

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU INVESTIȚIA „ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI LUCRĂRI ORGANIZAREA EXECUȚIEI”

STR. CIREAȘOV NR. 31E, MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

IUNIE 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ PENTRU INVESTIȚIA
„ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI LUCRĂRI ORGANIZAREA
EXECUȚIEI”**

STR. CIREAȘOV NR. 31E, MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

Beneficiar

TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L.

Intrarea Doaga nr. 8, Municipiul Pitești, Județul Argeș

CUI RO35871066, J3/634/28.03.2016

Proiectant urbanism

AREAL DESIGN S.R.L.

Bd. Libertății, bl. D4, ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

CUI RO24735859, J 15/1478/2008

Faza

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data

IUNIE 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L.
CERTIFICAT DE URBANISM	197/01.03.2022
PROIECTANT GENERAL	AREAL DESIGN S.R.L.
ȘEF PROIECT	ING. SILVIU CIOFLEC
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2022

Cuprins

1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul PUZ	5
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. Evoluția zonei	6
2.2. Încadrare în localitate	11
2.3. Elemente ale cadrului natural	12
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor.....	13
2.6. Echipare edilitară	14
2.7. Probleme de mediu.....	15
2.8. Opțiuni ale populației	19
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	19
3.1. Concluziile studiilor de fundamentare	19
3.2. Prevederi ale PUG.....	19
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	19
3.4. Modernizarea circulației.....	19
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	23
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	26
3.7. Protecția mediului	26
3.8. Obiective de utilitate publică.....	29
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	29
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul municipiului Slatina	30
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	30
5. ANEXE	32

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării
 - **Elaborare PUZ pentru investiția „Ansamblu locuințe colective, împrejurime teren și lucrări organizarea execuției”**
- ❖ Amplasament
 - **Str. Cireașov nr. 31E, Municipiul Slatina, Județul Olt**
- ❖ Beneficiar **TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L.**
- ❖ Certificat de urbanism **197/01.03.2022**
- ❖ Proiectant general **Areal Design S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Data elaborării **Martie 2022**

1.2. Obiectul PUZ

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („**PUZ**”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de construire a unor locuințe colective pe imobilele situate în municipiul Slatina, Str. Cireașov nr. 31E.

Zona studiată și reglementată („**Zona studiată**”) este de 9.268 mp și se află parțial în (a) proprietatea privată a societății TDT DOPO IMOBILIARE S.R.L. („**Beneficiarul**”) – conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 959/13.03.2020 și identificat prin extrasul de carte funciară având Numărul Cadastral („**NC**”) 62141, (b) domeniul privat al Municipiului Slatina și (c) coproprietatea persoanelor fizice și juridice aferent căii de acces dinspre Str. Cireașov. Zona studiată include imobilul care aparține beneficiarului în suprafață de 4.494 mp.

În zona studiată au fost incluse și imobilele care asigură accesul în Str. Cireașov și care deservesc operatorii economici din partea de nord-est, respectiv NC 55203, NC 55389 și NC 55004, considerându-se oportună reglementarea celor 3 imobile drept cale de acces, așa cum este utilizată și în prezent. Asupra acestor 3 imobile nu se propune schimbarea sau reîncadrarea urbanistică, întrucât sunt imobile aflate în coproprietate având la momentul actual folosința stabilită și acceptată de către toate entitățile proprietare.

În cazul în care vor fi necesare operațiuni de actualizare cadastrală, iar suprafețele se vor actualiza în conformitate cu acestea, PUZ se va aplica pe valorile nou rezultate. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilelor se admite ca suprafețele să sufere actualizări, acestea nefiind de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații.

PUZ se aplică exclusiv asupra zonei studiate. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celor incluse în zona studiată. Pentru restul imobilelor aflate în afara zonei studiate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

Prin Regulamentul Local de Urbanism („**RLU**”) aferent viitoarei documentații de urbanism PUZ se vor stabili regulile de autorizare a lucrărilor de construire.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Municipiul Slatina („PUG”) aprobat prin H.C.L. nr. 140 din 25.05.2016;
- Certificatul de Urbanism nr. 197/01.03.2022 („CU”);
- Avizul de Oportunitate nr. 6/23.05.2022;
- Extrase de carte funciară și acte de proprietate;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic – extras din CU

„Imobil situat în intravilanul municipiului Slatina, proprietar SC TDT DOPO IMOBILIARE SRL. Există sarcini asupra imobilului cu nr. cad. 55203. Teren liber de construcții.”

Regimul economic – extras din CU

„Folosința actuală a terenului – curți construcții, arabil.

Suprafața zonei studiate și reglementate este de 9268 mp din care suprafața de teren ce aparține beneficiarului 4494 mp.”

Regimul tehnic – extras din CU

„Zona funcțională conform PUG + RLU: UTR M1b.

Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, imobilul se află în zona cu funcțiuni mixte „M”, subzona mixtă în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit. POT = 60%, CUT = 3.”

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în partea nord-estică a municipiului Slatina, în imediata vecinătate a Cartierului „Eugen Ionescu”, o zonă rezidențială dezvoltată recent în ultimii 15 ani. Caracterul zonei este unul ușor de tranzit, cu trecere dinspre zona industrială în partea de est spre zona rezidențială în partea de vest printr-o difuzie cu zona de prestări servicii. Zona este foarte bine irigată cu artere de circulație. În prezent, accesul se face din Str. Cireașov (arteră de circulație de categoria a II-a) prin calea de acces aparținând mai multor societăți și persoane fizice.

La nivelul anului 2005 se observă faptul că miezul cvartalului era un mare teren viran, o zonă tampon între platformele industriale din est și zona rezidențială colectivă din est, separate de Str. Cireașov și primul front de servicii de la stradă. De asemenea, se mai observă faptul că starea tehnică a străzilor de categoria a III-a (Str. Tunari și Str. Prof. Alexe Marin era una provizorie, de pământ, acestea fiind recent modernizate. Aceste zone neconstruite aveau să fie propice unei dezvoltări rezidențiale, evidențiate în imaginile ce urmează.



Zona studiată la nivelul anului 2005

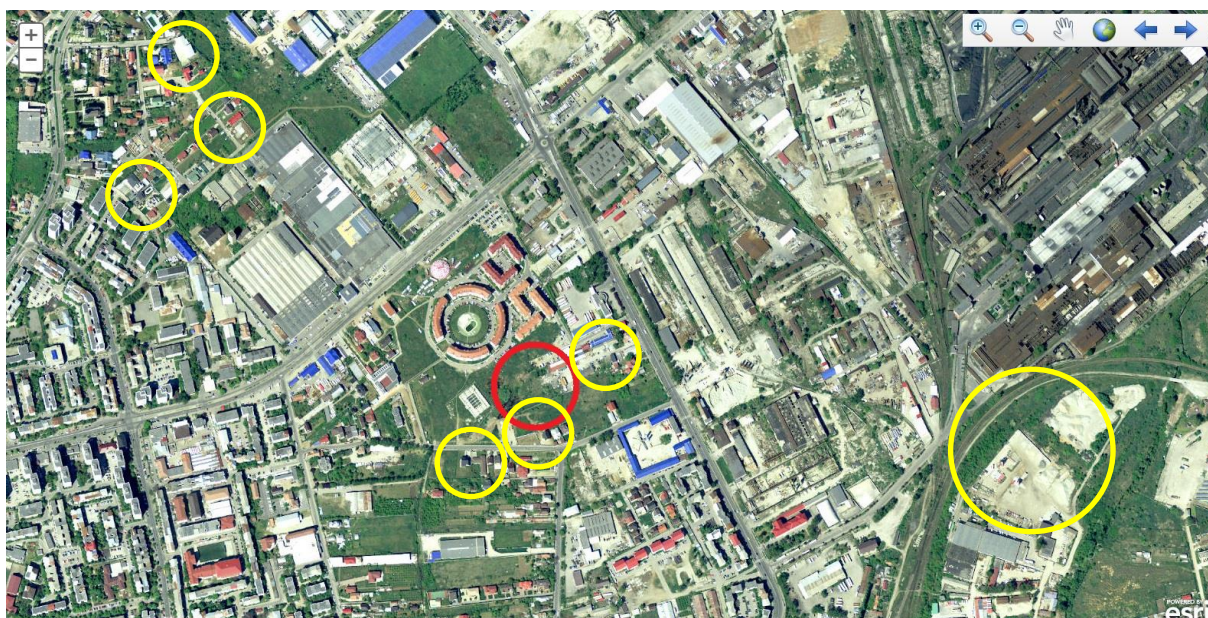


Zona studiată la nivelul anului 2008

La nivelul anului 2008 și la începutul crizei economice la nivel global, se observă faptul că în mai multe zone adiacente PUZ s-a inițiat construirea de unități de locuire, atât locuire individuală, cât și locuire colectivă. Cel mai reprezentativ astfel de proiect rămâne Cartierul „Eugen Ionescu”, un proiect rezidențial de amploare dezvoltat de autoritățile locale. Se observă și o tendință de valorificare a terenurilor din această zonă prin construirea de locuințe individuale sau colective, inclusiv lotizări pe suprafețe mai mari de teren. Această tendință este una tipică acelei perioade, în condițiile în care perioada anterioară a fost cunoscută drept una de explozie a domeniului imobiliar în toată lumea. Străzile Tunari și Prof. Alexe Marin au fost modernizate și rețelele edilitare trasate în varianta de amplasare subterană.



Zona studiată la nivelul anului 2015



Zona studiată la nivelul anului 2018

Perioada 2015-2018 aduce cu sine puține schimbări la nivel morfologic, însă efectele investițiilor precedente încep să se resimtă. Arterele de circulație încep să acomodeze din ce în ce mai multe autovehicule, iar nivelurile de serviciu ale intersecțiilor încep să crească.

Întregul areal studiat este o zonă hibridă funcțional cu activități de locuire individuală și colectivă, instituții (Vama Slatina), comerț, servicii și industrie.

Zona studiată este liberă de construcții și reprezintă o importantă rezervă imobiliară aflată într-o zonă unde astfel de rezerve pot acomoda activități a căror desfășurare necesită suprafețe mari de teren.

Conform PUG în vigoare, întreaga zonă a fost cuprinsă în aria de dezvoltare intensivă a municipiului prin construcții de locuire colectivă și zone de servicii complementare locuirii.



Încadrarea imobilelor în PUG

Se observă faptul că PUG propune dublarea Str. Cireașov printr-o arteră de circulație nouă care va restructura zona analizată și va oferi posibilitatea dezvoltării acesteia pentru a acomoda investițiile viitoare. Din câte se observă în PUG, la momentul elaborării acestuia nu existau construcții pe traseul acestor căi de comunicație propuse, drept pentru care, la acel moment, propunerea acestora era una oportună, însă doar pentru această zonă. Se mai observă faptul că, la intersecția noii artere cu Str. Crișan, unde se propune crearea unui sens giratoriu și continuarea noii trame stradale între subzonele funcționale M2b și operatorii economici (de la acea vreme) Gurytex SRL și Marmur Art SRL există construcția AJOFM Olt având regim de înălțime P+2E a cărei demolare ar fi obligatorie în cazul în care s-ar dori realizarea tramei stradale propuse prin PUG. La fel se poate observa și cu alte construcții aflate în imediata vecinătate a terenului PUZ, a căror edificare realizată de-a lungul timpului (neprevăzută în PUG) duce la imposibilitatea realizării arterei de circulație fără procedură de expropriere pentru cauză de utilitate publică inițiată de administrația publică locală. În acest sens, propunerea noilor artere de circulație stabilite prin PUG pentru această zonă vor fi foarte greu de pus în practică din cauza construcțiilor edificate între timp, iar prezența acestora în PUG reprezintă o disfuncționalitate urbanistică și o ingerință asupra proprietății private care trebuie fie corectată/eliminată (prin viitoarele documentații de urbanism inițiate ori de persoanele private, ori de administrația publică), fie pusă în practică și demararea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, pe cheltuiala administrației publice. Astfel, cel puțin pentru această zonă, realizarea obiectivelor propuse prin PUG devine imposibilă fără a aduce atingere dreptului la proprietate privată al persoanelor fizice și juridice. Traseul noii artere de circulație afectează și grevează parțial zona studiată, drept pentru care se consideră oportună eliminarea acesteia în lipsa unor inițiative concrete din partea administrației publice.

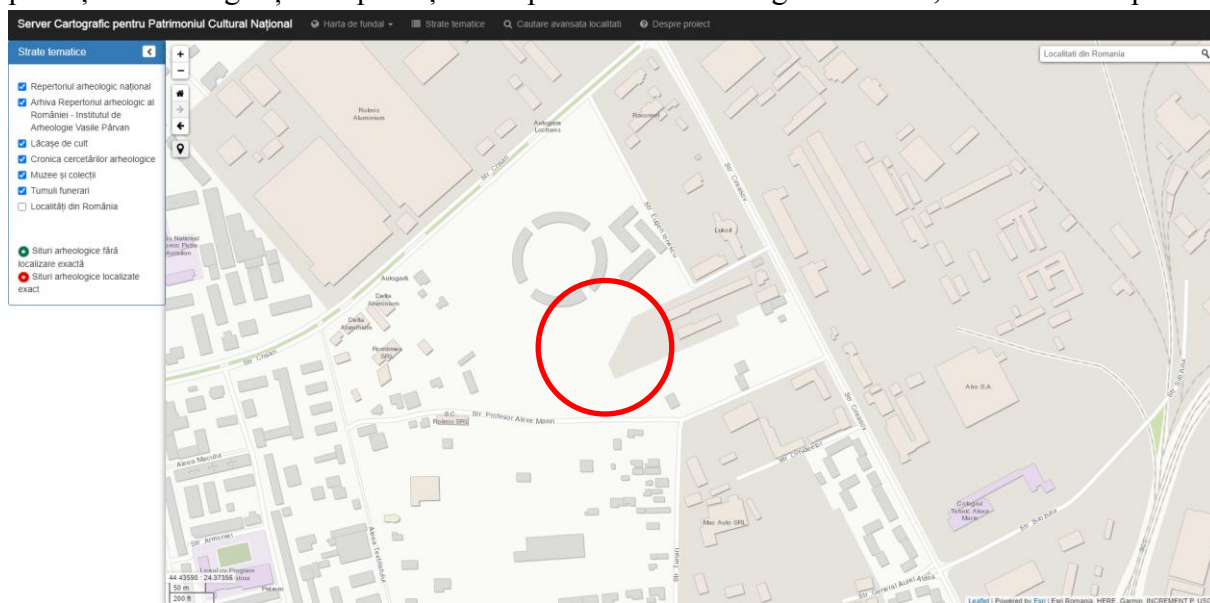


Traseul arterelor noi de circulație propuse prin PUG cu suprapunerea acestuia peste construcțiile existente

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

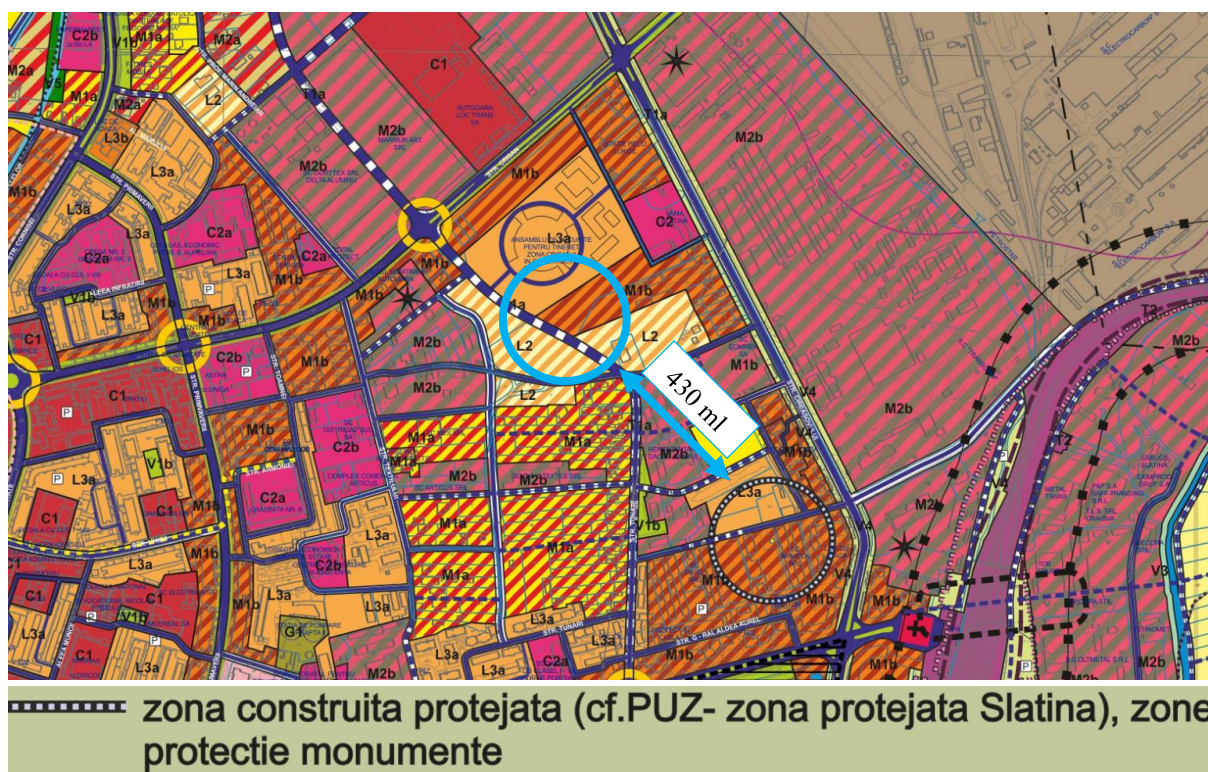
Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă și nu se află într-o zonă protejată sau zonă construită protejată.

Terenurile nu sunt incluse într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.



Încadrare în serverul cartografic al Patrimoniului Cultural Național

Conform PUG în vigoare, cel mai apropiat monument clasat este situat la o distanță de circa 430 ml, iar zona de protecție a acestuia nu afectează terenul PUZ.



Încadrarea în PUG cu marcarea distanței față de monumentul clasat

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este amplasată în partea central – nord-estică a municipiului Slatina, într-o zonă tampon între platformele industriale din partea de est și zona de locuire colectivă din partea centrală, cu trecere printr-o zonă mixtă de locuire individuală, colectivă și de servicii.

În imediata vecinătate a amplasamentului PUZ s-a realizat proiectul rezidențial Cartierul „Eugen Ionescu” cu blocuri de locuit având înălțimea de P+4E+M, lucru care creează premisele realizării unor investiții asemănătoare, dat fiind faptul că o mare parte din zona studiată nu este ocupată cu construcții și poate acomoda astfel de investiții. Aceste inițiative demonstrează și argumentează oportunitatea prezentei investiții pentru construirea unor imobile de locuire colectivă. Zona studiată are forma poligonală, iar vecinătățile sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord-est	<ul style="list-style-type: none"> • Teren proprietate privată a persoanelor juridice – NC 55204 (Mr. Semcho S.R.L.), NC 55390, NC 55391, NC 55392, NC 55393 și NC 51788 • Teren proprietate privată a persoanelor fizice – NC 61809 (Zlăvog Gheorghe și Zlăvog Maria), NC 56458, NC 56457, NC 56456, NC 56455 și NC 53360
sud-est	<ul style="list-style-type: none"> • Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Radu Viorel Tănase) – NC 56085 • Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Andrei Marian și Andrei Ioana) – NC 55965 • Teren domeniu public de interes local (Str. Profesor Alexe Marin) – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară

sud-vest	<ul style="list-style-type: none">• Teren domeniu public de interes local (Municipiul Slatina) – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară
nord-vest	<ul style="list-style-type: none">• Teren proprietate privată a persoanelor juridice (Grup Primacons S.R.L.) – NC 53467• Teren domeniu public de interes local (zona de parcaje aferentă Cartierului „Eugen Ionescu”) – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară• Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Dinu Mariana) – NC 56413 și NC 55683• Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Slatina și are o suprafață totală de 9.268 mp. Este parțial înregistrată în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară având NC 62141, NC 55670, NC 55083, NC 55203, NC 55389 și NC 55004 la care se adaugă o suprafață de teren neînregistrată în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară. Categoria de folosință a imobilelor este parțial curți-construcții și parțial arabil.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plat, fără declivități, având formă poligonală, fără elemente de cadru natural ce ar putea pune în valoare amplasamentul sau nici zona.

2.4. Circulația

Accesul în zona studiată se face direct din Str. Profesor Alexe Marin și din Str. Cireașov prin terenuri private cu destinația de căi de acces având numerele cadastrale 55203, 55389 și 55004 aflate în coproprietatea unor operatori economici și persoane fizice.

Lățimea căii de acces din Str. Profesor Alexe Marin este de circa 10 m lățime, cu un prospect carosabil de circa 6 m lățime și trotuare generoase de circa 1-2 m. Prospectul stradal este adecvat unui acces carosabil combinat cu cel pietonal. Utilizarea se face în sistem disociat, respectiv acces pietonal este separat de cel carosabil.

Lățimea căii de acces din Str. Cireașov este de circa 7 m, lățime adecvată unui acces carosabil combinat cu cel pietonal. Utilizarea se face în sistem comasat, respectiv acces pietonal ocazional carosabil prin care se face accesul la societățile care își desfășoară activitatea în această zonă.

Str. Profesor Alexe Marin este arteră de circulație de categoria a III-a – colectoare, conform OMT 49/1998 cu 2 benzi de circulație, câte 1 pe fiecare sens de deplasare, având o lățime de circa 10 m. Strada străbate zona pe direcția est-vest și separă zone funcționale asemănătoare dispuse nord-sud față de aceasta, respectiv zona industrială și zona mixtă de servicii și locuire. Prospectul străzii este astfel dimensionat încât să nu producă ambuteiaje. Strada este într-o stare tehnică foarte bună, este recent modernizată și nu sunt necesare intervenții asupra acesteia. Sunt, însă, necesare lucrări de sistematizare și punere în valoare a terenurilor publice adiacente acesteia aflate considerate spații reziduale și fără utilizare în prezent.

Str. Cireașov este arteră de circulație de categoria a II-a – de legătură, conform OMT 49/1998 cu 4 benzi de circulație, câte 2 pe fiecare sens de deplasare, având o lățime de circa 30 m. Strada separă zona industrială de zona mixtă de servicii și locuire, având culoare verzi de protecție față de partea carosabilă plantate cu vegetație înaltă cu lățimea de 2 m și trotuare generoase cu lățimea de 4 m. Prospectul străzii este astfel dimensionat încât să nu producă ambuteiaje. Strada este într-o stare tehnică foarte bună, este modernizată și nu sunt necesare intervenții asupra acesteia.



Prospectul străzii Profesor Alexe Marin cu marcarea accesului în incinta PUZ



Prospectul străzii Cireașov cu marcarea accesului în incinta PUZ

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe teren nu există construcții, împrejmuirea este parțială cu gard de plăci de beton și limita de proprietate este parțial convențională.

Nu sunt necesare demolări de construcții, drept pentru care impactul asupra mediului în faza de organizare de șantier va fi minim.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08.2000 „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul PUZ este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, stabilirea criteriilor de inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei de proiectare și prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Slatina în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propun realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor existente, respectiv orientarea și apropierea față de centrele de interes ale municipiului.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere din imediata vecinătate sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe mari pentru a fi realizate.

Deși investiția se concentrează în jurul unui obiectiv investițional inițiat de o persoană juridică privată, aceasta reușește să se integreze în documentele programatice de rang superior. Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează în următoarele documentele strategice:

- ❖ **Strategia „Europa 2020”** propune trei priorități care se susțin reciproc:
 - **Creștere inteligentă:** Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoaștere și inovare
 - **Creștere durabilă:** Promovarea unei economii mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai ecologice și mai competitive
 - **Creștere favorabilă incluziunii:** Promovarea unei economii cu o rată ridicată a ocupării forței de muncă, care să asigure coeziunea socială și teritorială
- ❖ **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă** promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Dintre cele 17

Obiective de Dezvoltare Durabilă (reunite informal și sub denumirea de Obiective Globale), amintim:

- **Obiectivul Global nr. 3: Sănătate și bunăstare** – Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor la orice vârstă
- **Obiectivul Global nr. 10: Inegalități reduse** – Reducerea inegalităților în interiorul țărilor și de la o țară la alta
- **Obiectivul Global nr. 11: Orașe și comunități durabile** – Dezvoltarea orașelor și așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. România policentrică 2035. Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni**
 - **Obiectiv General 2:** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive
 - *Obiectiv Sectorial 2.3:* Creșterea atractivității spațiilor urbane și rurale prin îmbunătățirea funcțiilor rezidențiale, dezvoltarea unor spații publice de calitate și a unor servicii de transport adaptate nevoilor și specificului local.
 - **Obiectiv General 3:** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane
 - *Obiectiv Sectorial 3.2:* Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului
 - *Obiectiv Sectorial 3.4:* Sprijinirea dezvoltării sistemelor urbane și axelor de dezvoltare de la nivelul teritoriului prin asigurarea unor intervenții integrate teritorial
- ❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014 – 2020 (draft)**
 - **Prioritate de dezvoltare 1:** Dezvoltare urbană durabilă integrată
 - *Obiectiv:* Creșterea rolului și funcțiilor orașelor și municipiilor în dezvoltarea regiunilor prin investiții care să sprijine creșterea economică, protejarea mediului, îmbunătățirea infrastructurii edilitare urbane și coeziunea socială
 - *Domeniu de intervenție 1:* Sprijinirea dezvoltării economice a orașelor
 - *Domeniu de intervenție 2:* Îmbunătățirea calității mediului în zonele urbane
 - **Prioritate de dezvoltare 2:** Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale
 - *Obiectiv:* Creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale pentru a contribui la reducerea cu 20% a emisiilor CO₂ în conformitate cu Strategia Europa 2000.
 - *Domeniu de intervenție 1:* Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial
 - **Prioritate de dezvoltare 5:** Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală
 - *Obiectiv:* Creșterea economiilor regionale prin dezvoltarea infrastructurii specifice inovării și cercetării și prin stimularea competitivității economice.
 - *Domeniu de intervenție 2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia**

- **Prioritatea 1:** Dezvoltarea urbană durabilă
 - *Domeniu de intervenție 1.1:* Dezvoltarea infrastructurii de bază în orașe
 - *Domeniu de intervenție 1.2:* Dezvoltarea economică a orașelor, inclusiv a zonelor periurbane
- **Prioritatea 2:** Creșterea competitivității economice a regiunii
 - *Domeniu de intervenție 2.3:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- **Prioritatea 3:** Dezvoltarea infrastructurii locale și regionale
 - *Domeniu de intervenție 3.1:* Reabilitarea infrastructurii locale și regionale de transport
- **Prioritatea 8:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
 - *Domeniu de intervenție 8.1:* Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul public și privat
 - *Domeniu de intervenție 8.2:* Modernizarea infrastructurii de mediu
 - *Domeniu de intervenție 8.3:* Promovarea adaptării la schimbările climatice, prevenirea și gestionarea riscurilor
- ❖ **Planul de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia 2014-2020**
 - **Prioritatea Regională 1:** Dezvoltarea competitivității economice a regiunii
 - *Domeniu de intervenție 1.1:* Dezvoltarea infrastructurii de afaceri
 - *Domeniu de intervenție 1.3:* Creșterea competitivității IMM-urilor
 - **Prioritatea Regională 2:** Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii regionale
 - *Domeniu de intervenție 2.5:* Reabilitarea zonelor urbane (inclusiv eficiență energetică, zone verzi, moșteniri culturale și istorice, sport și activități recreative, parcări, zone pietonale, control trafic, parcuri)
 - **Prioritatea Regională 6:** Creșterea eficienței energetice și protecția mediului
 - *Domeniu de intervenție 6.1:* Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul public și privat și utilizarea energiei regenerabile
 - *Domeniu de intervenție 6.2:* Modernizarea infrastructurii de mediu
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Județului Olt pentru perioada 2014-2020**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea infrastructurii județene de bază
 - *Domeniu de intervenție 1.1:* Reabilitarea infrastructurii locale și regionale de transport rutier
 - **Prioritatea 2:** Creșterea competitivității economice a județului
 - *Domeniu de intervenție 2.2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
 - **Prioritatea 7:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
 - *Domeniu de intervenție 7.1:* Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul public și privat
 - *Domeniu de intervenție 7.2:* Modernizarea infrastructurii de mediu
- ❖ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Slatina 2014-2020**
 - **Obiectiv Specific 4:** Infrastructură și servicii urbane adecvate cerințelor și necesităților tinerilor și familiilor tinere
 - **Obiectiv Specific 8:** Infrastructură care încurajează deplasările durabile și deservește într – un mod eficient zonele rezidențiale
 - **Obiectiv Specific 9:** Sistem rutier modern și funcțional

- **Obiectiv Specific 11:** Rețea de spații verzi publice extinsă, care pune în valoare atracțiile locale, re conectând zonele rezidențiale cu centrul istoric
- **Obiectiv Specific 13:** Terenuri degradate recuperate și reintroduse în circuitul urban
- **Obiectiv Specific 14:** Eficiență energetică crescută
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2014-2020**
 - **Obiectiv 1:** Slatina – oraș primitiv
 - *Direcție de acțiune:* Mobilitate și infrastructură de calitate
 - *Direcție de acțiune:* Mediul construit și mediul natural
 - **Obiectiv 1:** Slatina – economie vie
 - *Direcție de acțiune:* Consolidarea serviciilor de sprijin pentru mediul de afaceri și atragere de investitori
 - *Direcție de acțiune:* Promovarea și susținerea antreprenoriatului
- **Planul Local de Acțiune pentru Mediu al Județului Olt**
 - **Obiective majore:** Îmbunătățirea condițiilor de mediu; conformarea cu cerințele legislative naționale; conformarea cu cerințele care decurg din implementarea aquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Slatina**
 - **Obiectiv Strategic 1:** Eficiență economică - îmbunătățirea eficienței și eficacității sistemului de transport de persoane și bunuri și dezvoltarea economică a municipiului
 - **Obiectiv Strategic 2:** Mediu – reducerea consumului de energie, a poluării fonice și a aerului precum și a emisiilor de gaze cu efect de seră asociate sistemului de transport
 - **Obiectiv Strategic 3:** Accesibilitate – asigurarea opțiunilor de deplasare accesibile economic și diversificate pentru toți locuitorii municipiului către destinații și servicii esențiale
 - **Obiectiv Strategic 5:** Calitatea vieții – creșterea calității mediului urban și a procesului de proiectare urbană în beneficiul locuitorilor și dezvoltării economice și sociale integrate
- **Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă al Municipiului Slatina**
 - **Obiectiv General:** Obiectivul general pentru anul 2030 al Planului de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă al Municipiului Slatina constă în reducerea cu 40% față de anul 2015 a emisiilor de CO₂ generate de consumul de energie finală prin îmbunătățirea eficienței energetice și valorificarea durabilă a surselor de energie regenerabilă
 - *Obiectiv subsecvent:* Atragerea capitalului privat în finanțarea investițiilor din domeniul infrastructurii urbane
 - *Obiectiv subsecvent:* Atragerea capitalului privat în finanțarea investițiilor din domeniul infrastructurii urbane
 - **Obiectivul pe Termen Scurt:** Obiectivul pe termen scurt, pentru următorii 7 ani având ca referință anul 2023, constă în reducerea consumului de energie finală cu 6,5% și a emisiilor de CO₂ cu 11,3 % față de anul 2015 (economie de energie de 40200 MWh și reducerea emisiilor de CO₂ cu 1825 tone CO₂)
 - *Acțiuni:* modernizarea sistemului de iluminat public cu reducerea consumului cu 5%; reabilitarea termică a 50% din apartamentele situate în blocurile de locuințe rămase nereabilitate; construirea locuințelor cu respectarea cerințelor

de eficiența energetică (consum de energie finală de 102 KWh/mp, consum total de 7.695 MWh)

➤ **Plan de Acțiune privind Adaptarea la Schimbările Climatice al Municipiului Slatina**

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului se va respecta *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Concluziile studiului privind organizarea circulațiilor și asigurarea accesurilor

Se va completa ulterior întocmirii studiului geotehnic.

Concluziile studiului privind asigurarea echipării edilitare

Se va completa ulterior întocmirii studiului geotehnic.

Concluziile studiului topografic

Terenul este plat, fără declivități, având formă poligonală, fără elemente de cadru natural care ar putea pune în valoare amplasamentul sau zona.

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii studiului geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

„Imobil situat în intravilanul municipiului Slatina, proprietar SC TDT DOPO IMOBILIARE SRL. Există sarcini asupra imobilului cu nr. cad. 55203. Teren liber de construcții.”

„Folosința actuală a terenului – curți construcții, arabil.

Suprafața zonei studiate și reglementate este de 9268 mp din care suprafața de teren ce aparține beneficiarului 4494 mp.”

„Zona funcțională conform PUG + RLU: UTR M1b.

Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, imobilul se află în zona cu funcțiuni mixte „M”, subzona mixtă în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit. POT = 60%, CUT = 3.”

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu *Art. 32, alin. (5), lit. a)* din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, „a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu

privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”. Pentru necesarul de parcaje și spații verzi și plantate se vor respecta prevederile actelor normative superioare, respectiv RGU.

Sunt prevăzute accesuri pietonale și carosabile dimensionate atât pentru accesul locuitorilor, cât și pentru accesul vizitatorilor și al autospecialelor de intervenție. Necesarul de parcaje va fi calculat conform Regulamentului General de Urbanism („RGU”) aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, iar dimensionarea acestora se va face în conformitate cu normativele pentru proiectarea și execuția parcajelor în vigoare.

Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei și se va face la sol și demisol cu respectarea Anexei nr. 5 din RGU, respectiv:

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- *câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.*

Evoluția indicelui de motorizare a localității

Pentru o corectă interpretare a Art. 5.11. din RGU, este importantă înțelegerea situației parcului auto slătinean prin analiza comparativă a evoluției indicelui de motorizare la nivel național, regional, județean și local.

Conform datelor Institutului Național de Statistică, în ultimii 5 ani (2015-2019) parcul auto românesc a cunoscut creșteri importante în numărul vehiculelor înmatriculate în circulație, atât noi, cât și utilizate, fapt care se poate explica, în parte, printr-o atitudine relaxată a legiuitorilor privind poluarea atmosferică și calitatea scăzută a aerului în anumite zone ale țării, în ciuda procedurilor de infringement la care este supusă România.

Parcul auto a cunoscut în anul 2019 o creștere cu 33% față de anul 2015 la nivel național, cu 36% la nivel regional și cu 40% la nivel județean. Aceste valori poate par îngrijorătoare, însă reversul îl reprezintă ocaziile pe care le avem pentru ameliorarea și controlul acestor creșteri: potențarea transportului alternativ (biciclete, trotinete, scutere electrice), a transportului în comun și, mai important, schimbarea paradigmei și a mentalității cetățenilor prin utilizarea transportului personal doar când este absolut necesar și utilizarea în comun a unui mijloc de transport de către mai mulți participanți la trafic.

Categoriile de vehicule rutiere	Ani				
	Anul 2015	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
Autobuze si microbuze	47.347	48.803	50.309	51.802	53.771
Autoturisme	5.155.059	5.472.423	5.998.194	6.452.536	6.902.984
Moped si motociclete (inclusiv mototricicluri si cvadricluri)	112.866	119.534	127.253	136.440	148.387
Motociclete	106.187	112.825	120.512	129.657	141.608
Autovehicule pentru transportul marfurilor	856.257	912.790	975.200	1.034.324	1.090.008
Vehicule rutiere pentru scopuri speciale	35.306	36.677	39.210	41.645	45.030
Tractoare	45.400	44.671	44.023	43.191	42.085
Remorci si semiremorci	348.090	375.710	401.586	433.340	467.125
TOTAL	6.706.512	7.123.433	7.756.287	8.322.935	8.890.998

Vehicule rutiere înmatriculate în circulație la sfârșitul anului, pe categorii de vehicule, tipuri de proprietate, macroregiuni, regiuni de dezvoltare și județe – România

Categorii de vehicule rutiere	Ani				
	Anul 2015	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
Autobuze si microbuze	4.298	4.370	4.453	4.627	4.711
Autoturisme	458.351	485.555	539.516	589.047	634.477
Mopede si motociclete (inclusiv mototricicluri si cvadricicluri)	6.226	6.630	7.099	7.816	8.656
Motociclete	5.819	6.214	6.678	7.373	8.213
Autovehicule pentru transportul marfurilor	74.630	78.786	84.178	89.911	95.265
Vehicule rutiere pentru scopuri speciale	2.572	2.710	2.955	3.236	3.571
Tractoare	6.283	6.171	6.067	5.918	5.728
Remorci si semiremorci	31.327	33.764	36.313	39.658	43.206
TOTAL	589.506	624.200	687.259	747.586	803.827

Vehicule rutiere înmatriculate în circulație la sfârșitul anului, pe categorii de vehicule, tipuri de proprietate, macroregiuni, regiuni de dezvoltare și județe – Regiunea Sud-Vest Oltenia

Categorii de vehicule rutiere	Ani				
	Anul 2015	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
Autobuze si microbuze	621	640	660	671	688
Autoturisme	79.584	84.723	93.603	104.539	113.820
Mopede si motociclete (inclusiv mototricicluri si cvadricicluri)	835	894	943	1.089	1.230
Motociclete	786	843	890	1.033	1.174
Autovehicule pentru transportul marfurilor	13.325	14.033	14.979	16.205	17.299
Vehicule rutiere pentru scopuri speciale	377	385	412	456	507
Tractoare	821	800	793	777	764
Remorci si semiremorci	5.527	5.855	6.191	6.736	7.324
TOTAL	101.876	108.173	118.471	131.506	142.806

Vehicule rutiere înmatriculate în circulație la sfârșitul anului, pe categorii de vehicule, tipuri de proprietate, macroregiuni, regiuni de dezvoltare și județe – Județul Olt

Teritoriu	Ani				
	Anul 2015	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
România	22.312.887	22.273.309	22.236.154	22.213.553	22.204.507
Regiunea Sud-Vest Oltenia	2.224.116	2.208.806	2.194.537	2.179.006	2.163.319
Olt	455.002	450.448	446.158	441.376	436.481
Slatina	85.100	84.613	83.780	83.441	83.008

Populația după domiciliu

Fără acces la informații statistice publice referitoare la situația parcului auto din municipiul Slatina, s-a pornit de la indicele de motorizare din PMUD pentru anul de referință

2017, după care, prin proces de cuantificare inversă, s-au determinat valorile pentru numărul de vehicule înregistrat pentru respectivul an. Pentru echitabilitate relațională, evoluția acestuia a fost calculată prin raportare la rata evoluției la nivel național.

Teritoriu	Teritoriu	Ani				
		Anul 2015	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
România	Populație	22.312.887	22.273.309	22.236.154	22.213.553	22.204.507
	Vehicule	6.706.512	7.123.433	7.756.287	8.322.935	8.890.998
	Indice motorizare	301	320	349	375	400
Regiunea Sud-Vest Oltenia	Populație	2.224.116	2.208.806	2.194.537	2.179.006	2.163.319
	Vehicule	589.506	624.200	687.259	747.586	803.827
	Indice motorizare	265	283	313	343	372
Olt	Populație	455.002	450.448	446.158	441.376	436.481
	Vehicule	101.876	108.173	118.471	131.506	142.806
	Indice motorizare	224	240	266	298	327
Slatina	Populație	85.100	84.613	83.780	83.441	83.008
	Vehicule	24.267	25.776	28.066	30.116	32.172
	Indice motorizare	285	305	335	361	388

Indicele de motorizare la nivel național, regional, județean și local (calculat)

Se observă faptul că, la nivelul anului 2019, municipiul Slatina avea un indice de motorizare (388) mai mic decât cel național (400), motiv pentru care calculul necesarului de parcaje se poate face raportat la cea mai mare valoare din RGU, respectiv raportat la 10 apartamente/unități locative (din sintagma „2-10 apartamente”). Orice valoare care nu depășește acest prag se va considera admisibilă în accepțiunea prezentei documentații de urbanism. Pentru asigurarea locurilor de parcare se vor realiza parcaje la sol și în demisol.

Pentru accesul în incinta PUZ se va continua calea de acces existentă din Str. Cireașov și prin care se face accesul la societățile din vecinătate. În ideea unei dezvoltări ulterioare a întregii zone, în spiritul PUG și în vederea evitării generării unei disfuncții, respectiv o arteră de circulație fără continuitate (fundătură), se propune continuarea căii de acces din terenul PUZ și conectarea acesteia la Str. Prof. Alexe Marin, stradă aflată într-o stare tehnică foarte bună, modernizată și pentru nu sunt necesare intervenții.



Prospectul străzii Prof. Alexe Marin cu marcarea intersecției cu drumul de acces în incinta PUZ

Prin realizarea lucrărilor nu se generează alte servituți pe parcelele învecinate care aparțin diferiților proprietari privați.

Dacă vor exista dezmembrări ulterioare, numărul locurilor de parcare se va putea compensa pe întreaga suprafață din care s-a făcut dezmembrarea. Acestea se pot amenaja fie la sol și demisol, fie în subteran, demisol sau pe acoperiș, caz în care acestea nu vor intra în calculul POT sau CUT. Se va admite schimbarea regimului de înălțime pentru aceste cazuri.

Capacități de transport admise

Accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3,5 tone pe perioada de exploatare.

Clădirile vor avea asigurat accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai mulți proprietari, prin intermediul unei artere de servitute. Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de minim 5 m pentru străzile cu sens unic și minim 7 m pentru străzile cu dublu sens. Se vor asigura accesuri pietonale conform prevederilor legale sau se vor comasa cu accesurile auto într-un sistem mixt de utilizare cu prioritate către pietoni. Dimensiunile parcajelor vor respecta normativul *NP 24-97*.

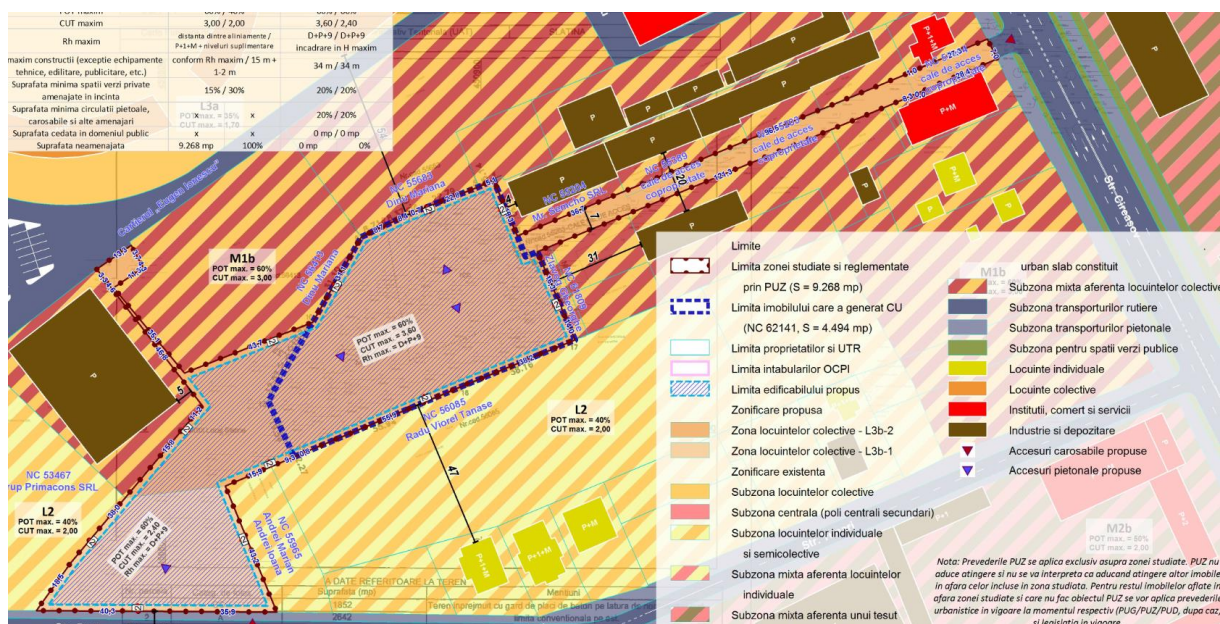
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Proiectul propune realizarea a trei imobile pentru locuire colectivă având regimul de înălțime maxim D+P+9, amplasate astfel încât, din punct de vedere al orientării cardinale și al gradului de însorire, să satisfacă toate cerințele.

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE			
Zona reglementata prin PUZ, din care:	9.268 mp	100%	
<i>Imobilul care a generat CU (NC 62141)</i>	<i>4.494 mp</i>	<i>49%</i>	
<i>Imobilele incluse in zona studata</i>	<i>4.774 mp</i>	<i>51%</i>	
Criteriau	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse
UTR - Functiune dominanta	M1b / L3		Zona locuintelor colective L3b-2 / L3b-1
POT maxim	60% / 40%		60% / 60%
CUT maxim	3,00 / 2,00		3,60 / 2,40
Rh maxim	distanța dintre aliniamente / P+1+M + niveluri suplimentare		D+P+9 / D+P+9 incadrare in H maxim
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	conform Rh maxim / 15 m + 1-2 m		34 m / 34 m
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	15% / 30%		20% / 20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	20% / 20%
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	0 mp / 0 mp
Suprafata neamenajata	9.268 mp	100%	0 mp 0%

Bilanț teritorial propus

Întregul areal studiat este o zonă hibridă funcțional cu activități de locuire individuală și colectivă, instituții (Vama Slatina), comerț, servicii și industrie.



Extras din planșa 3 – Reglementări urbanistice – Zonificare

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Zona Funcțională/U.T.R.	= L3b-2 / L3b-1
POT max.	= 60% / 60%
CUT max.	= 3,60 / 2,40
Rh max.	= D+P+9 / D+P+9
H max. cornișă	= 34 m / 34 m

Funcțiune dominantă propusă:

- L3b-2 / L3b-1 – Locuire colectivă/semicolectivă/spații de cazare în regim hotelier

Funcțiuni complementare admise:

- IS – Instituții și servicii (sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite, spălătorie auto și altele asemenea)
- SV – Spații plantate, agrement, sport (dale înierbate, pavaje ecologice, gazon, peluză, vegetație mică/medie/înaltă și altele asemenea)
- Ccr/Ccp – Căi de comunicație rutieră/Căi de comunicație pietonală
- TE – Echipare edilitară
- GC – Gospodărie comunală

În vecinătatea amplasamentului și în limita a cel puțin 100 m de acesta nu există stații de distribuție a carburanților la autovehicule sau sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule. Cea mai apropiată stație de distribuție a carburanților este situată la circa 250 nord (peco Lukoil), dincolo de Vama Slatina.



Mobilare exemplificativă a zonei. Ilustrare orientativă, nedefinitivă care se va definitiva la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA					
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	Zona locuințelor colective - L3b-2		Zona locuințelor colective - L3b-1	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe colective	1.657	27%	422	20%
2	Circulație pietonală și carosabilă, inclusiv parcaje	2.647	44%	734	36%
3	Spații verzi private amenajate în incintă	1.770	29%	894	44%
4	<i>Subtotal</i>	6.074	100%	2.050	100%
5	Cale de acces aflate în coproprietate	1.144			
6	Suprafața totală zona studiată și reglementată prin PUZ	9.268		100%	

Bilanț teritorial aferent mobilării exemplificative, ilustrative. Orientativ

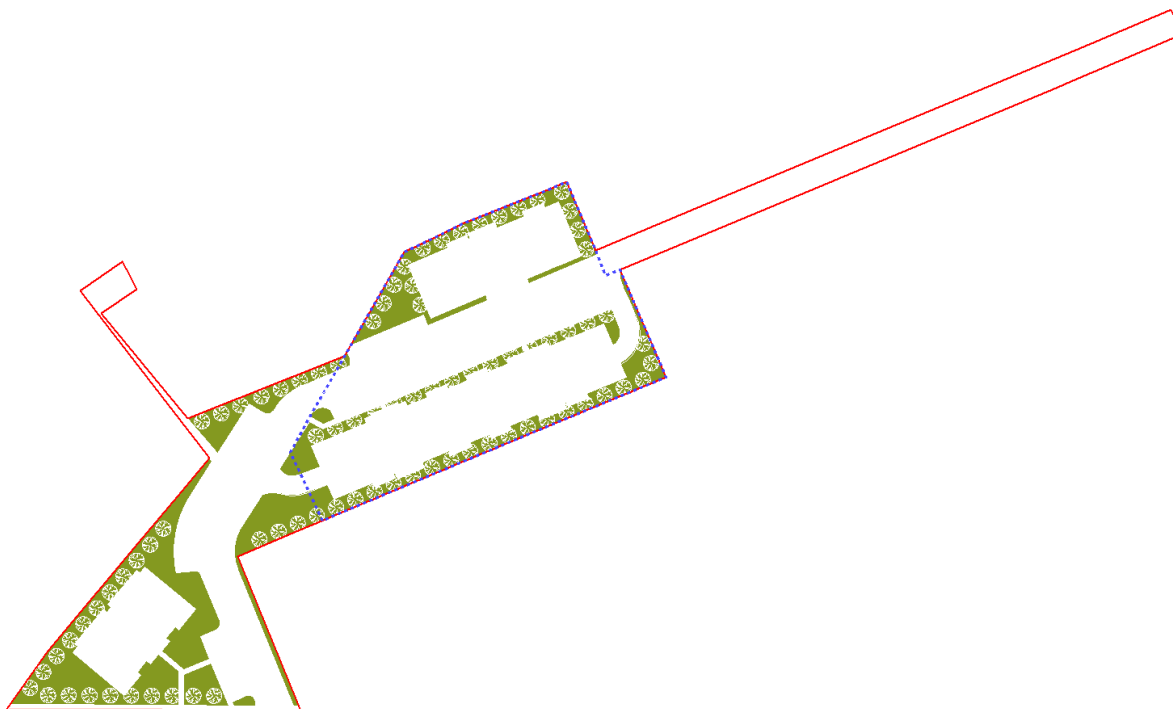
Necesarul de spații verzi private amenajate în incintă

Spațiile verzi amenajate în incintă au regim de proprietate privată și nu vor fi asimilate Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, respectiv sunt și rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Acestea se pot transforma în alte tipuri de spații (pietonale, carosabile, construibile, etc.) fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Schimbarea regimului de proprietate se va face numai cu acordul proprietarului terenului.

Sistemul de spații verzi aferent ansamblului va cuprinde plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol peisager și grădina de fațadă formată din plantații de aliniere. Soluția poate susține amenajarea unor spații de joacă pentru copii, câte unul pentru fiecare imobil. La fel ca în cazul necesarului de parcaje, procentul minim de spații verzi private amenajate în incintă va respecta *Anexa nr. 6 din RGU*, respectiv:

6.8. – *Construcții de locuințe: Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.*

Sunt prevăzute zone verzi amenajate în proporție de minim 20% de spațiu verde în incintă, respectiv aproximativ 1.854 mp, valoare suficientă pentru circa 927 de locuitori.



Poziționarea ilustrativă a perdelor de vegetație și a spațiilor verzi private amenajate în incintă

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Racordurile și infrastructura pentru clădirile noi propuse vor fi asigurate de către beneficiar prin racordare la cele existente pe Str. Cireașov și, în continuare, pe căile de acces și din Str. Prof. Alexe Marin.

Realizarea arterei de legătură între terenul PUZ și Str. Prof. Alexe Marin face oportună și execuția rețelelor edilitare în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare, conform RGU.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor face în rețeaua centralizată a municipiului. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi colectate și deversate în rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă din zonă, iar echipamentele tehnice se vor dimensiona corespunzător viitoarei investiții. Se recomandă construirea unui post de transformare care să asigure capacitățile necesare investiției. Se vor lua măsurile necesare pentru ca investiția să nu afecteze rețelele electrice existente.

Alimentarea cu gaze naturale se poate face din rețeaua existentă, dar având în vedere costurile acestei operațiuni se poate opta și pentru încălzire folosind energie electrică.

Fibra optică va fi asigurată prin prelungirea rețelei existente.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni de locuire

colectivă, instituționale, de servicii, comerciale și industriale. Impactul potențial al realizării lucrărilor este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor. Deoarece terenul este liber de construcții, nu se vor realiza lucrări de desființare sau demolare a acestora, drept pentru care nu va exista perturbarea vecinătăților în faza de organizare de șantier și eliberare a amplasamentului.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construire aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea clădirilor, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de execuție a lucrărilor de construire;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc;

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces a drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus, fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de demolare și de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construire și amenajare pe amplasament.

Construcțiile care vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări de autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare realizată. Activitățile desfășurate nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Sănătatea populației

Documentația de urbanism înaintată propune construirea unor imobile cu destinația de locuințe colective/semicolective/spații de cazare în regim hotelier, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, acestea nefiind de natura activităților așa cum sunt definite prin *OMS 119/2014*.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se asigure condițiile de însolare conform legislației în vigoare și în baza studiului de însorire realizat.

Distanțele față de locuințele imediate sunt suficiente pentru noua funcțiune propusă, acestea fiind de minim 47 m dublate de vegetație perimetrală înaltă cu rol de protecție.

În concluzie, prin prezenta documentație de urbanism se respectă prevederile privind mediul de sănătate al populației.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 și HG nr. 382/2003

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către beneficiar, o societate privată finanțată cu capital propriu și prin care se promovează interesul legitim privat fără afectarea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de *cutremure, inundații* sau *alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 60 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică (exprimată în grade MSK) este VIII*;
- Anexa 4 – inundații: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *<100 mm*;
- Anexa 4a) și Anexa 5 – inundații: UAT Municipiul Slatina este afectată de *inundații datorate revărsării unui curs de apă și scurgerii pe torenți*, însă

terenul reglementat prin PUZ nu este situat într-o astfel de zonă, aceasta fiind o caracteristică a zonelor de pe malul Râului Olt;

- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: UAT Municipiul Slatina este încadrat într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor de teren este *scăzut-mediu*, iar tipul alunecărilor este *reactiv*;

În conformitate cu HG nr. 382/2003

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul care a generat CU se află în proprietatea privată a beneficiarului, cele 3 imobile (NC 55670, NC 55083 și imobilul neînregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară) se află în domeniul privat al Municipiului Slatina, iar cele 3 imobile (NC 55203, NC 55389 și NC 55004) se află în coproprietatea persoanelor fizice și juridice cu folosință actuală de cale de acces către unitățile economice pe care le deservesc.

Asupra acestor 3 imobile nu se propune schimbarea sau reîncadrarea urbanistică, întrucât sunt imobile aflate în coproprietate având la momentul actual folosința stabilită și acceptată de către toate entitățile proprietare. Administrația publică poate considera oportună reglementarea urbanistică a imobilelor aflate în domeniul privat al municipiului pentru valorificarea zonei din punct de vedere urbanistic, arhitectural și economic, fără a prejudicia interesul general și public.

Costurile pentru realizarea căilor de comunicație și trasarea rețelelor edilitare pe acestea vor cădea exclusiv în sarcina beneficiarului.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de realizare a investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate. Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru construire și amenajarea incintei (parcaje, spații verzi și traseele pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele, acordurile și autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile privind organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv construirea, amenajarea incintei, prelungirea și realizarea bransamentelor la rețelele tehnico-edilitare vor fi suportate de către investitorul privat.

Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de circulație publice și amenajărilor aferente situate pe spațiul public vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul municipiului Slatina

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- Rezolvarea integrată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a zonei de unități comerciale și de locuit, unități nepoluante; construirea clădirilor în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor aferente, precum și a funcțiilor complementare;
- Se apreciază că realizarea acestei investiții este oportună, în concordanță cu opțiunile beneficiarului, ale administrației publice locale și cu tendința de dezvoltare a zonei și a UTR și va îmbunătăți din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona, devenind rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitor, cât și pentru comunitatea locală;
- La nivel social, se anticipează un impact pozitiv prin crearea de locuri de muncă, atât în perioada de execuție, cât și în perioada de exploatare.

Beneficiarul își asumă costurile legate de: lucrările de execuție a lucrărilor de construire a imobilelor, racordarea acestora la utilitățile existente și la cele viitoare, amenajarea spațiilor verzi, a platformelor circulabile și a rigolelor în interiorul propriei parcele. Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de circulație publice și amenajărilor aferente situate pe spațiul public vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului, vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbanistice a localităților.

Se apreciază faptul că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare și zona în care se integrează, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Proiectul va încuraja coeziunea socială și vor ajuta la creșterea gradului de deservire cu unități de locuit, iar ansamblul nou creat și amenajat va avea efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 prezenta documentație de urbanism pentru acest teren.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora.

Inițiativa de construire a Cartierului „Eugen Ionescu” nu ar trebui să fie una singulară. Prezenta documentație este dovada faptului că acest proiect inițiat de administrația publică a acționat ca un catalizator pentru dezvoltarea și reurbanizarea întregii zone, motiv pentru care

primăria poate iniția o documentație de urbanism la nivel macroteritorial care să dezvolte și să restructureze zona în direcția pe care a pornit, respectiv pe segmentul complexurilor rezidențiale de locuire colectivă.

Pentru toate aceste motive considerăm că investiția este necesară, oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi și contribuie la revitalizarea zonei.

5. ANEXE

LEGISLAȚIE URMĂRITĂ

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General** al Municipiului Slatina, Județul Olt;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Ordonanța nr. 43/1997** privind regimul drumurilor;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- **Ordinul nr. 4 din 9 martie 2007** pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, completarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;