

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 26 / 2017

***DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI***

***„INITIERE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI –
CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI BIROURI
ADMINISTRATIVE”***

**MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT
T 39, P 8**

BENEFICIAR: ZIAL S.R.L.

Mun. Slatina, str. Nicolae Iorga, camera nr. 1, bl. 8, sc. B, ap. 4, jud. Olt

**PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

DATA ELABORARII: martie 2017

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii:

**„INITIERE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI – CONSTRUIRE SPATII DE
PRODUCTIE SI BIROURI ADMINISTRATIVE”**

IN JUDETUL OLT

in municipiul SLATINA

Amplasament:

**TARLA 39, PARCELA 8,
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

ZIAL S.R.L.

Mun. Slatina, str. Nicolae Iorga, camera nr. 1, bl. 8, sc. B, ap. 4, jud. Olt

Proiectant general:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Data elaborarii:

martie 2017

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**„INITIERE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI
– CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI BIROURI ADMINISTRATIVE”
IN JUDETUL OLT, MUNICIPIUL SLATINA,
T 39, P 8”**

BENEFICIAR:

ZIAL S.R.L.

Mun. Slatina, str. Nicolae Iorga, camera nr. 1, bl. 8, sc. B, ap. 4, jud. Olt

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

COLABORATORI:

ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII:

MARTIE 2017

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de oras. Investitiile propuse privesc construirea de noi functiuni – spatii de productie (sector metalurgic), birouri administrative, servicii si functiuni adiacente acestora pe terenul studiat.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, terenul studiat prin PUZ se va incadra in urmatoarea unitate teritoriala de referinta:

- I2 - subzona tehnopol urban / parc de activități - reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea retelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Conform P.U.G. – MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT, amplasamentul analizat este situat in teritoriul extravilan al localitatii, incadrandu-se in categoria de teren „arabil” in suprafata de 14.644,00 mp. **Suprafata pentru care se solicita PUZ este de 14.644,00 mp.**

Terenul studiat face parte din zona cu activitati agricole si functiuni conexe acestora, cu regim de inaltime mic. In aria studiată exista si se propun functiuni precum: activități productive din domenii de vârf (ramura metalurgica), servicii conexe, birouri administrative, depozitare, etc.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – MUNICIPIUL SLATINA, JUD. OLT.

„INITIERE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI – CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI BIROURI ADMINISTRATIVE”

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. SLATINA, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de Camera Agricola a Consiliului Local Slatina (date statistice O.C.P.I. Olt).

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referntul pe probleme de urbanism al Primariei Slatina.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

* Ridicare topografica a amplasamentului studiat

* Incadrare la nivelul Municipiului Slatina

- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice si pedologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul este liber de servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este extravilan, in suprafata totala de 14.644,00 mp. Categoria de folosinta – teren arabil.

Pe parcela studiata nu exista nicio constructie supraterana.

Pe terenul studiat (14.644,00 mp) se propune construirea unor spatii de productie si a unor birouri administrative. **Pentru realizarea investitiei se doreste scoaterea din circuitul agricol a intregii suprafete de teren insumand 14.644,00 mp si introducerea acesteia in intravilan.**

In imediata vecinatate a terenului studiat este localizata o importanta platforma industrială a municipiului Slatina, cu activitati productive active, servicii fara impact asupra mediului si functiuni conexe.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte investitia propusa – spatii de productie si birouri administrative, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni industriale si servicii existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

Slatina are o populație de 70.293 de mii de locuitori, fiind un important centru industrial. Având o istorie de 650 de ani și un centru istoric conservat, orașul deține un important rol cultural în județ. Emblema orașului este podul peste râul Olt.

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

Circulația carosabilă existentă este formată din:

- **DJ 546**, în partea de Nord a parcelei studiate.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiată face parte din terenurile cu funcție agricolă situate în extravilan, terenuri arabile, livezi, grădini de legume.

Fondul construit este în stare bună, având posibilitatea de a se dezvolta.

În vecinătatea terenului studiat prin PUZ există și funcțiuni care necesită reconversie funcțională, restructurare și reinserarea în țesutul urban al orașului (zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

Exploatarea terenurilor acestora poate constitui un avantaj la nivel de municipiu.

Parcelarul se caracterizează prin deschideri medii la stradă.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației prezente pentru amplasarea obiectivului în zona studiată sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influență din Municipiul Slatina;
- necesitatea extinderii funcțiunilor industriale, de producție și depozitare în zona și mărirea ariei de teren care aparține intravilanului Municipiului Slatina;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitară, raportat la criteriile de exigență ale actualului volum de investiții realizate în zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare într-o anumită măsură la realizarea echipării de către investitorii potențiali în direcția aducerii zonei la nivel superior;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a municipiului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a orașului pentru populație;
- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament

de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine municipiului Slatina si are o suprafata totala de 14.644,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform documentelor de proprietate suprafata de 14.644,00 mp apartine extravilanului „arabil”.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Vest – teren proprietate privata;
- Est – teren proprietate privata;
- Nord - DJ 546;
- Sud - De.

Zona studiata apartine T 39, P 8. Suprafata totala a ariei studiate este de 14.644,00 mp – proprietate a S.C. ZIAL S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 197 din 08 februarie 2017, cu sediul in Municipiul Slatina, strada Nicolae Iorga, camera nr. 1, bl. 8, sc. B, ap. 4, judetul Olt. Aceasta suprafata de teren apartine beneficiarului, avand nr. cadastral 57977.

2.1.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie asupra functiunilor pe zona - cea de zona industriala: I2 - subzona tehnopol urban / parc de activități - reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți (conform PUG Municipiul Slatina);

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: terenuri destinate functiunilor industriale, terenuri agricole, unitati agricole, depozite, circulatii, care sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie, cum este strada DJ 546 in partea de nord a terenului;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii orasului;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. Slatina;
- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii orasului.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto si pietonala, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Sub aspect morfologic, poziția geografică a municipiului Slatina este limitată la sectorul de vale a râului Olt, cu dezvoltarea pe stânga a acestuia și se delimitează la nord cu prelungirile sudice ale Podișului Getic și anume, prin subdiviziunile acestuia de est prin Dealurile Oltețului, la nord Platforma Cotmeana, la est parte din Câmpia Boianului. În partea de sud sectorul de vale este delimitat de subdiviziunea Câmpiei Romanașului cu contact pe malul stâng al râului Olt cu Câmpia Boianului. De asemenea, se poate aprecia că Slatina este poziționată pe ultimele coline ale Platformei Cotmeana (subdiviziune a Podișului Getic), la contactul acesteia cu Câmpia Slatinei.

Orașul se circumscrie ca unitate fizico-geografică la extremitatea sud-vestică a Platformei Cotmeana. Altitudinile de pe teritoriul orașului variază de la 130-135 de metri în lunca propriu-zisă a râului Olt (sudul și sud-vestul orașului) la 172 de metri în zonele mai înalte din nord (terasa medie a râului Olt).

2.3.2. CLIMA

Clima din orașul Slatina este de tip temperat-continentală, media anuală a temperaturilor fiind de 10,7 °C, iar media anuală a precipitațiilor având o valoare de mai puțin de 515.6 mm. Pentru intervalul de timp dintre 1869 și 2002, recordul de cea mai mare temperatură este de +40.5 °C înregistrat în august 1952. Cea mai scăzută temperatură înregistrată la Slatina a fost de -31 °C în ianuarie 1942.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iama;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goala".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primavara și toamna, iar iana sub forma de ninsoare; perioada cu precipitatii maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitatii minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitatiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vanturi reci, taioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzatoare care dureaza 15-20 zile, perioada in care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C in luna martie și cresc, in luna mai atingand 16-20°C.

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport eu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, orasul are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 ÷ 4 m in zona de lunca și 18 ÷ 20m in zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce inghet.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variaza diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

2.3.3. CONDITII GEOTEHNICE

Solurile se împart în cernoziomuri, soluri foarte fertile, specifice părții sudice și sud-vestice a județului, și soluri brun-roșcate, de asemenea fertile, au o răspândire mai redusă, ele fiind situate de o parte și de alta a luncilor Oltului și Oltețului.

Terenurile aparținând clasei a II-a pentru categoria de folosință arabil ocupă majoritatea teritoriilor comunale, ale județului, inclusiv zona adiacentă municipiului Slatina (APM Olt, 2004, 2007).

In zona, studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.

2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE

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

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

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

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

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

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

Hidrografia si hidrologia

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

Debitul mediu multianual la Slatina este de circa 160 m³/s, valoare ce depășeste cu circa 23 m³/s debitul la intrarea pe teritoriul judetului. Debitele maxime anuale, provenind în majoritate din ploi, au provocat si cele mai mari ape cunoscute (2500 - 3000 m³/s în anul 1948 si 3000 - 3300m³/s în anul 1972). Valoarea debitului maxim corespunzător asigurării de 1% se situează la circa 2500 m³/s. Debitele minime variaza relativ putin; debitele medii zilnice minime anuale cu asigurarea de 80% 3 variaza între 24,0 și 29,0 m³/s, iar debitele medii zilnice minime pe perioada de vegetatie (6-7) între 60-70 3 m³/s. Amenajarea hidro-energetică a râului Olt a scos de sub incidența inundatiilor imense suprafete de teren, a rezolvat problema irigații unor suprafete agricole limitrofe, a creat conditii optime pentru

alimentări cu apă industrială, a schimbat fundamental peisajul prin realizarea luciilor de apă, precum și a lacurilor de agrement.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

Pe raza orasului Slatina este posibila producerea de inundatii la terenurile agricole apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in mun. Slatina nu s-au inregistrat inundatii majore.

Inundatiile sunt previzibile si nu necesita evacuarea persoanelor si nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

In mun. Slatina se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, municipiul Slatina poate fi afectata de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5 - 7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

Epidemii - Epizootii

Pe raza orasului Slatina exista risc mic de producere a unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor orasului nu o constituie agricultura si cresterea animalelor.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Rețeaua de străzi însumează 178 de artere, în lungime de 140 km.

Rețeaua are o structură radial-inelară. Pe direcția radială sunt străzile principale, de lungimi mari. Traseul preia în prezent majoritatea traficului de deplasare la muncă (spre zona industrială din nord-est), deplasarea în weekend, transportul în comun și de tranzit ușor.

Alternativa de ocolire a centrului este strada Oituz, care poate prelua traficul de tranzit, o parte a transportului în comun și o parte din deplasările la muncă.

Pe direcția inelară s-au creat străzi care să lege între ele radialele, evitând centrul și chiar orașul, datorită traficului intens și a celui de mare tonaj.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime și cu pagube materiale.

Riscuri de incendii.

In zona studiata prin PUZ nu exista riscul producerii unui incendiu in masa.

2.3.5. VEGETATIA SI FAUNA

Vegetația naturală se încadrează în cele două mari unități vegetale: zona forestieră și zona de stepă și de păduri xerofile.

Prima este reprezentată prin subzona pădurilor de stejar și mixte de tip sudeuropean, iar a doua prin pajisti de silvostepă cu graminee și diverse ierburi xeromezofile, care alternează cu păduri de stejar. În prima zonă se încadrează păduri constituite din cer și gârniță, amestecate cu specii ca stejarul brumăriu, stejarul pufos, carpenul, teiul, alunul. Pădurile sunt însoțite de un arboret reprezentat prin corn, porumbar, gherghinar, lemn câinesc, măces și de pajisti cu asociații de păisuri. Suprafața ocupată de această vegetație este de aproximativ 67 ha. Vegetația azonală de luncă apare pe fundul văilor, este adaptată la inundații sau exces de umiditate și cuprinde fie specii lemnoase constituite din sălcii, răchite și plopi, fie specii ierboase cum sunt rogozul, stânjenele de baltă, limbarița.

Fauna zonei Slatina este caracteristică zonelor joase de câmpie și podisuri cu biotopurile de pădure de pajisti și acvatică. Dintre reptile se pot întâlni, în special în pădurea Strehareți, broasca testoasă de uscat, broasca testoasă de apă, sarpele de apă și de uscat, șopârla. Păsările sunt reprezentate de potârnichea de stâncă (ocrotită prin lege), rata sălbatică mare, potârnichea, prepelița, fazanul, bibilica, porumbelul, gugustiucul, cotofana, stâncuța, cinteza, florintele, sticletele, cucul, pupăza, turtureaua, bot-grosul, pitulicea, pitigoiul, etc. Dintre mamifere întâlnim vulpea, iepurele, veverița, mistretul, căpriorul. Fauna de câmp cuprinde atât mamifere (dihorul, nevăstuica, hermelina), cât și mai ales rozătoare (hârciogul, popândăul, soarecele de câmp, sobolanul de câmp).

Fauna acvatică este reprezentată prin cea piscicolă, dezvoltată spontan în lacuri sau râuri, sau cea dirijată prin popularea lacurilor. Speciile mai des întâlnite sunt crapul, carasul, somnul, plătica, bibanul, știuca, caracuda, rosioara, oblete, babusca, mreana.

2.4. CIRCULATIA

Circulația rutieră se desfășoară pe strazile adiacente terenului – DJ 546. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune păstrarea legăturii auto între caile de circulație propuse în interiorul parcelei și DJ 546, în partea nord.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona industrială - Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte;

- a) unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează;
- b) unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii;
 - Circulații carosabile;
 - Circulații pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile propuse de producție, serviciile, birourile administrative și funcțiuni conexe acestora nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Conform PUG Slatina, în subzona I2 se va admite un procent maxim de ocupare a terenului de 80% și un coeficient maxim de utilizare a terenului de 10. Înălțimea maximă admisă în subzona I2 va fi de 25 m.

2.5.4. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- în zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Conform Secțiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Municipal Slatina nu se încadrează în lista localităților afectate de hazardurile naturale din categoria alunecărilor de teren, nici din categoria inundațiilor. În ceea ce privește fenomenele naturale generatoare de riscuri (cutremure, inundații, alunecări de teren, secțe), caracteristicile geologice, geomorfologice, hidrice sau climatice oferă o situație în care

probabilitatea de producere a acestora este minima, in unele cazuri exclusa (cutremure, inundatii, alunecari de teren spre exemplu).

Suprafata totala pentru scoatere din circuit agricol si introducere in intravilan = 14.644,00 mp (suprafata care a generat PUZ)

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI BIROURI ADMINISTRATIVE - PRIN CONSTRUIREA UNOR NOI OBIECTIVE – DAR SI PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL LOCALITATII;

- teren extravilan, avand regim de inaltime mic.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone industriale cu unitati de productie si servicii (ramura metalurgica) pe suprafata de teren studiată.

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

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

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

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – MUNICIPIUL SLATINA – pentru zona studiata nu exista prevederi expres.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care sa delimiteze zonele de locuit de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

3.3. PROTECTIA MEDIULUI – F

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

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

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

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

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Functiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Datorită diferențelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate în alta.

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiată aparține extravilanului municipiului Slatina, jud. Olt, având încadrarea în grupa de destinație cadastrală a zonei cu funcțiuni agricole - funcțiuni de depozitare, spalatorie utilaje agricole și complementare. Se propune introducerea în intravilan a suprafeței totale de teren de 14.644,00 mp.

3. CONCLUZII

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentația de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca volumele propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obținerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Ghidanac Cristina-Creola