

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE” in Municipiul Slatina, str. Milcov nr. 12B, nr. cad. 64667, judetul Olt,

- BENEFICIAR : **S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L.**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- NR. PROIECT : **501**
- DATA ELABORARII : **2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului dl. M. Sedat ENIS, **Board Member si reprezentant S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L.**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE P+1, 2 CORPURI P+2 SPATIU ADMINISTRATIV, BAZINE DE COLECTARE, TRATARE SI FOLOSIRE APE PLUVIALE” in Municipiul Slatina, str. Milcov nr. 12B, nr. cad. 64667, judetul Olt.** Se analizeaza zona care a determinat studiul PUZ in suprafata totala de 21.002,00 mp, totodata sunt analizate si vecinatatile parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se pot integra investitia propusa.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafată de **21.002,00 mp**, situate în partea de sud a municipiului Slatina in incinta Parcului Industrial Slatina, cu deschidere la str. nr. cad. 64938 – str. Milcov nr. 12B, **parcele care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 64667.**

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

Imobilul este situate in intravilanul municipiului Slatina, nr. cad. 64667, si are acces la drum nr cad. 64938, la adresa str. Milcov nr. 12B. Terenul care a generat prezenta documentatie este proprietatea beneficiarului (pers. juridica): S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L., reprezentata prin dl. M. Sedat ENIS.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord –cu nr. cad. 64666 – TEREN AFLAT SUB ADMINISTRAREA CONSILIU LOCAL (TEREN LIBER DE CONSTRUCTII);
- sud – TEREN LIBER DE CONSTRUCTII, nr.cad. 60095;
- est – TEREN - nr.cad. 64875 si drum acces nr cad. 64938.

-vest – cu nr. cad. 64666 – TEREN AFLAT SUB ADMINISTRAREA CONSILIU LOCAL (TEREN LIBER DE CONSTRUCTII).

Investitia propusa se refera la propunerea realizarii de investitii noi, la nivel de oras, dar si la nivel de judet si tara. Investitiile propuse privesc construirea de noi functiuni – spatii de productie, birouri administrative, spatii depozitare, posibilitate instalarii de panouri fotovoltaice, bazine de colectare, tratare si folosire ape pluviale, imprejmuire si amenajare incinta, servicii si functiuni adiacente acestora pe terenul studiat.

Tema-program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate al terenului studiat si conditiilor de amplasare a investitiei propuse. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, terenul studiat prin PUZ se **incadreaza in zona U.T.R. I2 – subzona thnopol urban – parc de activitati**, subzona a zonei I – industriala.

Se propune **crearea unei subzone, denumita in continuare I2-2**, subzona a 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.

I2-2 – subzona parc de activități, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, depozitare, bazine de colectare, tratare si folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți cum ar fi birouri, spatii destinate panourilor fotovoltaice si alte servicii conexe.

Investitia este oportuna prin atragerea de noi investitii in zona, prin imbunatatirea segmentului industrial din zona cu toate beneficiile implicite.

Documentația este finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Certificat de Urbanism Nr. 539 din 21.12.2023.

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991 si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- crearea unei subzone **I2-2**, subzona a I2 a zonei I – industriala stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Slatina.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificarile ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA 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 și 170 m la contactul între prima terasă și Platforma Cotmeana și 110-120m în Lunca Oltului.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită amplasamentului se identifica oportunitatea investiției. Si anume, terenul studiat este localizat în incinta Parcului Industrial al municipiului Slatina, cu activități productive active, servicii fără impact asupra mediului și funcțiuni conexe. Beneficiarul propune dezvoltarea segmentului de industrie prin propunerea investiției care face obiectul prezentului studiu.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Zona care a generat studiul P.U.Z. aparține municipiului Slatina și are o suprafață totală de 21.002,00 mp conform actelor de proprietate și actelor cadastrale întocmite. Conform documentelor de proprietate suprafața de 21.002,00 mp aparține intravilanului „arabil”.

Zona studiată se află în sudul orașului în incinta Parcului Industrial.

Zona studiată se poate identifica la adresa str. Milcov 12B, mun. Slatina. Suprafața totală a ariei studiate este de 21.002,00 mp – proprietate a S.C. DELTA ALUMINIU S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 3217 din 13 NOIEMBRIE 2023, cu sediul în Municipiul Slatina, strada Crisan – Incinta SC SLATEX SA, nr. 31G, județul Olt. Aceasta suprafață de teren aparține beneficiarului, având nr. cadastral 64667.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Municipiul Slatina, este poziționat în sudul țării, în partea central-nordică a județului Olt și în vestul regiunii istorice Muntenia.

a) date climatice

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

În luna ianuarie sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticlonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud-vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Slatinei, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al 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, și la $K_s=0,20$.

Din punct de vedere seismic orașul 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:

- 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 direcție de curgere NV-SE, un profil longitudinal continuu și pante reduse, specifice cursurilor inferioare ale râurilor din Câmpia Română. Albia lui minoră a prezentat numeroase deplasări, meandrări și albie părăsite, iar albia majoră este joasă, largă și intens aluvionară, cu terasele locale de luncă, grinduri și microdepresiuni lacustro-mlăstinoase.

Debitul mediu multianual la Slatina este de circa 160 m³/s, valoare ce depășește cu circa 23 m³/s debitul la intrarea pe teritoriul județului. Debitul maxim anual, provenind în majoritate din ploii, au provocat și cele mai mari ape cunoscute (2500 - 3000 m³/s în anul 1948 și 3000 - 3300 m³/s în anul 1972). Valoarea debitului maxim corespunzător asigurării de 1% se situează la circa 2500 m³/s. Debitul minim variază relativ puțin; debitul mediu zilnic minim anual cu asigurarea de 80% variază între 24,0 și 29,0 m³/s, iar debitul mediu zilnic minim pe perioada de vegetație (6-7) între 60-70 m³/s. Amenajarea hidro-energetică a râului Olt a scos de sub incidența inundațiilor imense suprafețe de teren, a rezolvat problema irigațiilor unor suprafețe agricole limitrofe, a creat condiții optime pentru alimentări cu apă industrială, a schimbat fundamental peisajul prin realizarea lucilor de apă, precum și a lacurilor de agrement.

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

2.4. CIRCULATIA

Circulația rutieră se desfășoară pe strazile adiacente terenului – str. Milcov. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune păstrarea legăturii auto între caile de circulație propuse în interiorul parcelei și str. Milcov. Modul de acces pe teren se poate observa în partea desenată - Plansa concept a prezentei documentații.

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:

Parcela studiată se află în intravilanul localității în incinta zonei industriale.

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.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este foarte dispersat, intensificându-se progresiv către intravilanul localității.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona analizată este o zonă cu funcțiuni agricole, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc. Se propune realizarea unui ansamblu construit nou, cu valoare ambientală.

Zona propusă este o zonă industrială, cu funcțiuni de producție în domeniul metalurgiei, depozitare, birouri administrative și servicii.

a) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

d) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Mun. Slatina, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei ce a generat P.U.Z. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – spațiu comercial și locuințe individuale izolate. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului,

poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în extravilanul localității Slatina în partea de sud.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

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.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona I2, sunt:

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

subzona /u.t.r.	POT maxim %
I1	40
I2	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

subzona /u.t.r.	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim % (mc. / mp. teren)
I1	12,0	4,5
I2	20,0	15

Img.1. PUG Slatina

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe străzile adiacente terenului – str. Milcov. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune păstrarea legăturii auto între caile de circulație propuse în interiorul parcelei și realizarea accesului conform părții desenate a prezentei documentații.

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.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din strada Milcov.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4.00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.4. ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune următoarea zonă funcțională:

Intrucât specificul investiției propuse de beneficiar se încadrează în domeniul industrial, se propune crearea unei subzone, denumită în continuare I2-2, subzona a subzonei existente I2 a zonei I - industrială:

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.

I2-2 – subzona parc de activități, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, depozitare, bazine de colectare, tratare și folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți cum ar fi birouri, spații destinate panourilor fotovoltaice și alte servicii conexe.

Funcțiune – parc de activități, activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, depozitare, bazine de colectare, tratare și folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți cum ar fi birouri, spații destinate panourilor fotovoltaice și alte servicii conexe.

Bilant teritorial propus pentru zona I2-2 este:

- Steren = 21.002,00 mp
- POT max propus: 60% ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2
- CUT max propus : 15 (mc./mp.teren) ramane neschimbat conform PUG Mun. Slatina pt I2
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax - 20.00m
- Spațiu verde – minim 20% din S teren

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Retragerea fata de est – fata de str. Milcov – minim 6.00m

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Retragerea fata de limitele laterale și fata de limita posterioara – minim 6.00m

Amplasarea cladirilor pe aceeași parcelă:

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00m.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

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.

Se va amplasa o platformă gospodărească, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de servicii din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a completa serviciile industriale in zona.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile **investitiei** vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare, dotările aferente racordării la rețelele edilitare sau solutiilor alternative alese.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate este de a schimba regimul economic al terenului studiat, Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, terenul studiat prin PUZ se **incadreaza in zona 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.

Se propune atribuirea subzonei nou create terenului beneficiarului:

I2-2 – subzona parc de activități, de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, depozitare, bazine de colectare, tratare și folosire aoe pluviale, la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți cum ar fi birouri, spații destinate panourilor fotovoltaice și alte servicii conexe.

Investitia este oportuna prin atragerea de noi investitii in zona, prin imbunatatirea segmentului industrial din zona cu toate beneficiile implicite.

Totodata se propun stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea funcțiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

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

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,
Arh. Urb. Ionescu Aurel – Lazar

Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)