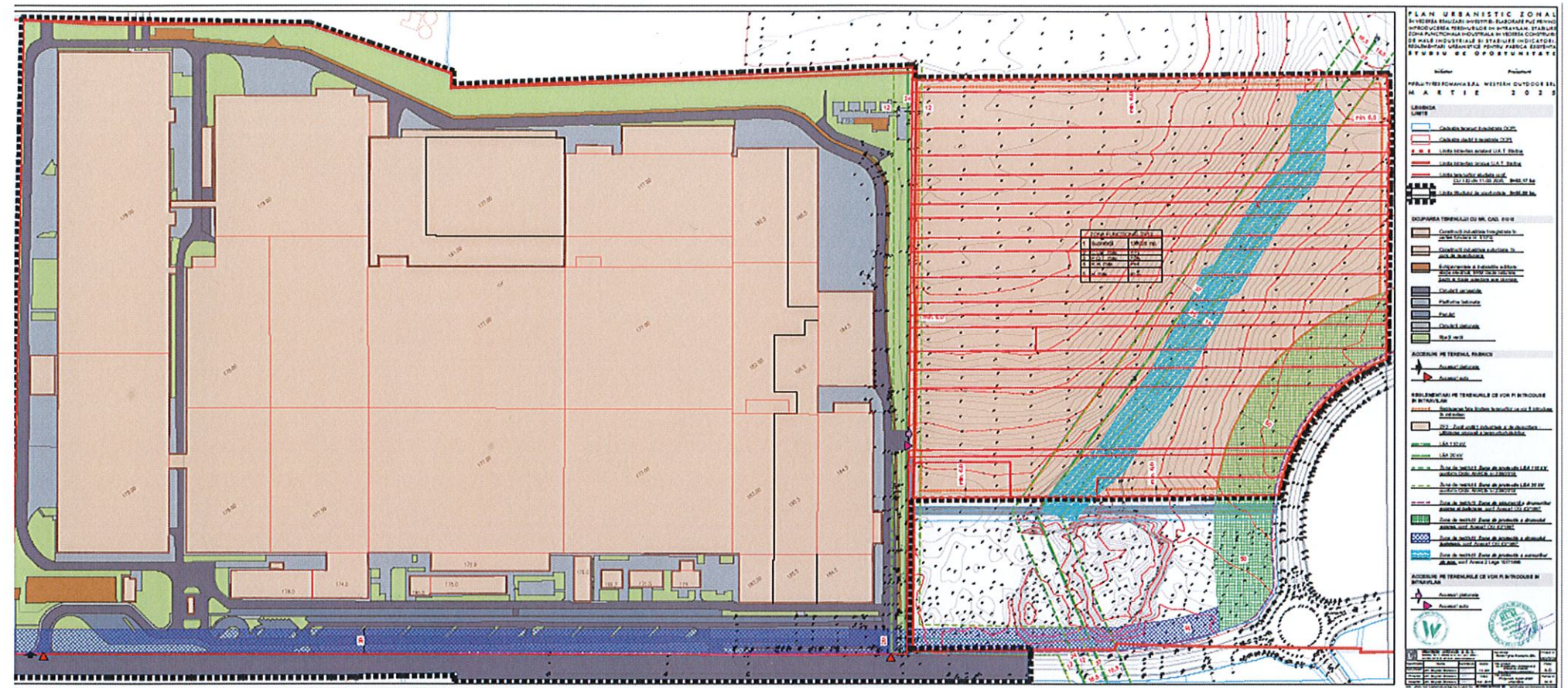
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela- inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef-Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail 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.L.U aferent: 04.04.2025- 13.04.2025.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent 15.09.2025– 29.09.2025.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparentă decizională.





S.C. **W E S T E R N O U T D O O R** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

MEMORIU DE PREZENTARE STUDIU DE OPORTUNITATE

Elaborare PUZ privind introducerea terenurilor in intravilan,
stabilire zona funcționala industrială in vederea construirii de
Hale industrial si stabilire indicatori si reglementari urbanistice
pentru fabrica existenta

ADRESA:

STR. DRAGANESTI, NR. 35, MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT pentru fabrica existenta
identificata cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT – extravilan
pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966,
60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770,
60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779.

INITIATOR:

PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

WESTERN OUTDOOR S.R.L.

NUMAR PROIECT SI DATA ELABORARII:

2501/ 13 – martie – 2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE HALE INDUSTRIAL SI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA, REV. 1 23 .03.2025



S.C. **W E S T E R N O U T D O O R** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

CUPRINS

1.	INTRODUCERE.....	3
1.1.	DATE GENERALE	3
1.2.	OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL.....	3
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	4
2.1.	ÎNCADRAREA IN LOCALITATE	4
2.2.	REGIMUL TEHNIC AL TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ.....	4
2.3.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
2.4.	ACCESIBILITATEA RUTIERĂ	7
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR.....	7
2.6.	ECHIPAREA EDILITARĂ	9
3.	SITUAȚIA PROPUȘĂ.....	10
3.1.	OBIECTIVELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE	10
3.2.	ZONA DE STUDIU PUZ PROPUȘĂ.....	10
3.3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	10
3.3.1.	Zonificare funcțională	10
3.3.2.	Indicatori urbanistici propuși.....	11
3.3.3.	Asigurarea echipării edilitare	11
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA.....	12
5.	CONSECINȚELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR.....	13
6.	CATEGORIILE DE COSTURI	13
7.	CONCLUZII	14

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE HALE INDUSTRIAL SI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA, REV. 1 23 .03.2025



S.C. **W E S T E R N O U T D O O R** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiție

Elaborare PUZ privind introducerea terenurilor in intravilan, stabilire zona funcționala industrială in vederea construirii de Hale industriale si stabilire indicatori si reglementari urbanistice pentru fabrica existenta.

Amplasamentul pentru care se inițiază PUZ

Terenurile care au generat prezentul PUZ sunt situate in Municipiul Slatina, Județul Olt, parte in intravilanul localității, respectiv Str. Drăgănești nr. 35, identificat cu numărul cadastral 51015 si parte in extravilanul localității, respectiv terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770, 60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779.

Inițiator PUZ

Inițiatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal este PIRELLI TYRES ROMANIA SRL.

Proiectant General

Proiectantul general al Planului Urbanistic Zonal dezvoltat este ACE Project Management SRL.

Proiectant de Specialitate

Proiectantul de specialitate al Planului Urbanistic Zonal este S.C. Western Outdoor S.R.L.

Faza proiectului

Prezentul document, respectiv Memoriul de prezentare se refera la Faza Aviz de Oportunitate din cadrul Planului Urbanistic Zonal.

Numărul proiectului

Număr proiect 2501 din 13 Martie 2025

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentație servește la analiza terenurilor situate in zona de extravilan a Municipiului Slatina, conform PUG 2016 Slatina, ca zonă 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 având ca scop determinarea oportunității realizării investiției I Introducere in intravilan in vederea construirii de hale industriale, precum si la analiza fabricii existenta situata in intravilanul Municipiului Slatina, Str. Drăgănești, nr. 35, identificata cu numărul cadastral 51015.

S-a întocmit prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISTIC ZONAL in scopul îndeplinirii PROCEDURII PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NECESAR PENTRU ELABORAREA PUZ.

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL SI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA, REV. 1 23 .03.2025



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. ÎNCADRAREA IN LOCALITATE

Parcelele ce fac obiectul prezentului memoriu, în suprafață totală de 53.17 ha, se află atât în intravilanul municipiului Slatina cât și în extravilanul acestuia, în partea de sud-est a teritoriului administrativ al municipiului.

Parcele sunt delimitate după cum urmează:

- la vest de parcela cu nr. cadastral 58527- Fabrica Bekaert;
- la sud de DJ 546 (strada Drăgănești) în dreptul fabricii Pirelli Tyres, teren intravilan cu nr. cadastral 51015 și parcela cu nr. cadastral 60773 în cazul terenurilor aflate în extravilan;
- la est de terenul cu nr. cadastral 60786 și de nodul rutier între DX12 Craiova Pitești și DJ 546;
- la nord de terenul cu nr. cadastral 60786 și de drumul de exploatare 367/1, cu nr. cadastral de terenul cu nr. cadastral 60786.

Terenurile studiate prin documentația de față, sunt situate la periferia de sud-est a Municipiului Slatina. Terenurile se află parțial în extravilan (terenuri arabile) și parțial în intravilan (teren curți construcții), teren unde se afla localizată și actuala fabrică a Pirelli Tyres Romania S.R.L.. Zona este subiectul unui proces intens de urbanizare, transformându-se treptat într-un adevărat hub industrial cu impact asupra economiei naționale, datorită prezenței unor entități economice de anvergură: ALRO, ARTROMTMK, PRYSMIAN GROUP, PIRELLI TYRES ROMANIA, etc.

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației de față este dată de:

- Caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influență în municipiul Slatina;
- Nevoia extinderii funcțiunilor industriale, de producție și depozitare, și mărirea suprafeței extravilanului localității;
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico - edilitară, raportat la criteriile de exigență ale actualului volum de investiții realizate în zonă, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare a eventualilor investitori la dezvoltarea social-economică a zonei;
- Impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a vecinătăților și a întregii localități, din punct de vedere al tendințelor contemporane în arhitectură;
- Optimizarea configurației spațio-morfologice prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze parametrii urbanistici optimi: regimul de înălțime, cel de aliniere, traseele majore de circulație rutieră, etc.

2.2. REGIMUL TEHNIC AL TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ

Conform prevederilor Legii 350/2001, prin documentația de față va fi studiată o suprafață de aproximativ 53,17 ha, marcată în planșele documentației, delimitată de Fabrica Bekaert identificată cu numărul cadastral 58527 la Nord-Vest, drumul județean DJ 546 spre Drăgănești-Olt la sud-vest, precum și terenul identificat cu



numărul cadastral 60773 la Sud-Vest, terenul cu numărul cadastral 60757 la Sud-Est și terenurile identificate cu numerele cadastrale 61576, respectiv 60757 la Nord-Est.

Zona studiată conține suprafețe aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, în extravilan cât și în intravilanul Municipiului Slatina.

Terenurile care au generat PUZ sunt următoarele:

Nr. crt	Număr cadastral teren	Intravilan/ Extravilan	Suprafața [mp]	Proprietar
1	51015	Intravilan	392.649	Pirelli Tyres Romania SRL
2	68964	Extravilan	2.500	
3	68965	Extravilan	1.816	
4	68966	Extravilan	2.500	
5	60759	Extravilan	6.174	Pirelli Tyres Romania SRL
6	60760	Extravilan	18.413	Pirelli Tyres Romania SRL
7	60761	Extravilan	6.123	Pirelli Tyres Romania SRL
8	60762	Extravilan	6.384	Pirelli Tyres Romania SRL
9	60763	Extravilan	2.200	Pirelli Tyres Romania SRL
10	60764	Extravilan	6.154	Pirelli Tyres Romania SRL
11	60765	Extravilan	4.401	Pirelli Tyres Romania SRL
12	60766	Extravilan	4.400	Pirelli Tyres Romania SRL
13	60767	Extravilan	8.799	Pirelli Tyres Romania SRL
14	60768	Extravilan	8.960	Pirelli Tyres Romania SRL
15	60769	Extravilan	4.850	
16	60770	Extravilan	7.000	Pirelli Tyres Romania SRL
17	60771	Extravilan	4.850	
18	60774	Extravilan	5.054	Pirelli Tyres Romania SRL
19	60775	Extravilan	5.055	Pirelli Tyres Romania SRL
20	60776	Extravilan	6.953	Pirelli Tyres Romania SRL
21	60777	Extravilan	9.453	Pirelli Tyres Romania SRL
22	60778	Extravilan	12.652	Pirelli Tyres Romania SRL
23	60779	Extravilan	4.329	Pirelli Tyres Romania SRL
TOTAL TEREN INTRAVILAN			392.649	
TOTAL TEREN EXTRAVILAN			139.020	
TOTAL SUPRAFAȚA TEREN			531.669	

Suprafața totală a terenurilor ce au generat prezenta documentație este de 531.669 mp, adică aproximativ 53.17 ha, după cum urmează:

1. Teren identificat prin NC 51015, în suprafața de 392.649mp (Act Notarial nr. 5912 Contract de vânzare – cumpărare din 21/12/2004 emis de BNP Ruscu Rodica), situat în intravilanul Municipiului Slatina, Strada Drăgănești nr. 35, având categoria de folosința curți construcții.
2. Teren identificat prin NC 68964, în suprafața de 2.500mp (Act Notarial nr. 1291 Promisiune bilaterală de vânzare cumpărare, din 21/11/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 9/1, având categoria de folosința arabil;
3. Teren identificat prin NC 68965, în suprafața de 1.816mp (Act Notarial nr. 1293 Promisiune bilaterală de vânzare cumpărare, din 21/11/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 9/2, având categoria de folosința arabil;

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ, REV. 1 23 .03.2025



4. Teren identificat prin NC 68966, in suprafata de 2.500mp (Act Notarial nr. 89 Declarație notariala, din 27/01/2025 emis de BNP Ruscu Rodica si Nicolescu Oana-Luiza), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 9/3, având categoria de folosința arabil;
5. Teren identificat prin NC 60759, în suprafata de 6.174 mp (Act Notarial nr. 1362 Contract de vânzare - cumpărare din 13/09/2017 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 1, având categoria de folosința arabil;
6. Teren identificat prin NC 60760, în suprafata de 18.413 mp (Act Notarial nr. 1340 Contract de vânzare - cumpărare din 22/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 2, având categoria de folosința arabil;
7. Teren identificat prin NC 60761, în suprafata de 6.123 mp (Act Notarial nr. 1363 Contract de vânzare - cumpărare din 13/09/2017 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 3/1, având categoria de folosința arabil;
8. Teren identificat prin NC 60762, în suprafata de 6.384 mp (Act Notarial nr. 1339 Contract de vânzare - cumpărare din 22/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica); situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 3/2, având categoria de folosința arabil;
9. Teren identificat prin NC 60763, în suprafata de 2.200 mp (Act Notarial nr. 1338 Contract de vânzare - cumpărare din 21/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/3/1, având categoria de folosința arabil;
10. Teren identificat prin NC 60764, în suprafata de 6.154 mp (Act Notarial nr. 1337 Contract de vânzare - cumpărare din 21/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/3/2, având categoria de folosința arabil;
11. Teren identificat prin NC 60765, în suprafata de 4.401 mp (Act Notarial nr. 1336 Contract de vânzare - cumpărare din 21/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/2/1, având categoria de folosința arabil;
12. Teren identificat prin NC 60766, în suprafata de 4.400 mp (Act Notarial nr. 2203 Contract de vânzare - cumpărare din 14/11/2023 emis de BNP Violeta Constantinescu), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/2/2, având categoria de folosința arabil;
13. Teren identificat prin NC 60767, în suprafata de 8.799 mp (Act Notarial nr. 2204 Contract de vânzare - cumpărare din 14/11/2023 emis de BNP Violeta Constantinescu), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/1, având categoria de folosința arabil;
14. Teren identificat prin NC 60768, in suprafata de 8.960 mp (Act Notarial nr. 612 Contract de vânzare - cumpărare din 13/06/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 5, având categoria de folosința arabil;
15. Teren identificat prin NC 60769, in suprafata de 4.850 mp (Act Notarial nr. 181, 182, 183 Promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare din 14/02/2025 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 6, având categoria de folosința arabil;
16. Teren identificat prin NC 60770, in suprafata de 7.000 mp (Act Notarial nr. 1414 Contract de vânzare - cumpărare din 13/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 7, având categoria de folosința arabil;

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL SI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA, REV. 1 23 .03.2025



17. Teren identificat prin NC 60771, in suprafata de 4.850 mp (Act Notarial nr. 181, 182, 183 Promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare din 14/02/2025 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 8, având categoria de folosința arabil;
18. Teren identificat prin NC 60774, în suprafată de 5.054 mp (Act Notarial nr. 1387 Contract de vânzare - cumpărare din 07/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 11/1, având categoria de folosința arabil;
19. Teren identificat prin NC 60775, în suprafată de 5.055 mp (Act Notarial nr. 1386 Contract de vânzare - cumpărare din 07/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 11/2, având categoria de folosința arabil;
20. Teren identificat prin NC 60776, în suprafată de 6.953 mp (Act Notarial nr. 604 Contract de vânzare - cumpărare din 11/06/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 12/1, având categoria de folosința arabil;
21. Teren identificat prin NC 60777, în suprafată de 9.453 mp (Act Notarial 1128 Contract de vânzare - cumpărare din 14/10/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 12/2, având categoria de folosința arabil;
22. Teren identificat prin NC 60778, in suprafata de 12.652 mp (Act Notarial 1118 Contract de vânzare - cumpărare din 10/10/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 13, având categoria de folosința arabil;
23. Teren identificat prin NC 60779 in suprafata de 4.329 mp (Act Notarial nr. 1413 Contract de vânzare - cumpărare din 13/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 14, având categoria de folosința arabil;

2.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform PUG 2016 Slatina zona unde este situata fabrica se identifica ca zona industriala I, subzona unități industriale cu producție activa I1, unități industriale existente care se mențin, se retechnologizează.

2.4. ACCESIBILITATEA RUTIERĂ

Terenurile studiate prin prezenta documentație, aflate în extravilan, sunt conectate la DJ 546 (Strada Drăgănești) aflat în domeniul public al Primăriei Municipiului Slatina, prin intermediul fabricii Pirelli Tyres, identificată cu numărul cadastral 51015, 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.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile situate în extravilanul Municipiului Slatina studiate prin prezenta documentație sunt terenuri agricole, libere de construcții, aflate în proprietatea PIRELLI TYRES ROMANIA sau fiind subiecte ale unor acte notariale.

Conform extraselor de Carte Funciara pentru informare și a Extraselor de Plan cadastral, terenurile care sunt situate în extravilan au categoria de folosința arabil.

STUDIU DE OPORTUNITATE



Terenurile sunt libere de construcții, dar sunt afectate de rețeaua LEA 110 kV și LEA 20 kV.

Fabrica existentă identificată prin numărul cadastral 51015 se afla în intravilanul Municipiului Slatina, zona industrială „I”, subzona unități industriale cu producție activă „I1”, unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează.

Conform extrasului de carte funciara pentru informare a terenului identificat cu numărul cadastral 51015 pe teren se afla următoarele clădiri:

Nr crt	Număr cadastral teren	Denumire Construcție	Suprafața construită la sol [mp]	Suprafața desfășurată [mp]	Regimul de înălțime
1	51015 – C1	Hala Industrială - 103 Clădire semifabricate	20.882	20.882	P
2	51015 – C2	Stație termică	383	383	P
3	51015 – C3	Centrala termică extinsă în anul 2017 și 2019	3.458	3.606	P
4	51015 – C4	Depozit produs finit anvelope - Clădire 410 - extinsă în 2014	16517	16.517	P
5	51015 – C5	Hala linii de finisare și verificare cauciucuri Hala 105 - extinsă în anul 2014	9.171	9.171	P
6	51015 – C6	Casa poarta	93	93	P
7	51015 – C7	Hala linii vulcanizare a anvelopelor - Hala 104 - extinsă în anul 2014	10.452	10.452	P
8	51015 – C8	Vestiare 103, sala de mese, camere tehnice extinsă în anul 2010	1.590	1.590	P
9	51015 – C9	Clădire administrativă - Administration (Birouri 200)	1.038	2.020	P+1
10	51015 – C10	Sprinkler pump	450	450	P
11	51015 – C11	Hala semifabricat - Hala 102 - extinsă în anul 2014	17.927	17.927	P
12	51015 – C14	Central medical	236	236	P
13	51015 – C15	Mixing Room and Compaund storage - Hala 101	8.826	19.906	P+1
14	51015 – C16	Raw material storage - Clădire 401	5827	8042	P+1
15	51015 – C17	Corp laborator	438	854	P+1
16	51015 – C18	Corp silozuri	268	268	P
17	51015 – C19	Clădire 201	318	1.053	P+3
18	51015 – C20	Depozit produs finit - Hala 411 construit în anul 2014	25.103	25.103	P
19	51015 – C21	Depozit produs finit - Hala 412 construit în anul 2015	16.489	16.489	P
20	51015 – C22	Stație electrică de înaltă tensiune 110KV/20KV - Clădire 110	200	200	P
21	51015 – C23	Anexa nr. 3 - Stația nr. 3 de conexiuni transformare 20/0,4KV	186	228	P+1
22	51015 – C24	Anexa nr. 2 - Stația nr. 2 de conexiuni transformare 20/0,4KV	208	208	P
23	51015 – C25	Anexa nr. 1 - Stația nr. 1 de conexiuni transformare 20/0,4KV	179	179	P
24	51015 – C26	Hala verificare și finisare anvelope - Hala 115	9.905	9/905	P
25	51015 – C27	Hala linii vulcanizare a anvelopelor - Hala 114 - construită în anul 2014	12.415	12.415	P
26	51015 – C28	Hala linii de producție anvelope - Hala 113 - construită în anul 2014	20.464	20.464	P
27	51015 – C29	Hala produs semifabricat - Hala 112 - construită în anul 2014	17.505	17.505	P
28	51015 – C30	Hala producție cauciuc - Hala 111 - construită în anul 2014	9.116	19.313	P+2
29	51015 – C31	Clădire schimbător de căldură	107	107	P
30	51015 – C32	Cantina - Clădire 203	617	1.221	P+1
31	51015 – C33	Stație pompare apă hidranți	302	302	P
32	51015 – C34	Depozit materie primă - Hala 401	3.901	7.802	P+1
33	51015 – C35	Hala producție semifabricate - Hala 122- construită în anul 2017	10.194	10.194	P

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ, REV. 1 23 .03.2025



34	51015 – C36	Atelier mentenanța - Clădire 500	3.561	3.561	P
35	51015 – C37	Anexa nr. 4 - Statia nr. 4 de conexiuni transformare 20/0,4KV	225	312	P+1
36	51015 – C38	Instalare dozare materie prima	205	351	P+1
37	51015 – C39	Hala 101 - step II	4870	10.265	P+2
38	51015 – C40	Vaacum compresoare si punct termic - Clădire 340	522	620	P+1
39	51015 – C41	Clădire chilere - Clădire 350	515	532	P+1
40	51015 – C42	Atelier vulcanizare, service roti - R&D	763	880	P+1
41	51015 – C43	Anexa tehnica birouri BMS	75	150	P+1
42	51015 – C44	Clădire colectare rebuturi - Clădire 513	2.311	2.327	P+1
43	51015 – C45	Clădire mixare - Clădire 121	7.278	14.556	P+1
44	neintabulat	Clădire in construcție – 123 semifabricate	19.395	19.395	P
		TOTAL	264.485	308.034	

Pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, respectiv Fabrica actuala a Pirelli Tyres Romania SRL sunt edificate 43 de clădiri înscrise in cartea funciara plus încă o clădire în curs de execuție, ce va fi recepționată și ulterior intabulată în cartea funciară. Astfel, suprafața construita la sol a clădirilor înscrise in cartea funciara inclusiv clădirea in curs de execuție este de 264.485 mp, iar suprafața desfășurata este de 308.034 mp.

Suprafața terenului identificat cu numărul cadastral 51015 este de 392,649 m², în conformitate cu cartea funciara.

In concluzie situația actuala a terenului 51015 din punct de vedere al indicatorilor urbanistici este:

- POT actual = 67,36%
- CUT actual = 0.78
- CUT_{volumetric} actual = 11,74 mc/mp teren

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenurile din extravilan nu sunt racordate la rețelele de distribuție ale utilităților edilitare publice, fiind libere de construcții. Terenul fabricii Pirelli Tyres Romania SRL (nr. cad. 51015) are asigurate toate conexiunile la utilitățile publice.

Zona este dotată cu utilități in imediata apropiere după cum urmează:

- Alimentarea cu apa este disponibila pe strada Drăgănești – administrata de către C.A.O.;
- Energia electrica – este disponibila in stația de transformare 110KV/20KV proprietatea Pirelli aflata in imediata apropiere a amplasamentului;
- Canalizarea menajera este disponibila in incinta fabricii Pirelli si proprietarul este de acord ca noua investiție sa se racordeze la aceasta;
- Rețeaua de alimentare cu gaze naturale este disponibila pe strada Drăgănești;
- Terenurile sunt afectate de zona de protecție LEA 110kV si LEA 20kV.

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL SI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA, REV. 1 23 .03.2025



2.7. ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesurile auto și pietonale pe terenul fabricii Pirelli Tyres și de aici pe terenurile din extravilan se face din strada Drăgănești la limitele de est și de vest ale terenului cu nr. cadastral. 51015. Lângă accesul estic este amplasată o trecere de pietoni semaforizată.

leșirea de pe teren se poate face cu relație de stânga prin ambele puncte de acces.

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.1.OBIECTIVELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Prin prezentul studiu de oportunitate se propune introducerea în intravilanul Municipiului Slatina a terenurilor ce au generat PUZ și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru construirea unor hale industriale.

Astfel, 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.

3.2.ZONA DE STUDIU PUZ PROPUȘĂ

Zona de studiu P.U.Z., propusă prin prezentul Studiu de Oportunitate, are o suprafață de 55,09 ha și include terenurile menționate în certificatul de urbanism precum și terenul cu nr cadastral 60787 aflat în interiorul terenului cu nr. cadastral 60771 și o parte a străzii Drăgănești ce include traseul acesteia în dreptul fabricii Pirelli cu o prelungire stânga dreapta de cca. 100 de metri în conformitate cu procedurile de avizare ale C.N.A.I.R..

3.3.REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

3.3.1.Zonificare funcțională

Obiectivul planului urbanistic zonal propus este acela de a introduce în intravilan, în vederea construirii de hale industriale, a unui număr de 22 parcele totalizând o suprafață de 139.020 mp, terenuri aflate în acest moment în extravilanul municipiului Slatina, zona EX, subzona EX1 - terenuri agricole situate în extravilan. Prin introducerea parcelor în intravilan se propune crearea unei categorii noi de subzone productive ZF12 „Zonă unități industriale și de depozitare”¹, subzonă 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, și care va păstra numai parțial parametrii urbanistici aferenți zonei industriale, propunând însă un regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T. diferite.

¹ Conform Art. 15 al Anexei Nr. 5 ale Normelor metodologice e aplicare a legii 350, introdusă prin Ordinul nr. 904/2023 de la data de 29 mai 2023.



Terenul fabricii Pirelli, cu nr. cadastral 51015, va fi încadrat în aceleași zone și subzone funcționale cu terenurile ce vor fi introduse în intravilan.

Prin prezentul studiu de oportunitate se propune reconfigurarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenurilor din zona de studiu P.U.Z., prin includerea acestora în zona funcțională **ZF12 „Zonă unități industriale și de depozitare”** și, eventual dacă va fi nevoie de modernizare drumurilor publice din zonă, în **ZF06 - Zona căi de comunicații și transporturi**, conform prevederilor Anexei Nr. 5 la Ordinul Nr. 233/2016, modificat și completat prin Ordinul nr. 904/2023.

3.3.2. Indicatori urbanistici propuși

În conformitate cu prezenta documentație se propune reglementarea următorilor indicatori urbanistici pentru incinta ce va cuprinde atât terenul actualei fabrici Pirelli Municipiului Slatina cât și pentru terenurile care se vor introduce în intravilan Municipiului Slatina:

ZF12 „Zonă unități industriale și de depozitare” echivalentă reglementării din PUG municipiul Slatina „I1”, corelată cu regulamentele și ghidurile tehnice aferente Directivei INSPIRE și asimilată categoriilor de utilizare a terenului HILUCS N1 „Sector secundar”, HILUCS N2_1 „industria de materii prime” și HILUCS N3_1_8 „fabricarea de produse din cauciuc și plastic”.

P.O.T. max.	70 %
C.U.T. maxim, echivalent	3,0 (m ² A.C.D./m ² . teren)
C.U.T. Volumetric max.	40 (m ³ /m ² . teren)
Înălțime maximă a clădirilor de la C.T.A.	40 m
Regim de înălțime	P+4
Suprafață minimă spații verzi	minim 20%, inclusiv 5% din terenurile introduse în intravilan cu caracter de spațiu public (conf. Legii 24/2007)

3.3.3. Asigurarea 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 canalizare

- Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua publică existentă pe strada Drăgănești.
- Apele menajere vor fi colectate și direcționate către incinta fabricii Pirelli.
- 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 - separator de hidrocarburi), conform legislației în vigoare.
- Pentru stabilirea capacității bazinelor se vor elabora breviare care vor reflecta necesarul și dimensionarea instalațiilor în fazele DTAC.

STUDIUL DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ, REV. 1 23.03.2025



Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații

- Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la stația de transformare Pirelli - existentă.
- Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor de specialitate.
- Având în vedere faptul că terenurile analizate ce fac obiectul prezentei documentații sunt traversate de LEA 20KV, se propune transformarea acestei linii în LES 20 kV, în totalitate pe terenul deținut de investitor.
- Rețeaua LEA 110 kV va fi menținută pe traseul existent și în situația existentă în această fază de dezvoltare.

3.3.4. Asigurarea accesului autovehiculelor și pietonilor

Având în vedere procedurile interne de securitate și de protecție și siguranță a muncii, accesul auto și pietonal către terenurile ce se vor introduce în intravilan se vor realiza exclusiv prin intermediul accesului controlat (Poarta 1 și Poarta 3). În caz de accident, pentru accesul la terenurile ce vor fi introduse în intravilan echipajele de urgență, vor putea folosi și Poarta 1 și Poarta 3.

Automobilele angajaților vor staționa în parcurile amenajate pe terenul cu nr. cadastral 51015.

Vehiculele de transport vor folosi circulația interioară a fabricii actuale Pirelli, ce înconjoară clădirile acestei pe laturile de vest nord și est pentru a ajunge la zona de acces către terenurile ce vor fi introduse în intravilan, pe care se va organiza o parcare dedicată pentru acestea. Pietonii (angajați sau vizitatori) vor ajunge la terenurile ce vor fi introduse în intravilan, de la Poarta 1, Poarta 2 și Poarta 3 pe traseele pietonale amenajate în curtea fabricii conform procedurilor HSE de siguranță și protecție a muncii.

Accesul la stația de transformare, la care în prezent se ajunge pe un drum de pământ, va fi reconfigurat și proiectat cu profil transversal și structură rutieră corespunzătoare.

Accesul pentru terenul 69866 se va realiza prin lărgirea drumului de exploatare configurat cu profil transversal și structura rutieră corespunzătoare direct din Drumul Județean 654, în cazul în care va fi necesar.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE ÎN ZONA

Prin proiectul de arhitectură se propune construirea unor hale industriale.

Se vor propune și circulații interioare și parcare autoturismelor exclusiv pe proprietate privată.

Europubelele pentru depozitarea gunoierului vor fi amplasate pe platforma betonată existentă și special amenajată pentru depozitarea acestora.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ, REV. 1 23.03.2025



Sub aspect ecologic, prin realizarea propunerii nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului si nici a apelor freatice, tehnologia adoptata fiind la nivelul celor mai noi realizări tehnice in domeniul.

5. CONSECINȚELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregeste, îmbunătățește fondul construit și se elimină o disfuncție a zonelor agricole semi abandonate, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată.

Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra zonei vor fi pozitive prin atragerea de locuitori, plătitori de taxe și impozite, dar și populație tânără.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează perfect în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional .

In dezvoltarea zonei se va avea in vedere in primul rând relația acesteia cu teritoriu – ridicarea nivelului de asigurarea a serviciilor complementare zonei funcționale existente si crearea de noi locuri de munca. Investigația propusa nu va îngreuna traficul in zona, având organizate pe amplasament toate locurile de parcare necesare.

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.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

Pentru investiții pe suprafața amplasamentul care a generat PUZ, suprafața propusă pentru introducerea în intravilan si reglementare urbanistica, investițiile vor fi finanțate exclusiv din fonduri private ale inițiatorului PUZ, după cum urmează:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentațiilor tehnico-economice;
- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentațiilor tehnico-economice- Obținerea autorizație de construire;
- Extinderea, realizarea rețelelor tehnico-edilitare si racordarea la rețelele tehnico-edilitare;
- Sistematizarea terenului
- Realizarea circulațiilor interioare si a locurilor de parcare pe parcela;
- Deviere si transformare in LES a rețelei LEA de 20 KV;

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL SI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA, REV. 1 23 .03.2025



S.C. **W E S T E R N O U T D O O R** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- Realizarea construcție pe teren, împreună cu bazinele și branșamentele aferente;
- Finanțare reconfigurare intersecție semaforizată;

Beneficiarul documentație își asumă realizarea rețelelor edilitare în sistem individual sau prin racordarea la rețele publice prin investiții proprii, dacă va fi cazul. Rezolvarea utilităților fiind condiție prealabilă pentru emiterea oricărei autorizații de construire în baza documentației PUZ generate de prezenta documentație.

Pentru orice investiții pe parcelele proprietate privată aflate în limita zonei de analiză a PUZ costurile vor fi finanțate exclusiv din fonduri private ale proprietarilor.

7. CONCLUZII

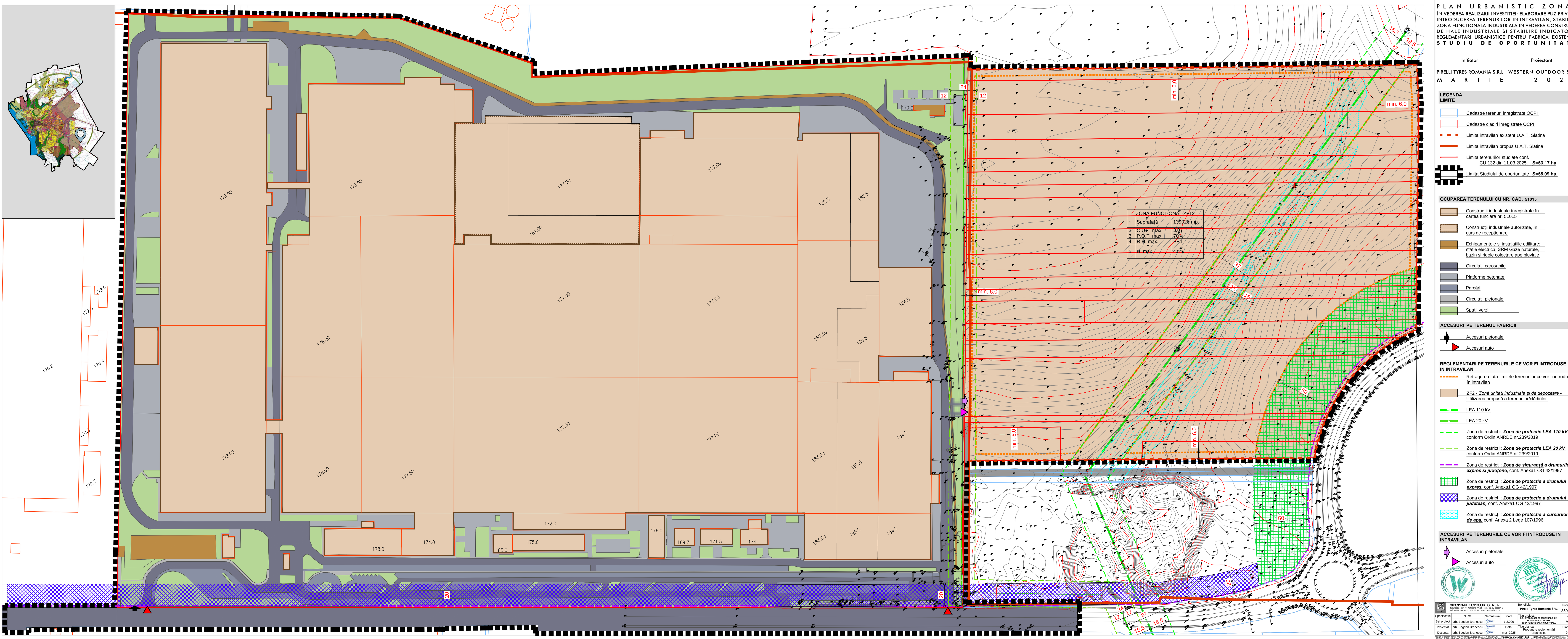
Prin intervenția urbanistică propusă se dezvoltă capacitatea industrială a zonei, proiectul încadrându-se în profilul funcțional industrial și fiind compatibil cu tendința de dezvoltare a zonei într-un pol industrial al Municipiului Slatina.

Întocmit,
Arhitect Bogdan Brănescu
Director Departament Urbanism
Western Outdoor S.R.L.



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ, REV. 1 23.03.2025



PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI: ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORII, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ

Studiu de oportunitate

Initiator

Proiectant

PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L. WESTERN OUTDOOR SRL

M A R T I E 2 0 2 5

LEGENDA

LIMITE

Cadastru terenuri înregistrate OCPI

Cadastru clădiri înregistrate OCPI

Limita intravilan existent U.A.T. Slatina

Limita intravilan propus U.A.T. Slatina

Limita terenurilor studiate conf. CU 132 din 11.03.2025, S=53,17 ha

Limita Studiului de oportunitate S=55,09 ha.

OCUPAREA TERENULUI CU NR. CAD. 51015

Construcții industriale înregistrate în cartea funciulară nr. 51015

Construcții industriale autorizate, în curs de recepționare

Echipamentele și instalațiile edilitare: stație electrică, SRM Gaze naturale, bazin și rigole colectare ape pluviale

Circulații carosabile

Platforme betonate

Parcări

Circulații pietonale

Spații verzi

ACCESURI PE TERENUL FABRICII

Accesuri pietonale

Accesuri auto

REGLEMENTĂRI PE TERENURILE CE VOR FI INTRODUSE ÎN INTRAVILAN

Retragerea fața limitelor terenurilor ce vor fi introduse în intravilan

ZF2 - Zonă unități industriale și de depozitare - Utilizarea propusă a terenurilor/clădirilor

LEA 110 kV

LEA 20 kV

Zona de restricții: **Zona de protecție LEA 110 kV** conform Ordin ANRDE nr.239/2019

Zona de restricții: **Zona de protecție LEA 20 kV** conform Ordin ANRDE nr.239/2019

Zona de restricții: **Zona de siguranță a drumurilor expres și județene**, conf. Anexa1 OG 42/1997

Zona de restricții: **Zona de protecție a drumului expres**, conf. Anexa1 OG 42/1997

Zona de restricții: **Zona de protecție a drumului județean**, conf. Anexa1 OG 42/1997

Zona de restricții: **Zona de protecție a cursurilor de apă**, conf. Anexa 2 Lege 107/1996

ACCESURI PE TERENURILE CE VOR FI INTRODUSE ÎN INTRAVILAN

Accesuri pietonale

Accesuri auto

WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Beneficiar:

Pirelli Tyres Romania SRL

Specificatie

Nume

Semnatura

Scara

Titlu planșă

Sef proiect

arh. Bogdan Braneanu

1:2.000

Titlu planșă

Proiectat

arh. Bogdan Braneanu

mai 2025

Proprietate reglementări urbanistice

Desenat

arh. Bogdan Braneanu

mai 2025

Proprietate reglementări urbanistice

Proiect nr.

350/2025

Faza:

A.O.

Planșă nr.

04/3

Beneficiar:

Pirelli Tyres Romania SRL

Proiect nr.

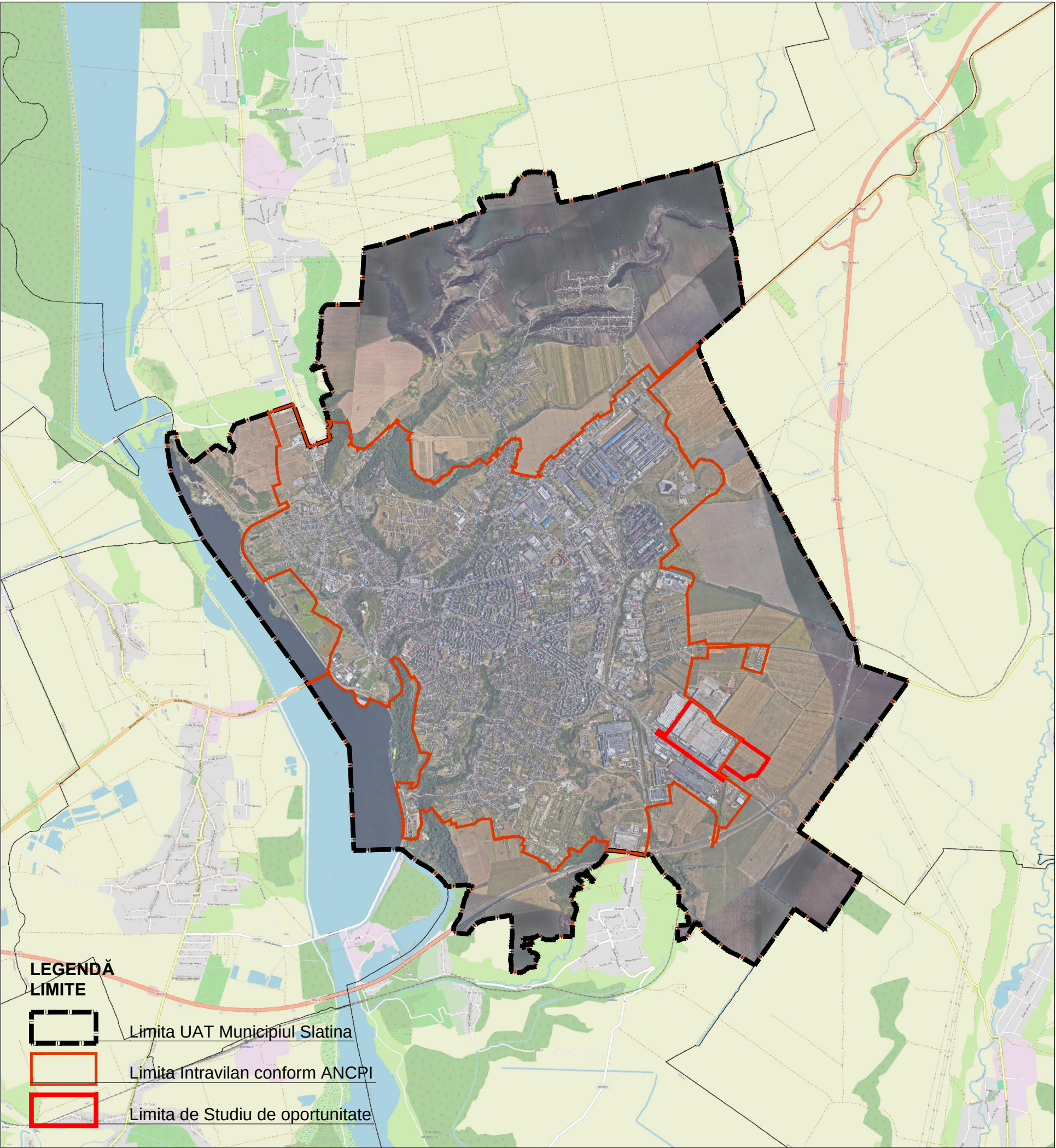
350/2025

Faza:

A.O.

Planșă nr.

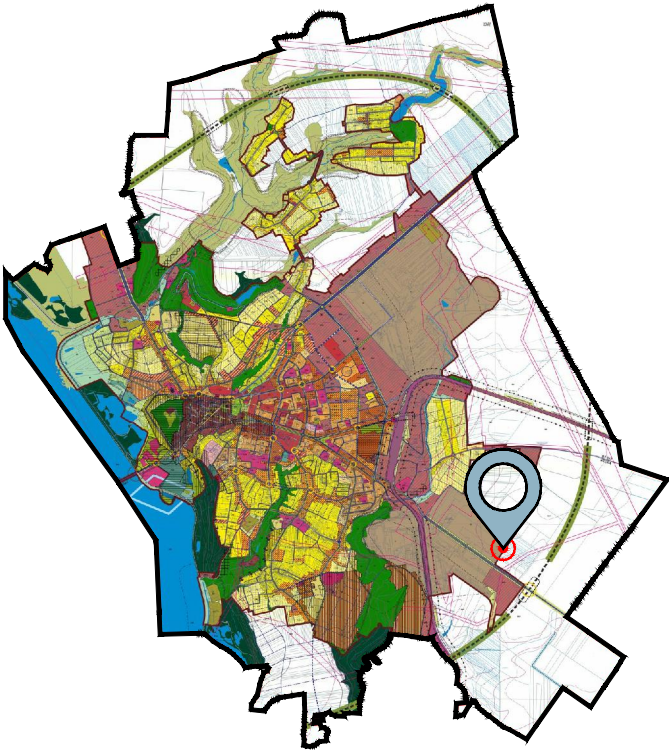
04/3



PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI: ELABORARE PUZ PRIVIND
INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE
ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI,
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ
STUDIU DE OPORTUNITATE

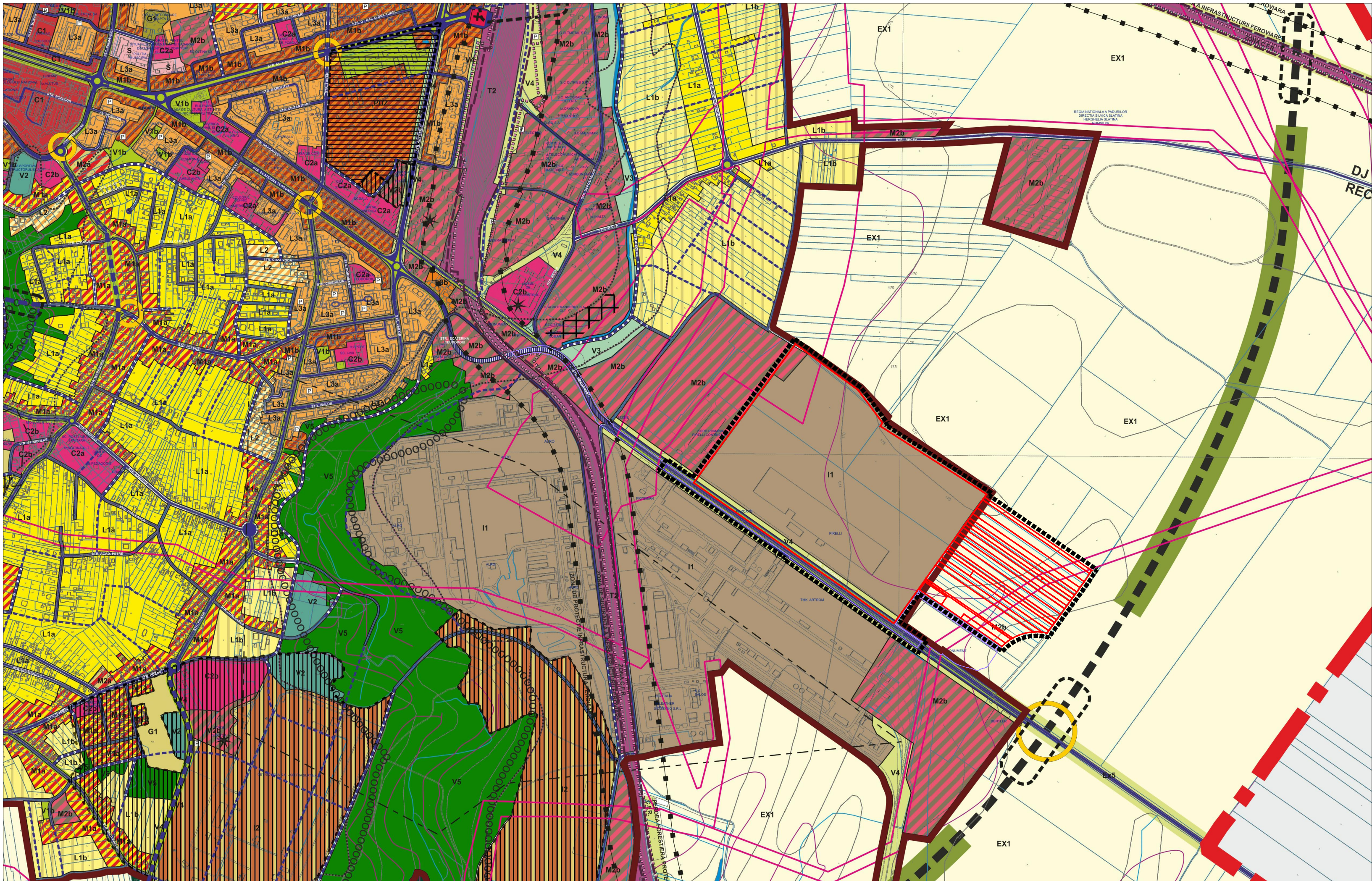
Initiator Proiectant

PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L. WESTERN OUTDOOR SRL
M A R T I E 2 0 2 5



WESTERN OUTDOOR S.R.L. București, Str. S. Cihoschi nr.12, et.1, ap.3, sector 1 tel: +4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail: office@wod.ro				Beneficiar: Pirelli Tyres Romania SRL	Proiect nr. 350/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: S.O. INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ	Faza:
Sef proiect	arh. Bogdan Branescu		1:20.000		A.O.
Proiectat	arh. Bogdan Branescu		Data:		Plansa nr.
Desenat	arh. Bogdan Branescu		mar 2025	Titlu plansa: Încadrarea în teritoriul administrativ UAT Slatina	01 r2

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALĂ A SOCIETĂȚII WESTERN OUTDOOR SRL ÎNSTRĂINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA
CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA PREVĂZUTĂ ÎN CONTRACT A PLANȘELOR SAU SOFT-ULUI AFERENTE, ÎNTRĂ SUB INCIDENȚA LEGII DREPTULUI DE AUTOR

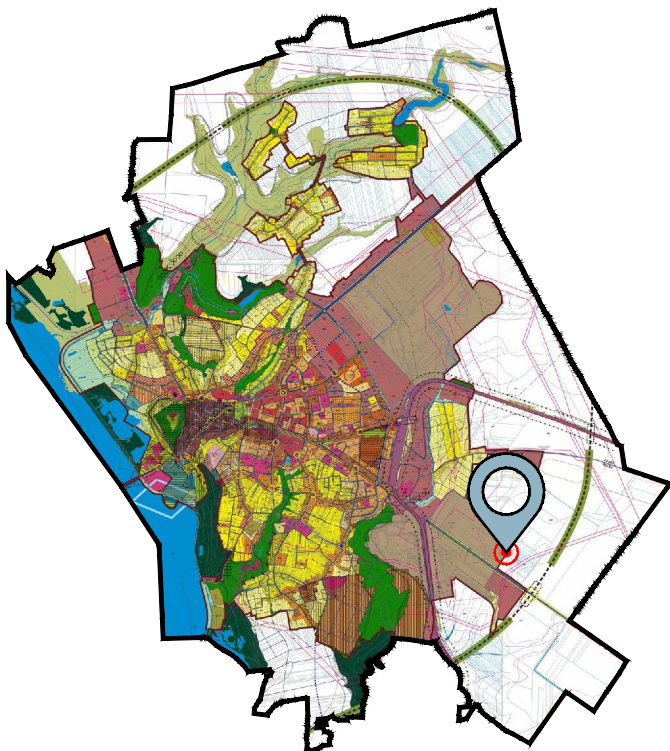


PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI: ELABORARE PUZ PRIVIND
INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE
ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE HALE INDUSTRIALE ȘI STABILIRE INDICATORI,
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ
STUDIU DE OPORTUNITATE

Initiator

Proiectant

PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L. WESTERN OUTDOOR SRL
M A R T I E 2 0 2 5



REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONE / SUBZONE / U.T.R.

LIMITE

- limita teritoriului administrativ al municipiului Slatina
- limita teritoriului intravilan cf. PUG 1998
- limita intravilanului propus
- limite de proprietate
- limita unității teritoriale de referință
- limite PUZ-uri aprobate în cursul elaborării PUG

CIRCULAȚII

- circulații carosabile existente - majore / rol structural
- circulații carosabile existente - de deservire
- circulații carosabile propuse
- circulații carosabile propuse spre largire
- pasaje sau poduri propuse
- circulație carosabilă majoră propusă - "ocolitoare est și nord"
- circulație carosabilă de tip bulevard urban
- trasee pietonale prioritare
- piste ciclabile
- parcuri sub/supraterane

ZONE DE PROTECȚIE ȘI INTERDICȚII

- zona construită protejată (cf. PUZ - zona protejată Slatina), zone de protecție monumente
- situri arheologice
- imobile clasate ca monumente istorice
- imobile propuse pentru clasare
- zona de protecție hidrogeologică

— zone de protecție - areale cu valoare peisajeră deosebită

— perimetru protecție tehnică cf. ord. 536 norme igienă

— zone protecție rețele electrice, rețele transport gaze naturale

— consolidări teren

— zone cu restricții de constructibilitate - Cf. Regulament (terenuri dificile/alunecări)

— zona de protecție infrastructură feroviară - necesitate aviz CFR

— zona de siguranță a infrastructurii feroviare

— limita zona CFR - categoria de folosință "cai ferate"-teren cu destinație specială

— interdicție definitivă de construire

— interdicție temporară de construire > obligativitate PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / UTR-uri

Zona spațiilor libere și plantate- V

- V1a- spații plantate urbane protejate
- V1b- spații plantate urbane- parc, scuar, grădina publică
- V2- spații pentru sport și agrement
- V3- spații plantate pentru protecția cursurilor de apă;
- V4- culoare plantate de protecție față de drumuri, cale ferată, infrastructură tehnică și sanitară;
- V5- păduri de agrement, pasuni (intravilan)

Zona rezidențială- L

- L1a - loc. individuale (H max. 12m) în țesut urban constituit
- L1b - loc. individuale (H max. 12m) în țesut difuz/ terenuri agricole din intravilan

— L1c - locuințe în zone cu dificultăți hidro-geologice

— L2 - locuințe individuale și semi-colective (max P+3)

— L3a- locuințe colective cu înălțime redusă (max P+4)

— L3b- locuințe colective cu înălțime medie (max P+10)

Zona centrală- C

- C0- subzona centrală în interiorul zonei protejate
- C1- subzona centrală în afara zonei protejate -țesut compact, funcțiuni publice de interes municipal și supra-municipal
- C2 - subzona centrală - punctual/ dispersat, funcțiuni de interes local

Zona mixtă - M

- M1a - subzona mixtă în afara zonei protejate cu funcțiuni complementare locuirii pe parcelă
- M1b - subzona mixtă în afara zonei protejate cu funcțiuni complementare locuirii colective
- M2a- subzona mixtă în afara zonei protejate servicii / comerț proximitate
- M2b - subzona mixtă în afara zonei protejate -servicii comerț / reconversii zone industriale

Zona industrială- I

- I1- subzona unități industriale cu producție activă
- I2- subzona parc de activități / tehnopol

Zona gospodărie comună

- G1- subzona gospodărie comună - cimitire
- G2- subzona gospodărie comună instalații, echipamente

Zona cu destinație specială- S

- S1- subzona destinație specială

Zona transporturilor- T

- T1 - subzona transporturilor rutiere majore
- T2 - subzona transporturilor feroviare

Zona PUZ-uri aprobate în cursul elaborării PUG- PUZ

PUZ - zone reglementate prin PUZ-uri aprobate ale caror reglementări sunt preluate integral

Zona terenuri în extravilan- EX

- EX1- terenuri agricole în extravilan
- EX2- pasuni în extravilan
- EX3- păduri în extravilan
- EX4 - oglinzi de apă în extravilan
- EX5 - culoare protecție infrastructură de circulație

Propuneri de reorganizare ale cadrului spațial- configurativ

- Amenajare piața sau piațetă urbană
- Amenajare complexă spațiu public pietonal
- Reorganizare intersecții
- Accent vertical
- Amenajare port de agrement (cf. studiu de specialitate)

LEGENDĂ
LIMITE

- Limita terenurilor conf. CU nr.132 din 11.03.2025
- Limita Studiului de oportunitate

WESTERN OUTDOOR S.R.L. București, Str. S. Calușeni nr.12, et.1, ap.3, sector 1 tel: +4021 230 38 37; 230 38 98 e-mail: office@wdo.ro				Beneficiar: Pirelli Tyres Romania SRL	Proiect nr. 350/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Bogdan Branesco		1:10.000	S.O. INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ	A.O.
Proiectat	arh. Bogdan Branesco		Data:	Titlu planșă:	Planșă nr.
Desenat	arh. Bogdan Branesco		mar 2025	Încadrarea în PUG Municipiul Slatina	02 r2

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALĂ A SOCIETĂȚII WESTERN OUTDOOR SRL. ÎNSTRĂINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTĂ DESTINAȚIE DECAT CEĂ PREVĂZUTĂ ÎN CONTRACT A PLANȘELOR SAU SOFT-ULUI AFERENTE, ÎNTR-Ă SUB INCIDENȚA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.

