

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

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 108 / 2020

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

"HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE"

***MUNICIPIUL SLATINA, STRADA CONSTRUCTORULUI, NR. 5A,
JUDEȚUL OLT***

NR. CADASTRAL 59437 UAT SLATINA,

BENEFICIAR:

S.C. ROMMAR PRODIMPEX S.R.L.

CUI 1530935

*Mun. Slatina, strada Ecaterina Teodoroiu, bl. 9, sc. D,
etaj 1, ap. 3, judetul Olt*

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

DATA ELABORARII:

IUNIE 2020

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

*PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII
INVESTITIEI*

"HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE"

*MUNICIPIUL SLATINA, STRADA CONSTRUCTORULUI, NR. 5A,
JUDEȚUL OLT*

NR. CADASTRAL 59437 UAT SLATINA,

Amplasament:

**STRADA CONSTRUCTORULUI, NR. 5A
MUN. SLATINA, JUDEȚUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

S.C. ROMMAR PRODIMPEX S.R.L.
Mun. Slatina, strada Ecaterina Teodoroiu, bl. 9, sc. D,
etaj 1, ap. 3, judetul Olt

Proiectant general:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Data elaborării:

iunie 2020

Faza:

P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

ARH. IONESCU AUREL

Proiectant general/ Urbanism

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Colaboratori

ING. FLORESCU MARIUS

ARH. MATEI BOGDAN

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

"HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE"

MUNICIPIUL SLATINA, STRADA CONSTRUCTORULUI, NR. 5A, JUDEȚUL OLT

BENEFICIAR:

S.C. ROMMAR PRODIMPEX S.R.L.

CUI 1530935

Mun. Slatina, strada Ecaterina Teodoroiu, bl. 9, sc. D,

etaj 1, ap. 3, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

COLABORATORI:

ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII:

IUNIE 2020

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

STUDIUL DE OPORTUNITATE si PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de localitate. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE cu scopul urbanizarii unei suprafete de teren aflate in proprietatea beneficiarului, pentru realizarea unei zone industriale, de depozitare si servicii, cu dotari aferente acesteia.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- ♣ Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- ♣ Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- ♣ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ♣ Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- ♣ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ♣ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate consta în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat – **terenuri intravilane**.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii comunei;

- ❖ 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:

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta – curti constructii. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 3.739,00 mp conf. carte funciara nr. 59437 UAT Slatina;

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Slatina este situat intr-o zona industriala (**I**), subzona **I1** a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina. Conform PUG Municipiul Slatina:

- (1) Pentru toate platformele industriale existente in forma actuala sau parcuri de activitati/tehnopol va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului si stabilirea edificabilelor maxime.
- (2) Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale zonei studiate, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului industrial.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: unitati industriale existente, activitati productive nepoluante, depozitare de bunuri si materiale, imprejuriri, spatii verzi, cai de acces carosabile si pietonale etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei industriale, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent si propus in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Terenul care a general PUZ nu prezinta constructii supraterane, nu este inregistrat in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE", la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la urbanizarea unei suprafete de teren aflata in proprietatea beneficiarului, pentru reglementarea unei zone industriale, de depozitare si servicii, cu dotari aferente acesteia.

Terenul insumeaza o suprafata de 3.739,00 mp si este alcatuit dintr-o singura carte funciara avand nr. 59437. Terenul se afla in proprietatea beneficiarului SC Rommar Prodimpex SRL, conform actului de alipire nr. 1077 din 30 iulie 2018, fiind intabulat ca teren curti constructii, in intravilan.

In momentul de fata terenul nu este construit. Terenurile vecine prezinta constructii supraterane cu functiuni productive, servicii si depozitare. Terenul care a generat PUZ, cat si vecinatatile acestuia sunt incadrate conform PUG Mun. Slatina in zona industriala (I), subzona I1.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- exista elaborat un Plan Urbanistic General al municipiului Slatina.

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI

"HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE"

MUNICIPIUL SLATINA, STRADA CONSTRUCTORULUI, NR. 5A, JUDEȚUL OLT

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. MUNICIPIUL 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 O.C.P.I. Olt.

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

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" 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 ce a generat studiul PUZ nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 59437 UAT Slatina – 3.739,00 mp – categorie de folosinta curti constructii;

Pe parcela nu studiată exista constructii supraterane. Toata suprafata studiată apartine intravilanului municipiului Slatina si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z., conform cerintelor P.U.G. in vigoare, pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – construire hala depozitare profile metalice si amenajare incinta.

Pe terenul studiat se propun:

- ***Construirea unei hale pentru depozitarea profilelor metalice, cu regim de inaltime de parter inalt;***
- ***Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;***
- ***Amenajări aferente activitatilor ce apartin industriei, de depozitare de bunuri si materiale: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;***
- ***si restudierea reglementarilor specifice subzonei I1, respectiv***

crearea unui regulament pentru o noua subzona, derivata din subzona I1 si denumita in continuare I1a.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista unitati industriale, activitati productive nepoluante, depozite, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa reglementeze o noua subzona functionala – I1a, care să răspundă vecinătăților existente în zona industrială 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

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in intravilanul mun. Slatina, oras resedinta a judetului Olt, respectiv pe strada Constructorului, nr. 5A.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de oras.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

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

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei industriale din municipiul Slatina;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si cu caracter industrial (depozitare, activitati nepoluante) in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului municipiul Slatina;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a municipiului Slatina pentru populație;

- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de oraș, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii productive, servicii, depozitari de bunuri și materiale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. aparține zonei industriale „I” (conf. PUG Slatina) și are o suprafață totală de 3.739,00 mp conform actelor cadastrale întocmite.

Vecinătățile și delimitările zonei sunt:

- Nord – proprietăți private – nr. cadastral 57004, 52788;
- Est – nr. cadastral 57006;
- Sud - nr. cadastral 55633, strada Constructorului;
- Vest - nr. cadastral 50293, strada Constructorului.

Se propune pastrarea caracterului zonei și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar și restudierea regulamentului de urbanism și a indicatorilor urbanistici aferenți subzonei industriale I1. Pentru suprafața totală de teren studiată - de 3.739,00 mp se întocmește studiul P.U.Z. în vederea dobândirii dreptului de construibilitate pentru investiția „Hala depozitare profile metalice”. Se propune crearea unei noi subzone industriale, respectiv I1a, în care va fi încadrat terenul care a generat PUZ.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, care se află în zona destinată industriei a municipiului Slatina, conform analizei de teren efectuate și conform prevederilor P.U.G..

În funcție de politica de dezvoltare urbană coerentă, în care consultarea populației joacă un rol important, se consideră necesar să se rezolve, în cadrul Planului Urbanistic Zonal, următoarele obiective principale:

- evaluarea și precizarea opțiunii de intervenție, aceea de păstrare a funcțiilor

vecine pe zona studiata, cea de zona destinata unitatilor industriale, cu activitati productive nepoluante, servicii diverse si depozitari de bunuri si materiale;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: hala depozitare profile metalice, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este strada Constructorului din partea de vest a zonei studiate;

- 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.;

- 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 urbane.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) si veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

CLIMA

Fiind un oras de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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 16-20oC.

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, comuna 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.

2.3.2. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investitie se incadreaza in zona de campie, avand o morfometrie plana, fara pante sau denivelari accentuate, avand o litologie a terenului uniforma.

Solurile municipiului Slatina sunt soluri argilo-iluviale brune, cu un orizont "B" închis, cu o fertilitate ridicata, determinata de un conținut bogat în humus, de un regim hidric ridicat, texturii depozitelor și drenajului natural.

Din cauza defrișarilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor

prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitatii și consolidarea versantilor, diminuand pericolul alunecarii acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiata este caracterizata ca fiind o suprafata plana, usor inclinata (N/E –S/V).

Stratificatia reprezentativa o formeaza un strat vegetal de 25-30 cm.

Fundamentul argilos-marnos de varsta terciara apare la adancimea de 8,50 - 10,0 m.

Apa din panza freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

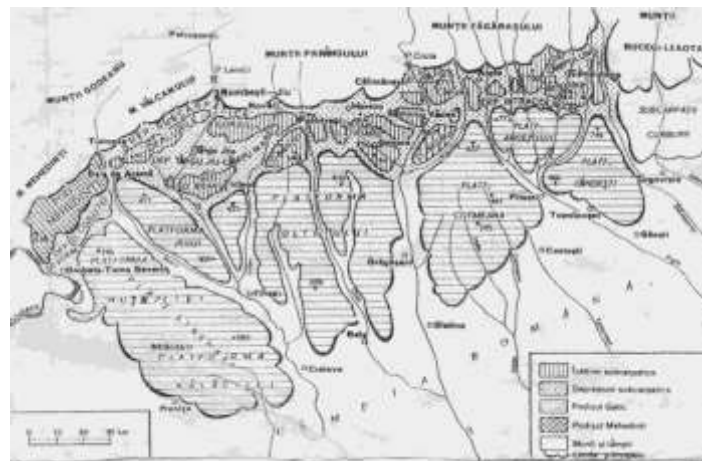
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

Depozitele de suprafata sunt depozite argiloase cu ușor caracter loessoid, prezente în zona de terasa și de deal și nisipuri cu pietriș pe văile paraielor și în zona de luncă care apartin cuaternarului, pleistocen mediu și superior și holocenului.

Sub aspect tectonic teritoriul comunei apartine zonei de Vorland, avand ca fundament zona de contact cu orogenul carpatic.

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.



In zona se propun studii geotehnice 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.

2.3.3. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică T_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.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având 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:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- 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.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

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

Seceta - Inghet

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

Incendii de padure

Nu este cazul.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, municipiul Slatina poate fi afectat 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.

In ultimele decenii cele mai importante evenimente seismice au fost in anii:

-1977 = 7 grade Richter ;

-1986 = 5,9 grade Richter ;

-2004 = 5,3 grade Richter, care au fost resimtite de locuitorii municipiul Slatina, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

Epidemii - Epizootii

Nu este cazul.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada adiacenta terenului – strada Constructorului (strada cu regim privat) in partea de vest a terenului (acces principal). Accesul la teren se face direct din strada Constructorului, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie.

S.C. Rommar Prodimpex S.R.L. detine drept de servitute la calea de acces conform Conventiei de constituire a unui drept de servitute de trecere nr. 1276 din 09.04.2012. Strada constructorului are o suprafata totala de 3.433,00 mp confprm cartii funciare nr. 53372 UAT Slatina.

Calea de acces are urmatoarele vecinatati:

- La E – SC Concis SA
- La N – proprietate Rommar Prodimpex SRL si Vizorie Bogdan Iulian
- La S – SC Mobil SA
- La V – SC Mobil SA

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

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona unitati industriale – depozitare profile metalice;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile propuse în zona nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se află încadrată în zona de unitati industriale existentă, respectiv în intravilanul existent al localității – conform PUG Mun. Slatina;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere urbane care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu locuințe colective, prezente în imediată vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTIȚIEI – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PROFILE METALICE ȘI ALTE AMENAJARI CONEXE;

- teren intravilan fără construcții supraterește și fără servituti.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. are o suprafață totală de 3.739,00 mp și este propus pentru încadrarea în subzonă „I1a” nou creată.

Suprafața totală este propusă studiului PUZ în vederea construirii unui imobil destinat depozitării profilelor metalice cu regim de înălțime parter înalt, amenajării incintei pentru o bună funcționare a investiției propuse și pentru armonizarea cu vecinătățile existente ce aparțin zonei industriale cu potențial de dezvoltare a municipiului Slatina.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei subzone dedicate depozitării de bunuri și materiale și funcțiilor conexe – pe suprafața de teren studiată.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la tabloul electric existent în partea de sud-vest a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., la limita amplasamentului. Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.
- Alimentarea cu apă va fi asigurată de putul forat existent pe amplasament;
- În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră. Se prevede o rețea de canalizare menajeră exterioară, care se va deversa într-un bazin vidanjabil etanș, fără infiltrații în sol.
- În zona se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relația cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă industrială a municipiului Slatina cu funcțiuni de producție, depozitare, servicii și activități derivate din acestea, în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime (P+1), în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un ansamblu nou, cu valoare ambientală.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Teritoriul care urmează să fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localității Slatina și este în prezent teren curți construcții. Terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri intravilane cu construcții supraterane, investiția propusă neafectând activitățile de existente din vecinătatea investiției propuse. Beneficiarul dorește construirea unui depozit pentru profile metalice în zona. Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici și detalierea zonificării funcționale în aria studiată.

„Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.” (conform PUG Mun. Slatina)

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., păstrându-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezultă confortul și valoarea ambientală a zonei.

2.8.1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOR

- Extinderile rețelelor edilitare
- Amenajarea incintei
- Amenajarea spațiului verde
- Toate lucrările din incinta privată – bransamente, racorduri la utilități.

2.8.2. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA

- **Nu este cazul.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiilor industriale și funcțiilor conexe.

Strategia de dezvoltare a municipiului Slatina cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului urban. Acesta dezvoltare este concentrată în

poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, Municipiul Slatina se inscrie in strategia locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate ariei industriale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

Studiul geotehnic analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

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

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.

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive nepoluante;
- distribuția si transportul bunurilor, logistica activitatilor;
- **depozitarea bunurilor și materialelor;**
- management si cercetare industrială
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje la sol si multietajate, spații plantate, împrejmuiri.
- 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;

- amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariatii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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
- 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.
- depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3.000 mp ADC (1.500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

UTILIZĂRI INTERZISE

Conf. PUG Mun. Slatina - Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- 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;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investițiile aprobate prin PUZ și PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării investiției propuse – hala depozitare profile metalice, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada Constructorului), dar și crearea unor artere noi de circulație, alei care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului existent în zona este de 7,00 m – strada privată (conf. Actelor anexate la dosar), colectoare, care preia fluxul de trafic din zona funcțională studiată și îl dirijează spre strazile de legătură cu orașul, având 2 benzi de circulație.

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi cu unități industriale, mixate cu diverse servicii și de interes general. Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zona și nu va intra în conflict cu acestea, din contra, va extinde și va completa zona de industrie a municipiului. Noua investiție este încadrată, conform PUG Slatina, în **subzona activităților productive active** a orașului.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei industriale în care se încadrează – funcțiuni productive, depozitare, servicii conexe, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investiției propuse prin proiect este determinată de caracterul industrial activ al terenului și de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unei construcții cu funcțiunea principală de **depozit pentru profile metalice**, necesare funcționării investiției pe terenul studiat. Suprafața care a generat studiul PUZ este de 3.739,00 mp.

- propunerea de față ține cont de dorința de exprimată de către beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Slatina - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;
- traseul utilitatilor din zona;
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUAȚIE PROPUȘA.

3.4.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Condițiile de construibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

- Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, trasee de apă, monumentelor istorice, etc.) care să condiționeze amplasarea viitoarelor obiective;
- Regimul de aliniere propus pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical s-a stabilit conform R.G.U..
- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața și suprafața terenului considerat)
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Pentru proprietățile situate în interiorul zonei studiate se propune respectarea următorilor indicatori:

- **Sc propus = Sd propus = 348,26 mp** (hala depozitare profile metalice)
- **P.O.T. maxim admis - 65,00 %**
 - **P.O.T. propus = 9,31 %**
- **C.U.T. volumetric maxim admis – 1,5**
 - **C.U.T. propus = 0,09**

Se propune păstrarea și respectarea unui regim de înălțime specific zonei și în conformitate cu prevederile PUG în vigoare, astfel:

- Pentru construcțiile noi se propune respectarea unei înălțimi maxime de **18,00 m.**

➤ **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În zonele cu unitati industriale existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul inițial al acestora.

Pentru investitiile noi – cladirile noi se vor amplasa tinand cont de aliniamentul existent in zona.

Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi.

➤ **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

11a - 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);

- se recomanda dispunerea clădirilor izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

In cazul in care se doreste ca noile constructii sa fie amplasate la o distanta mai mica de 3,00 m fata de limitele laterale si/sau posterioara, se propune respectarea codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții.

În zonele cu unitati industriale existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

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

arhitectura noilor cladiri va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceptut in relatie cu cadrul construit in care se insereaza,

armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, etc.;

materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei;

culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;

elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei si arhitectura cladirilor.

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In cadrul studiului se prezinta analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

-stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;

-inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente;

-asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;

-reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in viitor P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

EXECUȚIA LUCRĂRILOR

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție si întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente.

Organizarea executiei lucrarilor

Organizarea de șantier se va limita la rulote pentru muncitori și unelte, iar acestea se vor amplasa pe terenul beneficiarului.

La executarea lucrărilor pe șantier se vor respecta toate prevederile legale prevăzute în actele normative în vigoare HG-uri, STAS-uri, Norme și Instrucțiuni tehnice, pentru fiecare gen de lucrări, precum și prevederile prevăzute în caietele de sarcini.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

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

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

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

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

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

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 200 mp;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30,00 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

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

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului municipiului Slatina, jud. Olt, fiind situata in zona industriala „I”, subzona activitatilor productive active I1. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei, in scopul mentinerii diversitatii.

3. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat este inclus în planul urbanistic general al municipiului Slatina, cu conditia realizarii de investitii noi in baza unui P.U.Z. care detalieaza conditiile construirii si organizarii zonei. Conform intențiilor deja conturate în propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil destinat depozitarii bunurilor si materialelor care sa asigure o buna functionalitate a zonei cu unitati industriale la nivel de oras.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren, ca si conditiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetriei reprezentative.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Dupa obtinerea Avizului de Oportunitate se va trece la intocmirea documentatiei faza P.U.Z..

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar