

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 16.07.2025

**CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR
PRELIMINARE 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 existenta”,
cu amplasament 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.**

Argumentare: In baza C.U. nr. 132/11.03.2025,
Avizului de oportunitate Nr. :01 /19.05.2025 se
inițiază P.U.Z. PRELIMINAR. **Inițiator: S.C**

PIRELLI TYRES ROMÂNIA S.R.L. Elaborator: S.C WESTERN OUTDOOR S.R.L

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

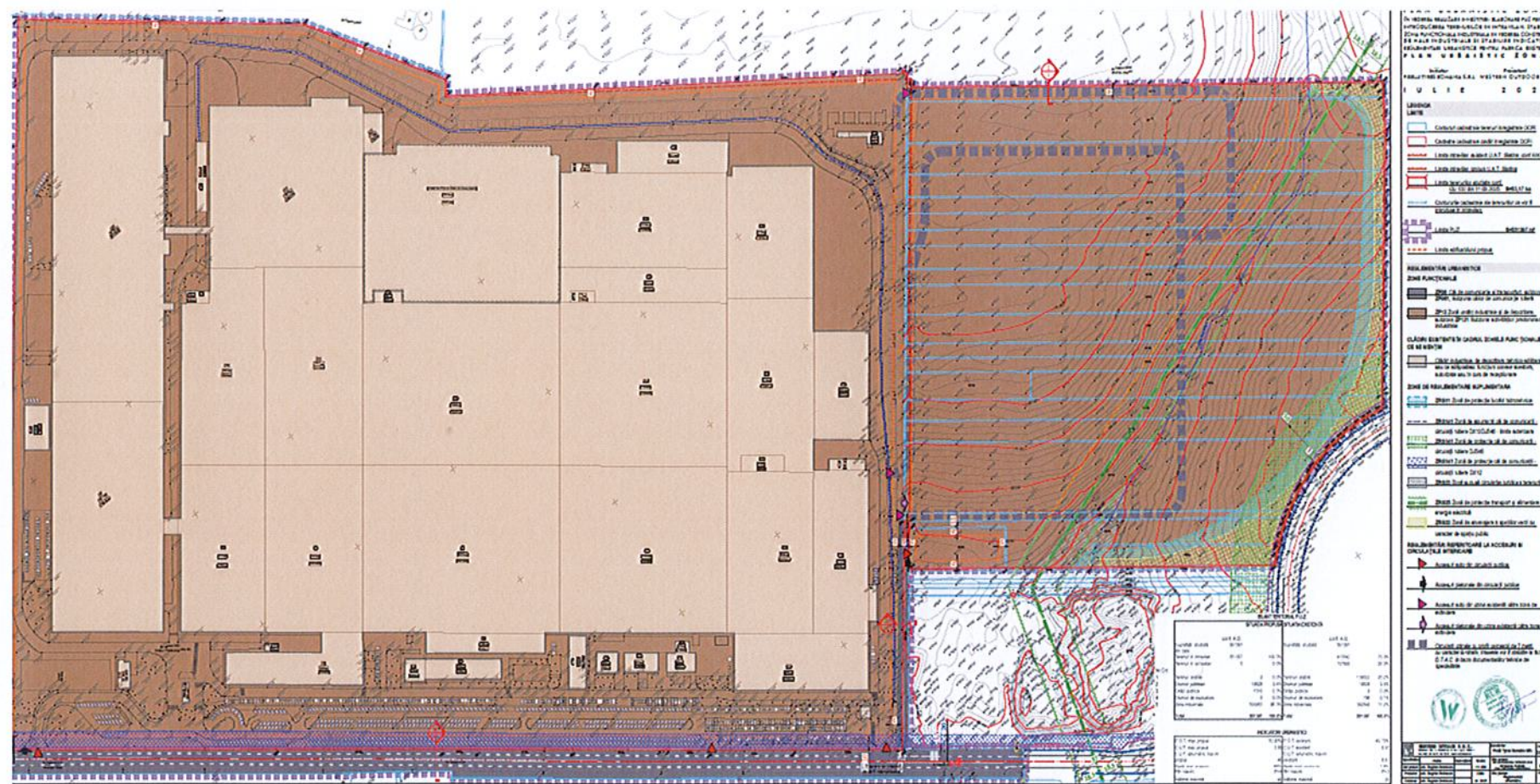
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal preliminar privind investiția:

**Introducerea terenurilor in intravilan, stabilire zona funcționala industrială in vederea construirii de Hale industriale si stabilire indicatori si
reglementari urbanistice pentru fabrica existenta”, cu amplasament 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,**

În perioada 16.07.2025 – 30.07.2025.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei
sau la sediul **Primăriei Municipiului Slatina**, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003. Răspunsul la observațiile transmise va fi
publicat pe pagina de internet și la sediul instituției în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului. **Observațiile sunt necesare** în vederea
stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SLATINA, JUDETUL OLT
REGISTRARII
NR. 71158
ZIUA 16 LUNA 07 ANUL 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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN,
STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI
SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA
EXISTENTĂ PIRELLI

MEMORIU GENERAL



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

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL "PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI"	
ETAPĂ PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL – VARIANTA PRELIMINARĂ	
BENEFICIAR PROIECT	ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.	
INIȚIATOR PROIECT	PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	NUME	SEMNĂTURĂ
	Arh. Bogdan Brănescu Specialist RUR, simbol Dz0	
PROIECTANT DE SPECIALITATE REȚELE TEHNICO-EDILITARE	Ing. Radu P. Pîrvan Specialist RUR, simbol G1	
DATA	IULIE 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	1
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	1
1.2.	Obiectul lucrării	1
1.3.	Surse documentare.....	5
2	Stadiul actual al dezvoltării.....	5
2.1.	Evoluția zonei.....	5
2.2.	Încadrarea în localitate	5
2.3.	Elemente ale cadrului natural	6
2.4.	Circulația	8
2.5.	Ocuparea terenurilor	8
2.6.	Echipare edilitară.....	10
2.7.	Probleme de mediu	12
3	Propuneri de dezvoltare urbanistică	12
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	12
3.2.	Prevederi ale PUG/PUZ – uri aprobate.....	14
3.3.	Valorificarea cadrului natural	17
3.4.	Modernizarea circulației.....	18
3.5.	Zonificare funcțională – regelemENTări, bilanț teritorial, indici urbanistici	20
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare.....	20
3.7.	Protecția mediului	24
3.8.	Obiective de utilitate publică.....	25
4	Concluzii, măsuri în continuare	25



1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI”
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
Beneficiar P.U.Z.	ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.
Inițiator P.U.Z.	PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.
Proiectant general urbanism	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.
Subproiectanți, colaboratori	
Data elaborării	Iulie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Date de identificare a imobilului ce a generat P.U.Z.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este elaborat în baza Certificatului de Urbanism Nr. 132/11.03.2025 și a Avizului de Oportunitate Nr. 01/19.05.2025, documente emise de Primăria Municipiului Slatina pentru realizarea obiectivului de investiție “INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI”, pentru imobilele situate în extravilanul și intravilanul municipiului Slatina, județul Olt, STR. DRAGANESTI, NR. 35, pentru fabrica existentă identificată cu numărul cadastral 510 15 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



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



16. Teren identificat prin NC 60770, în suprafața de 7.000 mp (Act Notarial nr. 1414 Contract de vânzare - cumpărare din 13/12/2023 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 7, având categoria de folosința arabil;
17. Teren identificat prin NC 60771, în suprafața de 4.850 mp (Act Notarial nr. 181, 182, 183 Promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare din 14/02/2025 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 8, având categoria de folosința arabil;
18. Teren identificat prin NC 60774, în suprafața de 5.054 mp (Act Notarial nr. 1387 Contract de vânzare - cumpărare din 07/12/2023 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 11/1, având categoria de folosința arabil;
19. Teren identificat prin NC 60775, în suprafața de 5.055 mp (Act Notarial nr. 1386 Contract de vânzare - cumpărare din 07/12/2023 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 11/2, având categoria de folosința arabil;
20. Teren identificat prin NC 60776, în suprafața de 6.953 mp (Act Notarial nr. 604 Contract de vânzare - cumpărare din 11/06/2024 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 12/1, având categoria de folosința arabil;
21. Teren identificat prin NC 60777, în suprafața de 9.453 mp (Act Notarial 1128 Contract de vânzare - cumpărare din 14/10/2024 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 12/2, având categoria de folosința arabil;
22. Teren identificat prin NC 60778, în suprafața de 12.652 mp (Act Notarial 1118 Contract de vânzare - cumpărare din 10/10/2024 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 13, având categoria de folosința arabil;
23. Teren identificat prin NC 60779 în suprafața de 4.329 mp (Act Notarial nr. 1413 Contract de vânzare - cumpărare din 13/12/2023 emis de BNP Ruscă Rodica), situat în extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 14, având categoria de folosința arabil;

Solicitări ale temei program

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru introducerea în intravilan și definirea setului nou de reglementări urbanistice aplicabile terenurilor situate în zona de extravilan a Municipiului Slatina, conform PUG 2016 Slatina (zonă EX, subzona terenuri agricole situate în extravilan EX1, UTR - EX1 - terenuri cu funcție agricolă situate în extravilan, arabile, livezi, grădini de legume, etc) în vederea construirii de hale industriale, precum și la analiza fabricii existente situată în intravilanul Municipiului Slatina, Str. Drăgănești, nr. 35, identificată cu numărul cadastral 51015.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În cadrul Strategiei de Dezvoltare Urbană Integrată a municipiului Slatina pentru perioada 2021-2027, aprobată prin H.C.L. Nr. 31.10.2023, nu sunt prevăzute proiecte de dezvoltare pentru zona ce face obiectul PUZ.



1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu P.U.Z. s-au elaborat următoarele studii de fundamentare, conform Aviz de Oportunitate Nr. 01/19.05.2025 emis de Primăria Municipiului Slatina:

1. Studiu de fundamentare privind organizarea circulațiilor și asigurarea acceselor
2. Studiu privind rețelele tehnico-edilitare
3. Studiu geotehnic
4. Studiu hidrologic și de inundabilitate
5. Studiu topografic
6. Studiu volumetric
7. Studiu peisagistic, cu detalierea speciilor de plante corespunzătoare spațiilor plantate verzi, compoziția acestora și sistemele de întreținere a acestora.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Caracteristici semnificate ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenurile ce fac obiectul PUZ, 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, ARTROM TMK, PRYSMIAN GROUP, PIRELLI TYRES ROMANIA, etc.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcelele ce fac obiectul PUZ, 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, fiind 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.

Accesul în zona de studiu PUZ se realizează direct din Strada Drăgănești.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Relieful municipiului Slatina este caracterizat de o morfologie domoală, specifică zonei de contact dintre Câmpia Română și lunca râului Olt, marcând o tranziție naturală între formele de relief joase, de câmpie, și terasele largi formate de-a lungul axei hidrografice majore. Din punct de vedere altimetric, teritoriul administrativ al municipiului prezintă variații de nivel, diferențe moderate dar semnificative în organizarea funcțională și percepția peisajului.

Relieful joacă un rol esențial în configurația peisajului perceput, influențând modul în care terenurile studiate se raportează la infrastructura existentă (DJ546, Drumul Expres Craiova–Pitești) și la vecinătățile funcționale (zona industrială Pirelli, terenuri agricole, limitele intravilanului Slatina). Localizarea în zona superioară a reliefului, beneficiind de zone de cornișă, constituie pe de o parte un avantaj, pe de altă parte o expunere vizuală semnificativă ce determină necesitatea tratării atente a ansamblului din punct de vedere peisagistic, urmărind o integrare în silueta generală a orașului și în coerența imaginii percepute.

Din punct de vedere compozițional, relieful contribuie la formarea unor axe vizuale naturale orientate de-a lungul pantelor domoale, iar diferențele de nivel de 30–50 m între punctele extreme ale zonei de studiu PUZ pot fi valorificate în amenajări de tip pantă vegetală, plante perene în terase, sau ecrane vegetale în trepte pentru mascare și filtrare vizuală.

Totodată, analiza reliefului susține ideea că extinderea intravilanului în această zonă este justificată nu doar funcțional (proximitatea cu zona industrială), ci și peisagistic, oferind condiții favorabile pentru o integrare coerentă în morfologia naturală a orașului

Terenurile din zona de studiu au o declivitate pe direcția Est Nord-Est - Vest Sud-Vest, cu o cotă superioară în la cca 191 metri la limita versantului către râul Dârjov și o cotă inferioară la limita superioară a văii Urlătoarea prin care curge râul Milcov de cca. 160. Panta naturală a terenului este întreruptă în zona de studiu parțial de valea din care se formează, în zona hergheliei, și prin care curge spre Olt pârâul Cinculeasa

Rețeaua hidrografică¹

Zona de studiu PUZ este traversată de Pârâul Cinculeasa, curs de apă care face parte din bazinul hidrografic al râului Olt și care prezintă influențe directe asupra posibilităților de reglementare urbanistică a terenului. Acest afluent de parte dreaptă a râului Olt traversează zona de studiu PUZ pe o lungime de aproximativ 500m, având o direcție generală de curgere de la nord-est către sud-vest.

¹ Studiu de fundamentare hidrologic și de inundabilitate, elaborat de SC PRIMAVERA URBAN CONSULTING SRL



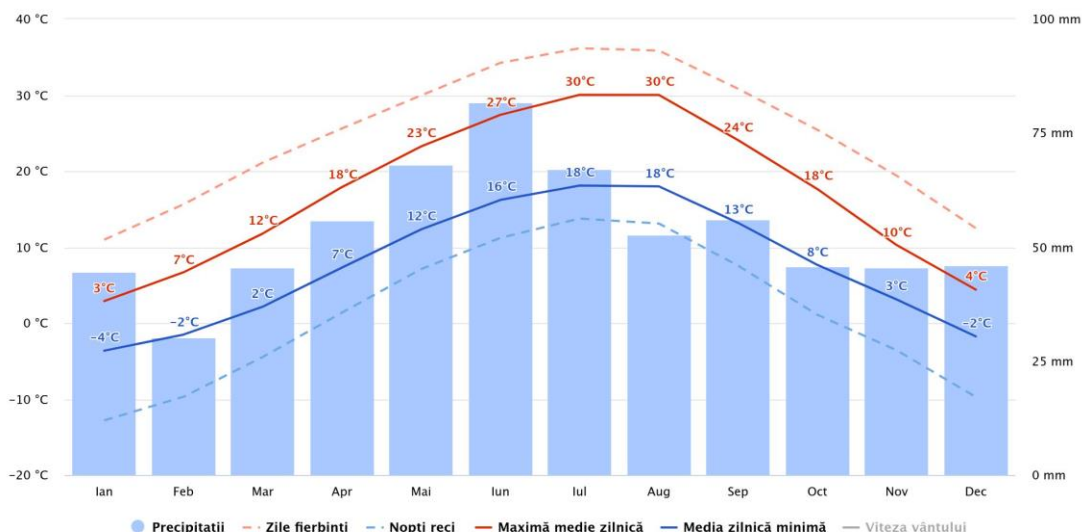
Clima

Elementele de climă cu relevanță la având în vedere tema program și aria de desfășurare a proiectului sunt:

1. Temperaturile din perioada de vară (maxima istorică a fost înregistrată în 1952 +40,5 C.)

Slatina

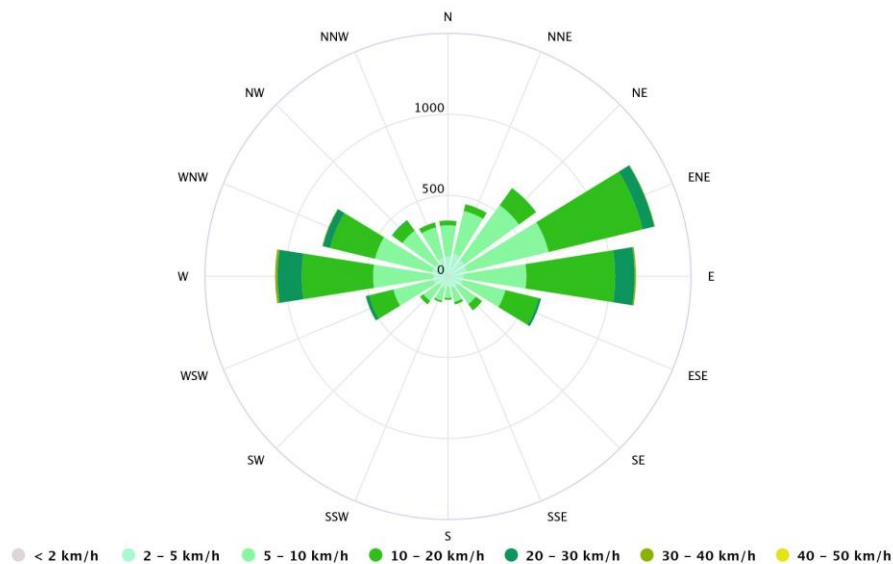
44.43°N, 24.37°E (165 m dNM).
Model: ERA5T.



2. Frecvența și puterea vântului dominant

Slatina

44.43°N, 24.37°E (165 m dNM).
Model: ERA5T.





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

2.4. CIRCULAȚIA

Terenurile ce au generat PUZ, 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 dreaptă față de limita de sud-est a terenurilor.

Accesurile auto și pietonale pe terenul fabricii Pirelli Tyres și de aici pe terenurile din extravilane se realizează 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.

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona a fost urbanizată în anii 70 și 80 prin construirea de fabrici ce asigurau servicii și produse pentru Uzina de Aluminiiu "16 Februarie" – actualmente ALRO Slatina.

Înainte de construirea Uzinei Pirelli fondul construit din zona de studiu era alcătuit din halele și celelalte construcții industriale ale fabricilor Prysmian și Artrom. Dimensiunile și amplasare construcțiilor au fost generate de tipul de activitate industrială și de modul de racord al incintei la infrastructura de transport: drumul județean și cale ferată.

Astfel clădirile sunt orientate paralel cu drumul județean, astfel încât să poată fi rezolvat accesul și manevra pe cale ferată în interiorul incintei, care avea o zonă de manevră/triaj la limita estică, unde cursul pârâului Cinculeasa a fost rectificat și canalizat. Halele industriale au înălțimi maxime în planul fațadei dinspre aliniamentul DJ între 11 metri în cazul hălei Artrom și 12 metri în cazul hălei Prysmian. În cadrul fabricii Artrom, în zona de studiu există și o clădire administrativă cu înălțimea maximă în planul fațadei de 21 de metri (probabil mai înaltă decât în aspectul ei original datorită modernizării acesteia survenită în perioada 2000-2010).

Castelul de apă aflat în incinta fabricii Artrom Steel Tubes este perceput ca un accent de înălțime, principalul element volumetric de marcare accesului/ieșirii din municipiul Slatina pe direcția DX12. Acesta poate fi transformat în element identitar al orașului în raport cu hinterlandul sud-estic prin metode precum picturi murale, iluminat ambiental, proiecții video, etc. Un castel de apă asemănător este amplasat pe malul lacului Pișcani și este perceput atât de pe DN cât și de pe DX. O tratare echivalentă a acestor două construcții ar putea să devină un element de identitate vizuală al municipiului Slatina.



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

În anii 2003-2006 Pirelli a dezvoltat primele fabrici noi în zona de studiu, pe terenuri situate la nord de strada Drăgănești. Prima, fabrica de cord metalic, este alcătuită dintr-un complex de hale amplasate perpendicular pe axul străzii. Halele componente au o înălțime maximă în planul fațadei spre DJ de 9 metri.

A doua fabrică, fabrica de anvelope a fost dezvoltată, ulterior, în mai multe faze. Prima fază a fost constituită dintr-un ansamblu de hale, sedii administrative și anexe tehnologice, dezvoltat în paralel cu DJ pe toată lungimea aliniamentului parcelei. Halele aveau înălțimi maxime în planul fațadei spre DJ de 10, 10,5, 16,0 cu un accent de înălțime de 33,0 de metri reprezentat de hala de mixare. Sediile administrative, de dimensiuni reduse în comparație cu călăriile și echipamentele industriale, au fost amplasate între hale și aliniament și au înălțimi maxime în planul fațadei de 12,5 și 19 metri. Următoarele extinderi ale unităților de producție s-au făcut în adâncimea parcelei fără un impact la nivelul percepției ansamblului din zona de domeniu public.

Astfel la momentul întocmirii prezentului studiu, în condițiile epuizării capacității construibile a incintei uzinei ansamblu construcțiilor uzinei Pirelli se prezintă ca o masă compactă cu o înălțime medie de cca 14 metri orientată cu latura lungă de cca 700 metri către strada Drăgănești și având o adâncime de 350 de metri.

Acest volum construit este marcat printr-un accent de înălțime de 30 în colțul de sud est (C39, C15, C30) și un accent de culoare reprezentat de showroom-ul din corpul C3.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

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

În concluzie situația actuală 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

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile aferente uzinei Pirelli din municipiul Slatina dispun în prezent de un fond vegetal slab reprezentat, specific platformelor industriale cu utilizare intensivă. Amenajările existente sunt limitate, iar vegetația prezentă este preponderent spontană, distribuită neregulat pe marginea incintei și în zonele reziduale neconstruite. Spațiile verzi existente nu alcătuiesc un sistem coerent, ci apar sub forma unor insule vegetale izolate, fără continuitate compozițională sau funcțională. Lipsa unui concept peisajer integrat este reflectată



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

În absența aliniamentelor vegetale sau a perdelelor de protecție, iar relația vizuală dintre zonele construite și cele libere rămâne abruptă și dezechilibrată.

În prezent, spațiile verzi din cadrul platformei industriale Pirelli sunt reduse cantitativ și discontinui ca organizare, reflectând caracterul predominant funcțional al amplasamentului. Totuși, putem observa câteva intervenții punctuale cu rol de amenajare și delimitare vizuală care pot fi valorizate în cadrul propunerilor ulterioare.

Astfel, în zona de studiu PUZ, distribuția zonelor verzi este caracterizată astfel:

- Zona cu cele mai coerente intervenții de amenajare peisagistică se găsește în partea sudică a incintei, la intrarea principală în uzină, unde se remarcă o zonă verde amenajată între drumul perimetral și clădirile administrative.
- De-a lungul limitei sudice, imediat în paralel cu drumul județean DJ546, se observă o încercare de amenajare lineară, ce poate fi interpretată ca un aliniament cu funcție de perdea de protecție.
- În colțul de sud-est, pe zona de contact cu infrastructura rutieră și spațiile de parcare exterioare, apar mici insule vegetale, majoritatea spontane, dar cu prezență punctuală de arbori ornamentali plantați (posibil Juniperus sau Prunus în stadii juvenile), integrați în compoziția de margine.
- Este vizibilă absența unor amenajări coerente de-a lungul laturilor nordice și vestice ale sitului. Acest fapt este datorat declivității, latura nordică fiind reprezentată de un taluz abrupt.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Principalul risc natural identificat în zona de studiu PUZ este constituit din riscul de inundabilitate generat de traversarea terenurilor ce au generat PUZ de Pârâul Cinculeasa.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Rețeaua de alimentare cu apă potabilă

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de alimentare cu apă potabilă:

- conductă 125 PEID – pe partea de nord-est a str. Drăgănești și în partea de sud-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Fabrica existentă, situată pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, este branșată la rețeaua publică de alimentare cu apă (conducta 125 PEID susmenționată) și este alimentată și printr-o rețea privată de puțuri de mare adâncime.



Rețeaua de canalizare

Canalizare menajeră

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona terenurilor aflate în extravilanul Municipiului Slatina nu există rețele publice de canalizare.

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., apele uzate menajere deversate din incinta fabricii existente, situată pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, sunt colectate în conducta interioară Dn 160 mm, existentă în partea de nord-vest a fabricii și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Canalizare pluvială

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona de studiu a P.U.Z. nu există rețea publică de canalizare menajeră.

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în incinta fabricii existente, situată pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, funcționează o rețea interioară de canalizare pluvială. Astfel, apele meteorice colectate din incinta fabricii sunt preluate într-un bazin de retenție cu volumul de 3.000 m³, de unde sunt pompate în căminul de racord și apoi descărcate în emisar, respectiv Râul Milcov (cod cadastral VIII.1.169).

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele, instalații și echipamente de alimentare cu energie electrică:

- un traseu L.E.A. 110 kV – traversează de la est la vest terenul situat în extravilanul Municipiului Slatina care a generat P.U.Z.;
- o stație de transformare 110/20 kV cu puterea instalată de 60 MW, proprietate a S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L. – în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z. pe terenul înregistrat cu numărul cadastral 51015;
- un traseu L.E.A. 20 kV - în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z. pe terenul înregistrat cu numărul cadastral 51015.

Rețeaua de telecomunicații

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de telecomunicații:

- o rețea – în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z.



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

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de alimentare cu gaz natural:

- o conductă MP PE 180 – pe partea de sud-vest a str. Drăgănești și în partea de sud-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Transport combustibil

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele de transport combustibil:

- o conductă – în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala problemă privind protecția mediului în zona de studiu PUZ este determinată de riscul de inundabilitate a terenurilor, din cauza traversării acestora de Pârâul Cinculeasa. Suprafața totală a arealului studiat expusă riscului de inundare în cazul producerii debitului maxim estimat este de aproximativ 14.600mp. Această situație generează impedimente majore în ceea ce privește realizarea obiectivului de investiții propus, întrucât o parte semnificativă din terenuri devine zonă non-aedificandi. Prezența acestui risc limitează potențialul de utilizare urbanistică a terenului și impune identificarea soluțiilor tehnice de diminuare sau eliminare a riscului natural existent.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiu de fundamentare hidrologic și de inundabilitate

În vederea stabilirii condițiilor de construire pe terenurile ce au generat PUZ, se propune o soluție tehnică complexă, ce urmărește îmbunătățirea condițiilor hidrotehnice, cât și extinderea suprafeței de teren pretabilă pentru construirea obiectivelor propuse. Se impune intervenția asupra cursului de apă Cinculeasa, în scopul reducerii suprafeței expuse la inundații și valorificării într-o mai mare măsură a terenurilor ce au generat PUZ.

Studiu geotehnic

Terenul din amplasamentul aferent zonei de studiu PUZ este stabil și neinundabil, inundarea amplasamentului fiind posibilă doar pe zona de formare a pârâului Cinculeasa.

Studiu peisagistic

Se propun o serie de măsuri peisagistice și spațial-funcționale care vizează creșterea calității vizuale, funcționale și ecologice a zonei de studiu. Intervențiile urmăresc nu doar diminuarea impactului negativ, ci și construirea unui peisaj coerent, funcțional și sustenabil pe termen lung.



- 1. Crearea de zone de tranziție peisagistică între funcțiuni incompatibile (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**
 - Introducerea unor perdele vegetale perimetrare (din specii rezistente, cu frunziș dens) între zona industrială și terenurile agricole sau rezidențiale;
 - Folosirea de benzi verzi tampon cu lățimi de min. 10–15 m, ce pot include arbuști, arbori înalți și elemente de teren modelat;
 - Introducerea de zone plantate cu vegetație de talie diferită, care să asigure tranziția graduală între funcțiuni, atât din punct de vedere vizual, cât și din punct de vedere al protecției mediului;
- 2. Reducerea impactului vizual al platformelor industriale (aplicabile la nivelul sitului studiat)**
 - Utilizarea de plante cățărătoare sau paravane vegetale verticale pe garduri și împrejmuiri vizibile din zonele publice;
 - Încorporarea de taluzuri modelate în zonele cu diferențe de nivel, care pot susține vegetație medie spre înaltă.
- 3. Amenajarea peisajului porților de acces în municipiu (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**
 - Marcarea porților de acces prin amenajări simbolice cu valoare de reper vizual: elemente sculpturale, vegetație ritmată, semnalistică urbană specifică;
 - Introducerea de alinamente vegetale de-a lungul DJ546 și DX12, pentru ghidaj vizual și percepție ordonată a spațiului;
 - Crearea unor spații verzi de primire, cu zone plantate, mobilier urban minimalist și identitate vizuală locală.
- 4. Articularea marginii urbane – între intravilan și extravilan (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**
 - Propunerea unor zone de conversie a terenurilor neconstruite în coridoare ecologice, grădini urbane sau pășuni urbane;
- 5. Structurarea vizuală a peisajului infrastructurilor majore (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**
 - Reabilitarea taluzurilor drumurilor expres și județene prin plantări de arbori de aliniament și specii rezistente la praf și gaz de eșapament;
 - Integrarea infrastructurilor în peisaj prin trasee plantate, linii de ghidaj vegetale și intervenții cromatice în vegetație care să însoțească axele de mobilitate;
 - Delimitarea clară a spațiilor utilitare de cele de circulație pietonală, prin elemente verzi și semnal urban integrat.
- 6. Valorificarea vegetației spontane existente (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**



- Inventarierea și păstrarea vegetației valoroase (salcâm, ulm, frasin) din zona de contact cu teritoriile agricole;
- Regenerarea vegetației spontane prin intervenții de completare, toaletare și stabilizare;

7. Generarea unei identități peisagistice coerente (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)

- Stabilirea unei teme vegetale unificatoare în zona industrială și de acces, folosind specii locale, rezistente și cu valoare decorativă ridicată (ex: salcie albă, mesteacăn, platan, pin negru);
- Crearea unor repere vizuale în puncte strategice (intersecții, capete de perspectivă, zone de acces);
- Integrarea mobilierului urban minimal, semnalisticii și iluminatului decorativ, ca parte a compoziției peisagistice.

STUDIU DE FUNDAMENTARE VOLUMETRIC

Se propun o serie de măsuri de conformare volumetrică și arhitecturală care urmăresc crearea unei imagini reprezentative a intrării principale în municipal Slatina dinspre est:

- Construirea extinderii uzinei să se realizeze în mod grupat, evitând ocuparea excesivă a terenului.
- Cele mai înalte construcții sau instalații cu înălțime maximă de 40 de metri să fie amplasate în cât mai aproape de corpurilor de clădire C39, C15, C30, din uzina existentă.
- Dintre clădirile sau instalațiile cu înălțime maximă de 40 de metri, cele aflate cel mai la est să fie tratate din punct de vedere al cromaticii și al finisajelor exterioare, în mod distinct, asemănător accentului de culoare prezent în frontul străzii Drăgănești. De asemenea se recomandă amplasarea mărcilor identitare ale beneficiarului și iluminatul acestora pe timp de noapte.
- La limita de est a terenurilor ce vor fi introduse în intravilan să fie realizată o plantație cu rol decorativ, în continuare plantație de protecție aflate pe terenul hergheliei. Modul de alcătuire a plantației se va recomanda în studiul de fundamentare peisagistic.

3.2. PREVEDERI ALE PUG/PUZ – URI APROBATE

P.U.G. Municipiul Slatina

Conform P.U.G. Municipiul Slatina, aprobat prin H.C.L. Nr. 140/ 25.05.2016, zona de studiu PUZ se află parțial în intravilanul localității, în zona funcțională I1 – subzona unități industriale cu producție activă și parțial în extravilanul localității, în zona funcțională EX1 – terenuri agricole în extravilan.

I1 - subzona activităților productive active – reprezentând unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează și pot evolua, pe termen lung, către tipul subzonei I2- parc de activități/tehnopol

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele activități:

- *activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari și mijlocii*
- *distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților*



- depozitarea bunurilor și materialelor,
- management și cercetare industrială
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- amenajări peisagistice
- spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I1 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

I1 - se accepta, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. birouri profesionale sau de afaceri;
 - b. servicii pentru afaceri;
 - c. instituții financiare sau bancare;
 - d. poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. producție manufacturieră;
 - b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c. activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d. depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e. depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

1. se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
2. se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
3. se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
4. se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT



Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

1. 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
2. 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
3. la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD.
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri. Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu prevederile P.U.Z. aprobat, cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri ;



- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

$I_1 = 40\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$I_1 - \text{CUT volumetric maxim \% (mc./mp teren)} = 4,5$

Zona situată în extravilan „EX” - Subzona terenuri agricole situate în extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.
- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea elementelor de cadru natural din zona de studiu PUZ vizează propuneri de amenajare și ameliorare a suprafețelor de spații verzi, prin valorificarea suprafețelor de terenuri pretabile pentru intervenții de amenajare peisagistică.

Propunerile de amenajare pentru terenurile uzinei Pirelli urmăresc consolidarea caracterului funcțional al incintei industriale, îmbunătățirea imaginii peisajere generale și integrarea spațiului construit într-un cadru



verde coerent și sustenabil. Intervențiile vizează atât ameliorarea discontinuităților vegetale, cât și dezvoltarea unor zone tampon și de protecție, adaptate contextului industrial și traficului intens din vecinătate.

În contextul extinderii incintei industriale prin construirea unei noi hale pe terenul din dreapta actualei uzine, este esențial ca amenajarea peisajeră să fie integrată încă din faza de proiectare. Vegetația propusă va avea un rol dublu: de filtru vizual față de drumurile publice și de zonă tampon față de marginea estică, în prezent expusă și neamenajată.

Astfel, zonele propuse pentru intervenții de amenajare a spațiilor verzi sunt structurate pe următoarele tipologii de zone:

1. **Zona de taluzuri**, unde intervențiile vor fi realizate cu scopul de stabilizare a taluzurilor, prevenirea eroziunii solului, crearea unei bariere vizuale și introducerea unei vegetații cu aspect natural, ornamental și rustic
2. **Zonă de piațete**, unde intervențiile vor fi realizate cu scopul de realizare a spațiilor amenajate pentru repaus și tranzit, cu vegetație dispusă în benzi sau aliniamente. Arborii oferă umbră și delimitare, iar plantațiile florale dau culoare și dinamism
3. **Grupuri de vegetație**, realizate pentru crearea unor puncte de interes vizual prin gruparea de arbuști și arbori cu înflorire bogată, dar și prin contrastul de textură și culoare oferit de conifere. Oferă protecție vizuală, culoare sezonieră și structură verde permanentă.
4. **Zona de vegetație de mal de apă**. În corelare cu intervenția privind rectificarea cursului pârâului Cinculeasa, această zonă va funcționa ca un coridor verde natural, oferind habitat pentru faună locală și filtrând vizual marginea platformei industriale.
5. **Zone cu vegetație joasă**, definind zone decorative permanente, cu înflorire succesivă și întreținere redusă. Asigură interes vizual de la începutul primăverii până toamna târziu și susține biodiversitatea insectelor polenizatoare.
6. **Grupuri de arbuști cu efecte cromatice**, care contribuie la îmbogățirea imaginii peisajului prin introducerea unor specii florifere cu mare valoare estetică. Aceste grupuri creează ritm și varietate în compoziție și delimitează vizual diverse funcțiuni.
7. **Zona tip pajiște cu inserții de grupuri de arbori**, care definește o amenajare naturalizată, cu caracter de parc deschis, în care vegetația ierboasă se combină cu grupuri de arbori pentru umbră și diversitate spațială. Ideală pentru relaxare și activități în aer liber.

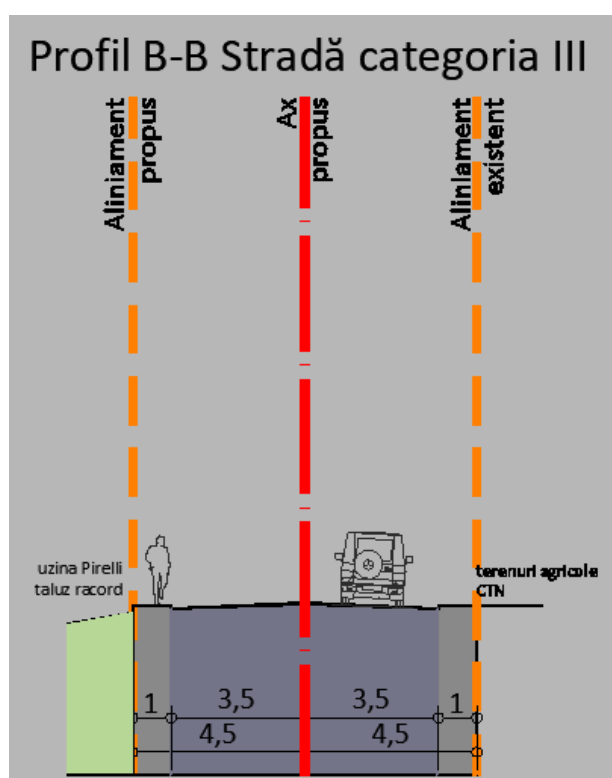
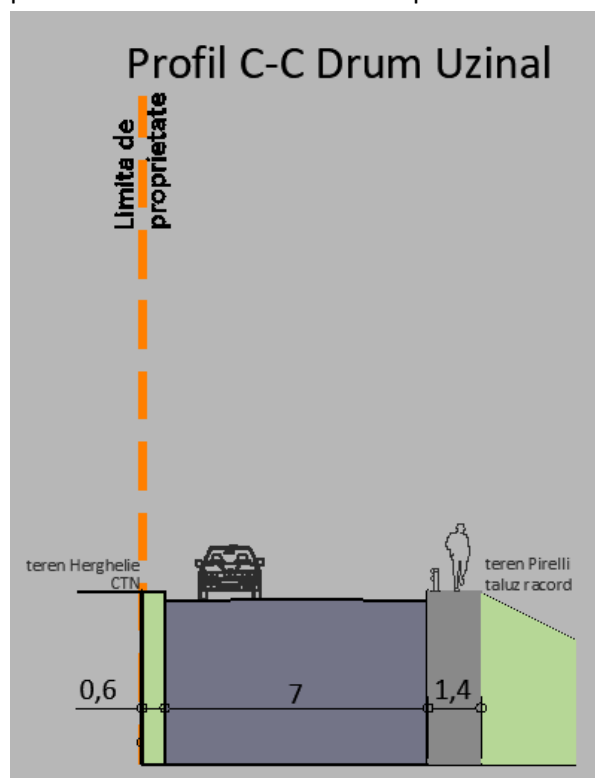
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 și în apropierea noii hale de mixare ce se va construi pe terenurile ce vor fi introduse în intravilan.

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 ca un drum uzinal cu parte carosabilă de 7 metri.



Drumul de exploatare cu nr. cadastral 60781 va fi transformat, pe traseul său paralel cu uzina Pirelli, într-o stradă de categoria a III-a cu profil transversal de 9 metri, prin cedarea terenului necesar în suprafață de 717 m², reglementat în cadrul ZRS23 „ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR, pentru care sunt permise doar lucrări de infrastructură rutieră și tehnico edilitară.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGELEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.					
SITUAȚIA PROPUȘĂ				SITUAȚIA EXISTENTĂ	
conf. A.O.				conf. A.O.	
	Suprafață studiată	551397		Suprafață studiată	551397
	din care				
	Terenuri în intravilan	551397	100.0%	413542	75.0%
	Terenuri în extravilan	0	0.0%	137855	25.0%
Nr.Crt.					
1	Terenuri arabile	0	0.0%	139022	25.2%
2	Drumuri județean	18928	3.4%	18928	3.4%
3	Străzi publice	1516	0.3%	0	0.0%
4	Drumuri de exploatare	0	0.0%	798	0.1%
5	Zona industrială	530953	96.3%	392649	71.2%
	Total	551397	100.0%	Total	551397 100.0%
INDICATORI URBANISTICI					
	P.O.T. max propus		70.00%	P.O.T. existent	49.75%
	C.U.T. max propus		3.00	C.U.T. existent	0.57
	C.U.T. volumetric maxim propus		40	C.U.T. volumetric maxim existent	8.67
	Spații verzi propuse		20%	Spații verzi existente	7.8%
	RH maxim		P+4	RH maxim	P+3
	Înălțime maximă		40	Înălțime maximă	33

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1. Alimentarea cu apă potabilă

În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune construirea unei rețele interioare de distribuție. Această rețea va cuprinde:

- gospodărie de apă potabilă, care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare;
- gospodărie de apă (cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu) pentru stingerea incendiului interior + exterior, gospodărie care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare.

Viitoarea rețea interioară de distribuție va fi bransată la conducta publică 125 PEID existentă pe partea de nord-est a str. Drăgănești și în partea de sud-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Căminul de bransament se va amplasa la limita proprietății.

Gospodăriile de apă vor fi alimentate direct de la rețeaua publică de alimentare cu apă.

În cazul în care, în viitor, va crește consumul de apă, se propune forarea de puțuri pentru alimentarea cu apă. În conformitate cu Ordinul A.N.R.S.C. nr. 88/2007 privind Regulamentul-cadru al serviciilor de alimentare cu apă și canalizare din România, este interzisă alimentarea unei rețele de distribuție de apă potabilă (interioară



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

În acest caz) din două surse diferite. Rețeaua interioară de apă care va fi deservită de către viitorul branșament nu va fi în niciun caz racordată la puțurile forate care vor fi prevăzute în incintă, sub sancțiunea deconectării viitorului beneficiar de la rețeaua publică de apă potabilă municipală, fără ca acesta să fie exonerat de la plata daunelor aduse operatorului și altor terți afectați de deprecierea calității apei potabile distribuite din cauza contactului apelor din surse diferite.

Toate lucrările vor respecta legislația în vigoare.

Instalațiile vor fi astfel alcătuite încât să nu permită stagnarea apei și impurificarea ei cu microorganisme (bacterii inclusiv legionella, virusuri etc.), rugină sau alte impurități. Se va evita introducerea în instalație a unor tronsoane de conducte prin care apa circulă rar și există pericol de stagnare (de exemplu, capete de conducte, trasee de ocolire care favorizează stagnarea apei etc.).

Rețeaua interioară de distribuție trebuie să nu permită degradarea apei potabile. Echipamentele, produsele, materialele care vor veni în contact cu apa potabilă vor fi avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare. Rezervoarele de stocare, instalațiile de pompare, rețeaua de distribuție etc. se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să fie autorizate de către Comisia Națională pentru Biocide.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A.

2. Canalizarea

Amenajarea terenului care a generat P.U.Z. implică evacuarea apelor menajere și a celor meteorice de pe întreaga suprafață. Se propune realizarea în incintă a unei rețele de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divizor (separativ).

2.1. Canalizarea menajeră

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră.

Noua rețea interioară de canalizare menajeră va deversa, prin intermediul căminului de racord, în rețeaua interioară de canalizare menajeră existentă.

Pentru îndeplinirea condițiilor de calitate impuse prin H.G. nr. 351/2005 și H.G. nr. 352/2005 privind calitatea apelor deversate în rețeaua publică de canalizare, este necesar ca rețeaua de canalizare de incintă să includă instalații de preepurare locale specifice activității desfășurate (de ex., în cazul în care în cadrul noii investiții vor funcționa și unități cu profil alimentar – bufet, cantină, bucătărie, sală de mese etc. -, este necesar ca apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, să tranziteze în prealabil un separator de grăsimi).



2.2. Canalizarea pluvială

Pentru evacuarea apelor meteorice se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare cu scurgere gravitațională spre bazinul de retenție. Această rețea va cuprinde:

- un separator de nămol și hidrocarburi;
- un bazin de retenție + o stație de pompare;
- un canal pluvial deschis deviat care va prelua apa Pârâului Cinculeasa; canalul va deversa, după ce tranzitează terenul care a generat P.U.Z., tot în albia Pârâului Cinculeasa (canalul pluvial deschis deviat va fi construit exclusiv pe terenul care a generat P.U.Z.).

Apele meteorice din incintă vor fi preluate, după ce tranzitează separatorul de nămol și hidrocarburi, în bazinul de retenție.

Din bazinul de retenție, apele meteorice vor fi pompate în canalul pluvial deviat. Volumul exact al bazinului de retenție va fi calculat după elaborarea proiectului tehnic.

Se recomandă stabilirea cotei de acces în clădiri/ subsoluri etc. pe baza unui proiect de sistematizare verticală a terenului care a generat P.U.Z., corelat cu cotele absolute ale străzilor adiacente, în scopul evitării inundării la punerea sub presiune a rețelei publice de canalizare.

Debitul de evacuare în albia Pârâului Cinculeasa nu trebuie să provoace inundarea străzilor și nici a proprietății.

Apele meteorice, evacuate în albia Pârâului Cinculeasa, vor fi supuse în prealabil unor procese de preepurare (de ex., vor tranzita un separator de hidrocarburi și nămol), după care va rezulta apă convențional curată, care respectă din punct de vedere calitativ prevederile NTPA-001/2002.

În interiorul incintei se va rezerva spațiul necesar amplasării echipamentelor și instalațiilor pentru preepurarea apelor meteorice, bazinului de retenție și stației de pompare ape meteorice. Echipamentele și instalațiile sus-menționate (cele pentru preepurarea apelor meteorice precum și bazinul de retenție și stația de pompare ape meteorice) vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze viitoarele construcții, instalații și echipamente.

Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Apele uzate menajere și apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, trebuie să corespundă, din punct de vedere al calității, prevederilor NPTA NTPA-001/2002 și 002/2002.

Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A.

3. Alimentarea cu energie electrică

Se propune transformarea L.E.A. 20 kV existentă în L.E.S. 20 kV.



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

Se propune realizarea unei rețele interioare de alimentare cu energie electrică.

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori să se realizeze dintr-un post de transformare 20/0,4 kV nou, care va fi alimentat din stația de transformare 110/20 kV, proprietate a S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L., existentă. Postul de transformare va fi suprateran, inclus în clădire.

Soluția de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori va fi stabilită în urma elaborării, de către o societate autorizată, a unui studiu de soluție.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu energie electrică vor fi întocmite de către proiectanți de specialitate.

Înainte de începerea lucrărilor de săpătură vor fi făcute sondaje pentru identificarea exactă și poziționarea rețelelor existente și stabilirea condițiilor de execuție.

Vor fi respectate distanțele minime și măsurile de protecție pe tot parcursul execuției lucrărilor.

4. Rețele de telecomunicații

Se propune adaptarea cotei de pozare a cablului de telecomunicații existent la noile cote de sistematizare verticală (îngroarea la o cotă mai mare a cablului).

Se propune realizarea unei noi rețele interioare. Cutia de conexiune la rețeaua publică poate fi amplasată la limita terenului care a generat P.U.Z. sau pe peretele exterior al uneia din viitoarele construcții.

Se propune conectarea viitoarei rețele interioare la rețeaua de telecomunicații existentă.

Cu cel puțin 30 de zile înainte de începerea lucrărilor, constructorul viitoarelor ansambluri de clădiri îi va contacta pe reprezentanții VODAFONE, care vor trimite personal de specialitate la fața locului pentru a stabili traseele exacte ale instalațiilor de telecomunicații, condițiile de lucru, măsurile de protecție care se impun și pentru a asista la lucrări.

După executarea lucrărilor subterane, acestea trebuie marcate și reperate pe teren conform SR 9570/1-89.

În conformitate cu SR EN 8591/1997, distanța în plan orizontal față de canalizația de telecomunicații trebuie să fie între 0,5 m – 2 m, funcție de tipul de rețea ce se dorește a se construi.

Efectuarea săpăturilor în apropierea monotuburilor PEID de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor și a izolației acestora, pentru a se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții, respectiv prin convocarea reprezentanților RCS&RDS S.A. Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor



PEID, depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpături pe traseele rețelelor, pe capacele căminelor de tragere, pe guri de vizitare. În zonele de paralelism și intersecții, lucrarea se va executa obligatoriu prin săpătură manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de către aceste surpări.

5. Rețele de transport combustibil

Se propune adaptarea cotei de pozare a conductei de transport motorină existentă la noile cote de sistematizare verticală (îngroparea la o cotă mai mare a conductei).

Efectuarea săpăturilor în apropierea conductei se va face manual și numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a conductei

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

1. Protecția împotriva inundațiilor

În vederea reducerii riscului de inundație pe terenurile ce au generat PUZ, prin reglementările urbanistice se definește o soluție tehnică complexă, ce urmărește atât îmbunătățirea condițiilor hidrotehnice, cât și reducerea suprafețelor de teren supuse riscului de inundabilitate. Astfel, soluția tehnică constă în:

- Devierea cursului actual al pârâului Cinculeasa pe o traiectorie situată de-a lungul laturii sudice și estice a amplasamentului PUZ, menținând întregul traseu în interiorul limitelor perimetrului studiat, fără a afecta imobilele adiacente, sau zonele de protecție ale altor obiective de infrastructură.
- Realizarea unui canal amenajat pentru noul traseu al cursului de apă, proiectat și dimensionat pentru a prelua în condiții de siguranță debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, la care se adaugă o gardă de siguranță de 0,61m.

2. Dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul uzinei Pirelli există amenajate, sub formă de plantații d aliniament, grădini de fațadă, taluzuri înierbate, spații verzi însumând 42931 m², reprezentând 10.93%.

Conform avizului de oportunitate se vor amenaja pe întreaga suprafață a terenurilor reglementate se vor amenaja și întreține o suprafață de spații verzi echivalentă cu minim. 20% din suprafața rezultată, respectiv 6951 m².

Incluse în această suprafață vor fi și spațiile verzi cu caracter de spațiu public, (conf. Avizului de Oportunitate nr.1 din 19.05.2025) în suprafață echivalentă cu 5%² din suprafața terenurilor aflate în extravilan (139.020 m² conform înregistrărilor din cărțile funciare 137855 m² conform limitei intravilanului Municipiului Slatina din baza de date a A.N.C.P.I.).

² Conform art.10 alin.(3) al Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților



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

Aceste spații vor fi grupate de-a lungul limitei estice a teritoriului studiat, unde pe terenul proprietate publică a statului, Herghelia Slatina este constituită o plantație de protecție. Pe aceste terenuri se pot realiza lucrări de plantații în conformitate cu prevederile art. 13 al PUG și cu recomandările studiului peisagistic (Introducerea de alinamente vegetale de-a lungul DJ546 și DX12) astfel încât să se constituie coridor verde care să conecteze DJ 546 cu DJ 653, pe un traseu paralel cu DX12, contribuind astfel la protecție împotriva zgomotului generat de trafic dar și împotriva vântului dominant de pe direcția E-NE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezenta documentație de urbanism nu sunt declarate obiective de utilitate publică.

4 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Toate reglementările prezentei documentații de urbanism, detaliază prevederile P.U.G. municipiul Slatina și se corelează cu concluziile studiilor de fundamentare parte a proiectului de actualizare a P.U.G. Municipiul Slatina, urmărind asigurarea tuturor condițiilor pentru implementarea cu succes și într-un orizont de timp cât mai scurt a solicitărilor temei program.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenții fără de care programul de dezvoltare nu se poate materializa sunt:

1. Introducerea în intravilan a terenului.
2. Realizarea lucrărilor de deviere ale pâraului Cinculeasa.
3. Realizarea conexiunilor la rețele tehnico edilitare și transformarea LEA 20 în LES.
4. Construirea străzii pe traseul drumului de exploatare de la est de uzina existentă în vederea asigurării accesului facil a echipajelor de intervenție în caz de urgență.

Priorități de intervenție

În vederea implementării temei program, având în vedere specificul acesteia și reglementările specifice domeniului prioritățile sunt următoarele:

1. Întocmirea proiectului de deviere a pâraului Cin culeasa, obținerea avizului de gospodărire a apelor si a autorizației de gospodărire a apelor.
2. Întocmirea coordonată a proiectelor de transformare a LEA 20 kV în LES, de transformare și echipare edilitară a drumului de exploatare în stradă de categoria a III-a.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prezentul plan urbanistic zonal reglementează posibilitatea implementării, în condițiile reglementărilor PUG Municipiul Slatina și a documentației de actualizare a acestuia, a temei program propuse de către investitor.



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

Implementarea acesteia va consolida zona ca un pol economic industrial principal, consecință realizării nodului rutier între DX12 și strada Drăgănești, echilibrând polul economic dezvoltat în jurul platformei ALRO.

Modalitate propusă de ocupare a terenului și de construire a parcelelor ce vor fi introduse în intravilan în conlucrare cu prevederile referitoare la amenajare peisajeră creează premisele marcării corespunzătoare a intrării în municipiul Slatina de pe DX12 Craiova Pitești, principala arteră de trafic la nivelul sud-estului României, prin care se face conexiunile rutiere atât cu Bulgaria prin podul de la Vidin cât și cu Serbia prin traversarea de la Porțile de Fier.

Întocmit

Urb. Andrei Ștefan Săbău

Verificat

Arh. Bogdan Branescu





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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI

VOLUMUL 2 –REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL "PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI"	
ETAPĂ PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL – VARIANTA PRELIMINARĂ	
BENEFICIAR PROIECT	ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.	
INIȚIATOR PROIECT	PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	NUME	SEMNĂTURĂ
	Arh. Bogdan Brănescu Specialist RUR, simbol Dz0	
PROIECTANT DE SPECIALITATE REȚELE TEHNICO-EDILITARE	Ing. Radu P. Pîrvan Specialist RUR, simbol G1	
DATA	IULIE 2025	



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
DOMENIUL DE APLICARE	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
A. TERENURILE AFLATE PERMANENT SUB APE ȘI ZONELE INUNDABILE	6
B. FONDUL FORESTIER.....	7
C. SPAȚIILE VERZI.....	7
D. ZONE DE PATRIMONIU NATURAL	7
E. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE	7
REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.	7
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	8
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE.....	8
REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.	9
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.	9
A. Parcelarea	9
B. Înălțimea construcțiilor	10
C. Aspectul exterior al construcțiilor.....	10
REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	10
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	12
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	13
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	13
ZF06 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI, SUBZONA ZF061	13
ZF12 ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, SUBZONA ZF121	15
V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ	20
ZRS11 ZONĂ DE PROTECȚIE LUCRĂRI HIDROTEHNICE	21
ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE - CIRCULAȚII RUTIERE	21
ZRS23 ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR	22



ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ 22

ZRS33 ZONĂ DE AMENAJARE A SPAȚIILOR VERZI CU CARACTER DE SPAȚIU PUBLIC..... 22

VI. **CONCLUZII**23

I. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- Art.1 Planul Urbanistic Zonal „PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALĂ INDUSTRIALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI” este documentația de urbanism prin care se stabilesc reglementari complexe, necesare asigurării dezvoltării urbanistice coerente și armonioase a incintei industriale Pirelli, în corelare cu programe și reglementari stabilite la nivel național și zonal, în vederea dezvoltării și funcționării noului spital municipal, în conformitate cu prevederile temei program.
- Art.2 Regulamentul Local de Urbanism, componentă a P.U.Z., cuprinde reglementari urbanistice detaliate și explicite, pentru toate zonele din teritoriul delimitat prin certificatul de urbanism Nr. 132/11.03.2025, așa cum sunt descrise în planșa Reglementări Urbanistice a P.U.Z.. Sunt cuprinse reglementări cu privire la utilizarea terenurilor și funcțiunile clădirilor, indicatorii urbanistici, condiționările privind conformarea parcelei, condițiile de ocupare a parcelei, spațiile verzi și plantate, echiparea edilitară, căile de acces, conformarea aliniamentului și amprizei drumurilor și străzilor, spațiile publice, zonele de risc și de protecție, alte reglementari și condiționări specifice.
- Art.3 După aprobarea P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Slatina, primăria U.A.T. Slatina va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al județului Olt, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Baza Legală a elaborării

- Art.4 La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina stau următoarele izvoare de drept, în variantele valabile, republicate, modificate și/sau completate la data întocmirii R.L.U.:

1) Legi:

- | | |
|---------------------------|---|
| i. Legea nr. 350/2001 | privind amenajarea teritoriului și urbanismul; |
| ii. Legea nr. 50/1991 | privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; |
| iii. Legea nr. 10/1995 | privind calitatea în construcții; |
| iv. Legea nr. 18/1991 | privind fondul funciar; |
| v. Legea nr. 33/1994 | privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică; |
| vi. Legea nr. 07/1996 | privind cadastrul și publicitatea imobiliară; |
| vii. Legea nr. 213/1998 | privind proprietatea publică; |
| viii. Legea nr. 219/1998, | privind regimul juridic al concesiunilor; |



- ix. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- x. Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- xi. Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- xii. Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
- xiii. Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- xiv. Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- xv. Legea nr. 46/2008 privind Codul Silvic;
- xvi. Legea nr. 107/1996 **Legea Apelor;**
- xvii. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- xviii. LEGEA nr. 101/2006 privind serviciului de salubritate a localităților.
- 2) Acte normative ale Guvernului (ordonanțe, ordonanțe de urgență, hotărâri):
 - i. H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - ii. O.U.G nr. 57/2019 pentru adoptarea Codului Administrativ;
 - iii. Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
 - iv. Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- 3) Acte normative emise de administrația publică centrală (ordine ale ministrului, instrucțiuni și regulamente):
 - i. Ordinul nr. 34/N/1995, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
 - ii. Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare a documentațiilor de urbanism;
 - iii. ORDIN Nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - iv. Ordin nr. 176N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-20009;
 - v. Ordin nr. 21N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
 - vi. Ordin Nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente dispărute - modificări și completări;
 - vii. Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
 - viii. Ordinul nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;



- ix. Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- x. Ordinul nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- xi. Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- xii. ORDIN nr. 172 / 2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022"

Domeniul de aplicare

- Art.5 Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.
- Art.6 Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe toate terenurile menționate în Certificatului de Urbanism Nr. 132/11.03.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 1 din 19.05.2025, emise de către Primăria Municipiului Slatina și stabilește regulile obligatorii aplicabile în utilizarea tuturor terenurilor din acest teritoriu.
- Art.7 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc regulile obligatorii aplicabile în procedura de autorizare referitoare la dimensiunile în plan și pe verticală și la condițiile de amplasare ale tuturor construcțiilor din zona reglementată.
- Art.8 Prezentul Regulament Local de Urbanism încorporează:
- 1) Reglementările valabile ale Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,
 - 2) Reglementările documentațiilor de urbanism, P.U.Z. legal aprobate anterior, a căror temeni de valabilitate a expirat dar care au produs efecte.
 - 3) Alte acte de autoritate publică, planuri și programe publice, aprobate la nivel local, județean sau național.
- Art.9 Prezentul Regulament Local de Urbanism se coordonează cu proiectul de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, aflat în procedură de avizare, preluând reglementările directe privitoare la utilizarea terenurilor, la extinderea tramei stradale și la dezvoltarea echipării edilitare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

A. TERENURILE AFLATE PERMANENT SUB APE SI ZONELE INUNDABILE

- Art.10 S.C PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L, STATUL ROMAN în calitate de proprietar a terenului cu Nr. Cadastral 60757, precum și toate celelalte entități proprietare ale terenurilor cu nr. cadastrale 60773, 60780, 60781, 60782, 60783, 60810, au obligația să asigure curgerea firească a apelor pe cursul pâraului



Cinculeasa, în permițând trecerea liberă a debitelor menționate în avizul ABA Olt nr. 8646 din 20.06.2024.¹

B. FONDUL FORESTIER

Art.11 În apropierea zonei de studiu nu se afla terenuri înregistrate în cadastru forestier.

C. SPAȚIILE VERZI

Art.12 Este interzisă ocuparea spațiilor verzi cu construcții provizorii.

Art.13 Introducerea terenurilor în intravilan se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 5% spații verzi publice.

Art.14 Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi.

D. ZONE DE PATRIMONIU NATURAL

Art.15 În apropierea zonei de studiu nu se afla zone de patrimoniu natural.

E. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Art.16 În apropierea zonei de studiu nu sunt listate, identificate prin studii de specialitate sau propuse spre reglementare Zone Construite Protejate, monumente istorice sau situri arheologice.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art.17 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile reglementate fără obținerea avizului D.R.D.P. Olt / C.N.A.I.R. este interzisă.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.18 Se interzice amplasarea de construcții² în zona drumului public a drumurilor naționale, județene și comunale aflate în administrarea C.N.A.I.R. sau a Consiliului Județean Slatina, cu excepția:

- 1) construcțiilor și instalațiilor aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

¹ Confrom art. 604&605 Cod Civil, art. 26 alin(1) a legii 107/1996

² Conf. art 14 si 47 [Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#)



- 2) parcajelor, garajelor și stațiilor de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- 3) conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art.19 Parcelele sunt considerate construibile dacă este asigurat un acces auto dintr-un drum public, direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Art.20 În funcție de destinația construcțiilor și categoria de importanță, accesul auto trebuie să asigure condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu³. Lățimea minimă a accesului auto pentru echipajele de intervenție este minim 3,8 metri. Amenajarea căii de circulație la construcții trebuie să permită accesul nestânjenit al autospecialelor de intervenție.
- Art.21 Autorizarea construcțiilor ce formează curți interioare neacoperite, cu suprafață mai mare de 600 m², este condiționată de asigurarea a cel puțin un acces carosabil (gang) pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Numărul și amplasarea accesurilor se va stabili prin avizul conform al I.S.U. „Mate Basarab” al Județului Slatina.
- Art.22 Accesurile și gangurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Art.23 Dacă accesul echipajelor de urgență nu este asigurat, parcela este neconstruibilă.
- Art.24 Autorizarea construcțiilor este condiționată, în toate cazurile, de obținerea avizului administratorul drumului public din care se realizează accesul.

Reguli cu privire la asigurarea locurilor de parcare

- Art.25 Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcare pentru automobile calculat conform prevederilor anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin hotărâre 525 din 27 iunie 1996, coroborate cu prevederile art. 6 al Normativului pentru proiectarea parcajelor - Indicativ NP. 24-2022.
- Art.26 Locurile de parcare ale automobilelor/autovehiculelor necesare desfășurării activităților economice (echipamentelor tehnico-edilitare, spațiilor de depozitare, sau altele asemenea) se vor dimensiona conform specificului acestora. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de executarea locurilor de parcare necesare tuturor acestor automobile/autovehicule, pe proprietate, în afara circulațiilor publice.

³ Conf. Art. 2.9 "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor" Indicativ P11899. adoptat prin Ordinul MLPAT nr. 27 /N/din 7.04.1999



Reguli cu privire la echiparea edilitară.

- Art.27 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, propuse prin prezentul P.U.Z..
- Art.28 Autorizarea executării celorlalte categorii de construcții este permisă, cu condiția obținerii avizului organelor administrației publice competente, în următoarele condiții:
- 1) Prelungirea rețelor existente, prin grija solicitantului autorizației, atunci când aceasta au capacitatea necesară,
 - 2) Mărirea capacității rețelor publice existente, prin grija solicitantului autorizației.
 - 3) Construirea de noi rețele publice, prin grija solicitantului autorizației.
- Art.29 Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către solicitantului autorizației.
- Art.30 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale UAT Slatina ori ale solicitantului autorizației sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

A. Parcelarea

- Art.31 În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare
- Art.32 Pentru parcelarea unui teren în cel puțin 3 parcele este obligatorie emiterea de către Primăria Municipiului Slatina a unui certificat de urbanism în scopul efectuării de Operațiuni notariale privind circulația imobiliară.⁴
- Art.33 În cazul parcelării în mai mult de 3 parcele a terenurilor din zona de studiu este obligatorie întocmirea, avizarea și aprobarea de către C.L. Slatina a unui Plan Urbanistic Zonal.⁵
- Art.34 Este interzisă parcelarea subsecventă a parcelelor pentru care nu se întocmește, avizează și aprobă Planuri Urbanistice Zonale.
- Art.35 În situația dezmembrărilor în mai puțin de 3 parcele, parcelele rezultate trebuie să respecte prevederile referitoare la construibilitate și echipare edilitară specifice zonei funcționale din care parcela inițială face parte.

⁴ Conf. art.29 alin.(5) al Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁵ Conf. art.47 alin.(2) al Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



B. Înălțimea construcțiilor

- Art.36 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, a înălțimii la cornișă/atic/streașină, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- Art.37 Este permisă realizarea de niveluri subterane doar dacă caracteristicile hidro-geotehnice o permit. Numărul nivelurilor subterane va fi determinat în cadrul D.T.A.C. funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.
- Art.38 Reglementările referitoare la regimul de înălțime și înălțimea clădirilor din prezentul regulament au caracter definitiv și nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.⁶

C. Aspectul exterior al construcțiilor

- Art.39 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Art.40 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

- Art.41 Amenajările peisagistice, spațiile verzi de orice fel, amplasate pe terenurile în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, nu pot fi inventariate în registrul spațiilor verzi sau declarate ca spații verzi.
- Art.42 Următoarele categorii de împrejurii sunt posibil a fi autorizate în conformitate cu prezentul regulament de urbanism, în funcție de funcțiunea clădirii și amplasare față de limitele de proprietate:
- 1) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice, care nu presupun acces controlat al vizitatorilor, pe aliniament împrejurirea va fi alcătuită din elemente de mobilier urban și sau vegetație care să permită accesul public nestânjenit.
 - 2) În cazul celorlalte clădiri, pe aliniament împrejurirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 60 cm. față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

⁶ Conf. art. 46, alin. (5) al Legii Nr. 47350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



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

- 3) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice menționate la alin. (1) la separarea zonei cu acces public de zona cu acces restricționat necesară asigurării funcționării clădirilor (parcare pentru angajați, acces servicii de salubritate, etc.) se vor aplica prevederile alin.(2).
- 4) În cazul tuturor împrejuririlor aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, împrejuririle vor fi realizate astfel încât să fie opace pentru a asigura intimitatea și prevenă scurgerea apelor spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m.
- 5) Porțile de acces auto sau pietonal din cadrul împrejuririlor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Porțile de acces auto vor avea prevăzute cu rigole sau alte sisteme care să permită colectare și preepurarea a apelor în interiorul parcelei.
- 6) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016, detaliate la anexa nr. 5, pentru standardizarea documentațiilor de urbanism au fost introduse o serie de prevederi necesare generării de seturi de date spațiale corelate cu temele de date spațiale prevăzute în anexa nr. 3 - Teme de date spațiale III, pct. III.4. Utilizarea terenului la Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, republicată.

Aceste seturi de date bazate pe Sistemul de clasificare ierarhică INSPIRE a utilizării terenului HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) asigură conformitatea cu Directiva INSPIRE și sunt structurate după cum urmează:

- zonă aflată permanent sub ape;
- fond forestier;
- terenuri agricole;
- unități agrozootehnice;
- echipare tehnico-edilitară;
- căi de comunicație și transporturi;
- zonă centrală;
- zonă mixtă;
- zonă instituții publice;
- zonă comerț și servicii;
- zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- zonă unități industriale și de depozitare;
- zonă gospodării comunale;
- zonă spații verzi, sport și agrement;
- zonă cu destinație specială;
- zonă exploatare resurse naturale –
- zonă terenuri neproductive.

În vederea unei reglementări detaliate, specifică seturilor de date gestionate de baze de date GIS au fost propuse subdivizări ale zonelor funcționale, în concordanță cu reglementările P.U.G. aprobat prin HCL Municipiul Slatina nr.140/2016. și cu prevederile strategice ale P.U.G. aflat în curs de avizare, după cum urmează:

**Zone și subzone funcționale**

ZF06	Căi de comunicație și transporturi
ZF061	Subzona căilor de comunicație rutieră,
ZF062	Subzona căi de comunicație și amenajări aferente - circulații feroviare,
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare
ZF121	Subzona activităților predominant industriale
ZF122	Subzona tehnopol urban / parc de activități
ZF123	Subzona parcuri logistice
ZF124	Subzona producție energie

În zona de reglementare, stabilită prin certificatul de urbanism nr. Nr. 132/11.03.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 1/19.05.2025, după delimitarea rețelei stradale necesare urbanizării zonei, încadrată în subzona ZF061, terenurile pe care este permisă construirea de clădiri au fost circumscrise subzonei funcționale ZF121. În această subzonă trecerea din categoria de folosință „terenuri arabile” în categoria de folosință „curți construcții” se va face prin emiterea de autorizații de construire conform art.23 alin.(3) al Legii 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Prezentul Regulament local de Urbanism stabilește pentru fiecare din zonele și subzonele detaliate la CAP.III, reglementări în conformitate cu structura Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, după cum urmează:

ZF06 Căi de comunicație și transporturi, subzona ZF061**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Această zonă se compune dintr-o singură subzonă: „Subzona căilor de comunicație rutieră”.

Pe terenurile din această zonă de vor autoriza și realiza exclusiv lucrări de construire drumuri și instalații anexă ale acestora în conformitate cu Studiile de Fezabilitate ce vor fi realizate în baza prevederilor prezentului P.U.Z., coroborate cu strategia de dezvoltare și reglementările specifice ce vor fi adoptate în vederea actualizării PUG-ului Municipiului Slatina.

În această zonă sunt cuprinse:

- Drumul județean 546 – strada Drăgănești, cu caracteristicile existente de profil longitudinal și transversal



- Drumul de exploatare Nr. Cad. 60781, pe traseul să paralel cu actuala fabrică pentru care se propune transformare în stradă categoria a III-a cu profilul transversal și caracteristicile geometrice specifice.

Caracteristicile tehnice și geometrice sunt cele recomandate în Studiul de fundamentare privind organizarea circulațiilor și asigurarea acceselor.

Proiectarea și autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea întregii legislației specifice căilor de comunicație rutieră și numai după obținerea avizelor administratorului drumului.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Conform avizului administratorului drumului public sunt permise următoarele utilizări:
 - a. Drumuri publice de interes județean în extravilan.
 - b. Străzi, drumuri publice din intravilan, indiferent de categoria lor.
 - c. Construcții și amenajări care fac parte integrantă din drumurile publice: poduri, viaducte, pasaje denivelate, construcții de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

Art. 3 Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3.
- (2) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Nu este cazul.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Nu este cazul.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Nu este cazul.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Nu este cazul.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Nu este cazul.



Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 14 Împrejurimi

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Nu este cazul

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul

ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare, subzona ZF121

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a activităților industriale din sectorul secundar ale Uzinei Pirelli. Conform *Directivei INSPIRE* activitatea existentă și previzionată a Uzinei Pirelli este 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”.

Art. 1 Utilizări admise

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;
- (2) Clădiri industriale mari și mijlocii, destinate activității industriale productive și de servicii, cercetării industriale, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor produse, care necesită suprafețe mari de teren;
- (3) Clădiri pentru activități terțiare asociate producției industriale, din domeniile: managementului și cercetării industriale, serviciilor educaționale și de dezvoltare profesională continuă, a transporturilor și întreținerii mijloacelor auto, a serviciilor comerciale, a servicii de alimentație publică și altele asemenea servicii destinate angajaților și clienților;
- (4) Clădiri, construcții și instalații necesare alimentării cu energie electrică, energie termică, alimentării cu gaze naturale, alimentării cu apă potabilă și industrială, canalizării apelor uzate industriale și menajere.
- (5) Parcaje la sol și în clădiri multietajate;
- (6) Amenajări peisagistice.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Extinderea capacităților existente, prin adăugarea de noi construcții, echipamente sau instalații tehnologice este permisă doar cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție sanitară sau a zonelor de protecție față de riscuri tehnologice.

Art. 3 Utilizări interzise



- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se va menține parcelarul existent.
- (2) Terenurile din extravilan proprietate a Pirelli Tyres România sau pentru care există promisiuni de vânzare cumpărare vor fi alipite terenului cu nr. cadastral 51015.
- (3) Terenurile sunt considerate construibile dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:
- suprafață de minimă a parcelei 2000,00 m²
 - front la stradă de minim 30,00 m.;

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, astfel:
- a. 10,00 metri față de aliniamentele străzilor de categoria I-a și a II-a;
 - b. 6,00 metri față de aliniamentele pe străzilor de categoria a III-a.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) clădiri precum: cabine poartă, puncte de control, etc. și construcții, echipamente și instalații tehnico-edilitare se vor putea amplasa pe aliniament sau retrase cu alte distanțe, cu condiția obținerii avizelor administratorului drumului.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, toate construcțiile se vor amplasa respectându-se o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la atic, cornișă/streașină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) construcții, echipamente și instalații tehnico-edilitare precum SRM (Stație de reducere și măsurare a gazelor naturale), rigole, canale și bazine de retenție a apelor pluviale, transformatoare și baterii par se vor putea amplasa la o distanță de minim 0,60 m. față de limitele de proprietate, cu condiția de a nu aduce atingere drepturilor proprietarului vecin.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, construcțiile și clădirile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele astfel încât distanța dintre ele să fie minim 3,8 metri, cu excepția clădirilor existente pentru care se menține amplasarea actuală, în condițiile Autorizațiilor de Securitate la Incendiu, emise de către ISU „Matei Basarab”.
- (2) În toate situațiile se vor asigura condițiile pentru asigurarea securității la incendiu, în funcție de specificul activității și de în condițiile avizului conform al ISU „Matei Basarab” al județului Olt.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- (2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.



(3) În funcție de destinația și capacitatea clădirilor, construcțiilor, echipamentelor și instalațiilor existente și propuse vor fi prevăzute:

- a. Drumuri uzinale, alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- b. platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile.

(4) Toate circulațiile interioare vor avea o platformă carosabilă cu o lățime de minim 7 metri.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

(1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor P.U.G. / P.M.U.D. valabile la data autorizării;

(2) Spațiul necesar manevrelor de acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.

(3) Atunci când se solicită autorizarea pe o singură parcelă a mai multor clădiri cu funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar funcționării fiecărei clădiri în parte. Astfel:

- a. Pentru clădirile industriale va fi prevăzut un loc de parcare pentru fiecare 100 m² ai **ariei utile pe care se desfășoară activități industriale.**
- b. Pentru clădirile de depozitare va fi prevăzut un loc de parcare pentru fiecare 100 m² ai **ariei utile pe care se desfășoară activități industriale**, cu excepția spațiilor folosite pentru depozitare.
- c. Pentru clădirile tehnico edilitare va fi prevăzut un loc de parcare pentru fiecare 100 m² ai **ariei utile pe care se desfășoară activități industriale ,cu excepția spațiilor destinate adăpostirii echipamentelor specifice, precum: transformatoare, cazane, pompe, schimbătoare de căldură, compresoare, chilere, etc.**
- d. **Pentru clădirile administrative și de servicii pentru angajați vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.**

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

În interpretarea prezentului articol următoarele definiții se aplică:

H. max. (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc., calculată de la cota terenului amenajat (nivelul terenului conform proiectului de sistematizare verticala a incintei) în dreptul accesului principal în clădire (C.T.A.).

Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supratereane. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor. Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

(1) Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor este de 40 metri..



(2) Regimul maxim de înălțime – P+4 etaje.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Conform concluziilor studiului de fundamentare volumetric :

- a. Volumele clădirilor vor fi simple, vor exprima funcțiunea adăpostită și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- b. Se vor evita finisajele și culorile stridente, pentru marcarea intrării în municipiul Slatina se recomandă folosirea culorilor identitare ale Pirelli Pantone® 485 C și 109 C pe clădirile cu maximă percepție din DX12 .
- c. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- d. Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare.
- e. Conform normelor tehnice se admit finisaje și culori specifice materialelor instalațiilor industriale.
- f. Se interzice crearea fațadelor calcan orientate spre DX12

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

(1) Conform concluziilor studiului de fundamentare echipare edilitară:

- a. Se mențin neschimbate acele echipamente, instalații și racorduri la rețelele de utilități publice care corespund cerințelor actuale și nevoilor de dezvoltare.
- a. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă potabilă/industrială și canalizare publice sau la rețele interioare ale uzinei Pirelli. Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele existente de canalizare și de alimentare cu apă potabilă/industrială.
- b. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu energie electrică publice sau la rețele interioare ale uzinei Pirelli. Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele existente de canalizare și de alimentare cu apă potabilă/industrială.
- c. Prin derogare de la prevederile alineatelor b) și c), cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă, fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.



- (1) Se mențin neschimbate acele împrejurimi care corespund cerințelor actuale.
- (2) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 60 cm. față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m
- (3) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, împrejuririle aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, vor fi realizate astfel încât să fie opace pentru a asigura intimitatea și prevenă scurgerea apelor spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m..

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului raportat la suprafața de teren rezultată din comasarea terenurilor din extravilan cu terenul cu nr. cad.**51015**: **P.O.T. maxim 70%.**

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului raportat la suprafața de teren rezultată din comasarea terenurilor din extravilan cu terenul cu nr. cad.**51015**: **CUT maxim 3,0⁷**
- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului Volumetric raportat la suprafața de teren rezultată din comasarea terenurilor din extravilan cu terenul cu nr. cad.**51015**: **CUT maxim 40⁸**

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR DE REGLEMENTARE

SUPLIMENTARĂ

În conformitate cu prevederile articolului 16 al Anexei NR. 1 (Anexa Nr. 5 La Normele Metodologice) „Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism” introduse în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 prin Ordinul MLDP nr.903/2024, pe terenurile reglementate prin prezenta documentație de urbanism, se stabilesc următoarele Zona Reglementare Suplimentara (ZRS):

ZRS11 ZONĂ DE PROTECȚIE LUCRĂRI HIDROTEHNICE

⁷ m³ A.C.D./m² teren.

⁸ m³/m² teren.



ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚII - CIRCULAȚII RUTIERE

ZRS23 ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR

ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

ZRS33 ZONĂ DE AMENAJARE A SPAȚIILOR VERZI CU CARACTER DE SPAȚIU PUBLIC

ZRS11 ZONĂ DE PROTECȚIE LUCRĂRI HIDROTEHNICE

Zona de protecție a lucrărilor hidrotehnice este reprezentată de terenurile pe care, în baza Avizului de Gospodărire a Apelor, se va devia cursul pârâului Cinculeaza.

În conformitate cu concluziile Studiului de fundamentare Hidrologic și de fundamentare întocmit de către Primavera Urban Consulting S.R.L. instituție Certificată de către Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor sub nr. 312/2023, amenajarea hidrografică va fi asigurată preluarea în condiții de siguranță a debitului maxim cu probabilitate de depășire 1%, așa cum a fost el comunicat de către ANAR.

În această zonă, cu excepția lucrărilor de amenajare hidrografică pentru care se va emite Autorizația de Gospodărire a Apelor, este interzisă efectuarea oricăror lucrări de construire sau plantare care să împiedice curgerea firească a apelor.

ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE - CIRCULAȚII RUTIERE

Zona de siguranță cuprinde terenurile pentru care, în conformitate cu prevederile Anexei Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt afectate de zonele de siguranță și protecție ale Drumului Expres DX12 pe limita sud-estică a terenurilor ce vor fi introduse în intravilan și, respectiv, de zonele de siguranță și protecție a Drumului Județean 546, la limita sudică a terenului cu nr. cadastral 51015 pe care funcționează în prezent Uzina Pirelli.

În cazul DX12:

- Zona de siguranță este determinată de limita exterioară a amprizei drumului până la 3,00 m de la marginea de sus a taluzului.
- Zona de protecție este determinată de limita exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului aflată la 50 metri de axul drumului.

În cazul DJ546:

- Zona de siguranță este determinată de limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor.



- Zona de protecție este determinată de limita exterioară a zonei de siguranță până marginea zonei drumului aflată la 20 metri de axul drumului.

ZRS23 ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR

Zona supusă circulației juridice a terenurilor este reprezentă de terenurile, parte a terenului cu nr. cadastral 51015, ce vor fi transferate în domeniul public al U.A.T. Slatina în vederea transformării drumului de exploatare De, cu nr. cadastral 60781, în stradă categoria a III-a, în conformitate cu avizul Biroului Rutier din cadrul Poliției municipiului Slatina.

În această zonă sunt interzise orice lucrări de construire cu excepția lucrărilor de construire a străzii și a echipamentelor și instalațiilor tehnico edilitare.

ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona de protecție transport și alimentare cu energie electrică, echivalentă culoarului de trecere al LEA, este determinată conform Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020-ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 239/ 2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).

Astfel după introducerea terenurilor în intravilan în vederea construirii, culoarul de trecere zona de protecție și de siguranță a liniei electrice aeriene LEA 110k, este de conform lit. b) a art. 18 al Normei de menționate de 37 de metri.

În zona de protecție aferentă capacității energetice (LEA) se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor. În zona de siguranță, care cuprinde și zona de protecție aferentă capacității energetice, se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului din vecinătate.

De asemenea în culoarul de trecere de 37 de metri se instituie și restricții privind plantarea și menținerea vegetație forestiere conform, Capitolului II, art. 2.6, 2.10 și 2.11 se impun și restricții privind plantațiile de arbori/pomi fructiferi.

Condițiile de amplasare a clădirilor, construcțiilor și plantațiilor vor fi stabilite prin evaluarea realizată de către operatorii de rețea; în cadrul studiilor de coexistență sau în cadrul analizelor de risc., conform prevederilor legislației de specialitate.

ZRS33 ZONĂ DE AMENAJARE A SPAȚIILOR VERZI CU CARACTER DE SPAȚIU PUBLIC

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr.1 din 19.05.2025 care citează art.10 alin.(3) al **Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților** este obligatoriu ca prezenta documentație de urbanism să prevadă amenajarea 5% din suprafața terenurilor aflate în extravilan **139.020 m²** conform înregistrărilor din cărțile funciare



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

137855 m² conform limitei intravilanului Municipiului Slatina din baza de date a A.N.C.P.I.⁹ ca spații verzi cu caracter de spațiu public. Aceste terenuri vor fi incluse în suprafața de spații verzi ce vor fi amenajate în cadrul parcelei.

Această zonă este considerată zonă non-edificandi.

Plantațiile vor fi executate în conformitate cu concluziile studiului de fundamentare peisagistic, în corelare cu direcțiile de dezvoltare și amenajare prezentate în studiile de fundamentare ale proiectului de actualizare ale Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

VI. CONCLUZII

Propunerile prezentului P.U.Z. vor fi coordonate cu proiectul de **Actualizare a P.U.G. Municipiul Slatina** în curs de avizare și aprobare.

Întocmit

Arh. Bogdan Brănescu



⁹ <https://geoportal.ancpi.ro/portal/home/>

