

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

PLAN URBANISTIC ZONAL

**OBIECTIV: PENTRU CONSTRUIRE HALA
DEPOZITARE SI PRODUCTIE
MUN.SLATINA,STR.CONSTRUCTORULUI,NR.4,JUD.OLT**

**BENEFICIAR: LUTA CONSTANTIN
LUTA ELENA RAMONA
MUN.SLATINA,JUD.OLT**

**AMPLASAMENT : MUN.SLATINA,STR.CONSTRUCTORULUI,NR.4,
JUD.OLT**

**DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.**

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
SLATINA, Str. CENTURA BASARABILOR
BL.14, SC.C, AP.3

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. IONESCU AUREL

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

Ing. NASTASIE GABRIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIREA LUCRARI : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE**

**BENEFICIAR: LUTA CONSTANTIN
LUTA ELENA RAMONA
MUN.SLATINA**

PROIECTANT : SC PIRAMID PROIECT SRL, SLATINA, JUD. OLT

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

Planul de urbanism zonal - P.U.Z. stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, acoperind toate functiunile: de locuire, servicii, productie, circulatie, utilitati, spatii verzi, institutii publice, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, pentru construirea unor hale de depozitare si productie precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi ,imprejmuiri si realizarea infrastructurii edilitare).

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea urbanistica pentru suprafata de 7511.00 mp in vederea realizarii investitiei " HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE"

Necesitatea intocmirii PUZ-ului a fost mentionata prin Certificatul de Urbanism nr. 559 din data de 22.07.2022 emis de catre Primaria Mun.Slatina , iar oportunitatea a fost exprimata prin Avizul de Oportunitate eliberat Primaria Mun.Slatina.

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se intocmi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicata, in urmatoarele conditii :

- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism. - CU nr 559 din 22.07.2022 eliberat de Primaria Mun.Slatina

-Pentru justificarea unor interventii urbanistice, care nu se inscriu in prevederile unui P.U.G. aprobat.

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

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

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

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

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

Prezenta documentatie de urbanism - P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in urma obtinerii Certificatului de Urbanism .

Datele necesare intocmirii documentatiei au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizata de beneficiar, din documentatia cadastrala, studiul topografic si studiul geotehnic.

Se solicita stabilirea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului propus .

PUZ și RLU vor reglementa următoarele aspecte:

- retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- circulatii si accese ;
- inaltimea maxima admisa;

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta arabil

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata de 7511.00 mp conform cartii funciare cu nr.cad. 64848 UAT Slatina

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Slatina, zona industrial 'I' ,UTR- II Subzona activitatilor productive active- unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evalua,pe termen lung,catre tipul subzonei I2 -parc de activitatii/tehnopol.

Conform PUG Municipiul Slatina investitia propusa "CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE" se poate autoriza doar pe baza unui Plan Urbanistic Zonal prin care se vor preciza retragerile de la aliniament e spre strazile perimetrare si interioare,amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor,circulatii si accese cat si inaltimea maxima admisa.

Pe terenurile din vecinatate exista functiuni precum unitati industriale .

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice .

Mentionam ca suprafata de 7511.00 mp (conform nr.cad 64848) care este propusa in vederea construirii unor hale de depozitare si productie cu regim de inaltime parter cu suprafata pana in 600 mp, este proprietatea beneficiarilor LUTA CONSTANTIN SI LUTA

ELENA RAMONA conform act de alipire nr.1316 din 13.05.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.64848

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

- suport topografic al zonei;
- Plan Urbanistic General al Mun.Slatina;
- Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.
- Certificatul de Urbanism nr.559/22.07.2022 eliberat de mun. Slatina in care se certifica regimul juridic,regimul economic si tehnic al terenului.

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta arabil . Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 7511.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64848.

Terenul cu suprafata de 7511.00 mp este proprietatea beneficiarilor LUTA CONSTANTIN SI LUTA ELENA RAMONA conform act de alipire nr.1316 din 13.05.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.64848

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

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :
- PUG MUN.SLATINA

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

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- suport cadastral al amplamentului studiat;
- incadrarea la nivelul localitatii Slatina;
- incadrarea la nivelul judetului Olt;
- studiu geotehnic;
- ridicare topografica;
- avizele si acordurile obtinute in baza C.U.
- avizul de oportunitate.

DATE STATISTICE SI DE AMPLASARE:

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 7511.00 mp ,teren cu nr.cad.64848

Terenul este proprietatea beneficiarilor LUTA CONSTANTIN SI LUTA ELENA RAMONA conform act de alipire nr.1316 din 13.05.2022 si a extrasului de carte funciara cu nr.cad.64848.

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului mun.Slatina,str.Constructorului ,nr.4,jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unor hale de depozitare si productie cu regim de inaltime parter inalt pana la P+1E partial precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare)

Zona studiată este construită din unități industriale .

În zona din vecinătatea terenului studiat există servituti de utilitate publică(strada Constructorului) și echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafață de **7511.00 mp.**

Terenul care a generat documentația P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosință arabilă .Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 7511.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64848

Terenul este proprietatea beneficiarilor LUTA CONSTANTIN SI LUTA ELENA RAMONA conform act de alipire nr.1316 din 13.05.2022 și a extrasului de carte funciara cu nr.cad.64848.

În zona din vecinătatea terenului studiat există servituti de utilitate publică(strada Constructotului) și echipare tehnico-edilitară (rețea de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale).

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizată de unități industriale.

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

În zona există suprafețe de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de oraș.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea municipiului Slatina;
- necesitatea extinderii funcțiilor de interes general și cu caracter industrial și exploatarea ariei de teren care aparține intravilanului municipiului Slatina;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al dezvoltării economice și sociale a municipiului Slatina pentru populație;
- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc.

-crearea de noi locuri de muncă pe plan local și asigurarea unor noi oportunități în industria de servicii locală;

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat aparține intravilanului municipiului Slatina, str.Constructorului,nr.4,jud.Olt și este situat în zona industrială 'I',UTR- II Subzona activităților productive active- unități industriale existente care se mențin, se rețehnologizează și pot evalua,pe termen lung,către tipul subzonei I2 -parc de activități/tehnopol și a fost introdus într-o documentație de urbanism, respectiv în Planul Urbanistic General al mun.Slatina.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.64848 cu suprafața de 7511.00 mp, terenul este situat în intravilanul orașului Slatina,str.Constructorului,nr.4 ,jud.Olt , teren cu categoria de folosință arabilă.

Terenul are urmatoarele vecinatatii:
Nord: BRATU ILIE/TUDOR COSMIN BOGDAN(NR.CAD.53248)
Sud: DOMENIUL PUBLIC
Vest: DRUM ACCES
Est: SC ALRO SA(NR.CAD.64483)

Pentru suprafata de teren de 7511.00 mp se intocmeste studiul P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan arabil - in vederea construirii unor hale de depozitare si productie cu regim de inaltime parter inal pana la P+1E partial precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in subzona activitatilor productive active , denumita IIa.

RELATIONAREA CU LOCALITATEA , SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul ce agenerat PUZ beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa in zona cu unitati industriale care se mentin, se re tehnologizeaza.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Constructorului si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale).

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Constructorului , adiacenta terenului studiat in partea de sud. Accesul la terenul studiat se va realiza din strada Constructorului si drumul de acces din partea de vest a amplasamentului fara a afecta circulatia.

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

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, semaforizari.

Prezenta docurnentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii localitatii.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENII IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

Nu exista in zona riscuri majore, terenul fiind amplasate pe un platou relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel probleme pentru constructii.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $a_g = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de importanta a constructiei este III , categoria de importanta C

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 70 si 80 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al incarcarii date de zapada , valoarea caracteristica a stratului de zapada la sol $S_{ok} = 2.00$ KN , conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta IMR =- 50 ani este $Q_k = 0,5 \text{ Kpa}$.

Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

- hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea. In judetul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mica intensitate. Arealul circumscris judetului Olt se incadreaza in macrozona cu magnitudine seismica 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismica a Romaniei”. Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0 \text{ sec}$

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999”, alunecarile din judetul Olt sunt, in general, incarcările in categoria adancimemica{1.50), mai rar categoriile superficiale(<1.00m) si adanca(5-20m) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren, localitatea Slatina nu se regaseste.

Conform HG 382/2003 amplasamentul studiat nu se regaseste in zona inundabila.

Investitia propusa nu se incadreaza in prevederile **LEGI 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

2.4 CIRCULATIA

• ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE, dupa caz.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Constructorului) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale).

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Constructorului , adiacenta terenului studiat in partea de sud. Accesul la terenul studiat se va realiza din strada Constructorului si drumul de acces din partea de vest a amplasamentului fara a afecta circulatia.

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

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, semaforizari.

CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTE SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI , NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI.

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

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi rutiera si de capacitate mica.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Constructorului , adiacenta terenului studiat in partea de sud. Accesul la terenul studiat se va realiza din strada Constructorului si drumul de acces din partea de vest a amplasamentului fara a afecta circulatia.

2.5 OCUPAREA TERENULUI PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA.

Terenul studiat apartine intravilanului municipiului Slatina, str.Constructorului,nr.4,jud.Olt si este situat in zona industrial 'I' ,UTR- II Subzona activitatilor productive active- unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evalua,pe termen lung,catre tipul subzonei I2 -parc de activitatii/tehnopol si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al mun.Slatina.

Terenul care a generat studiul P.U.Z are nr.cad.64848 cu suprafata de 7511.00 mp, terenul este situat in intravilanul orasului Slatina,str.Constructorului,nr.4 ,jud.Olt , teren cu categoria de folosinta arabil.

Pe terenurile sin vecinatatea amplasamentului studiat exista unitati industriale cu productie activa ,cai de acces ,spatii verzi , si echipare tehnico-edilitara.

Terenurile din vecinatate nu prezinta existenta unor statii de distributie a carburantilor sau a unor sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule .

De asemenea mentionam ca zona nu este strabaturta de linii electrice aeriene.

Terenul nu este in scris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI.

Investitia propusa se va armoniza cu functiunile existente in vecinatatea amplasamentului.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- zona in care se afla amplasamentul este zona inustriala a mun. Slatina conform PUG Slatina.
- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Constructorului) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale).

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT.

Conform PUG Slatina procentul de ocupare maxim al terenului in zona construita nu depaseste 40%.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

Zona studiata este o zona periferica a mun. Slatina, zona cu funciunea de unitati industriale.

Majoritatea constructiilor supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter inalt.

ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(strada Constructorului) si echipare tehnico-edilitara (retea de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale).

ASIGURAREA DE SPATII VERZI

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi .
Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONE VECINE.

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Investitia solicitata nu se poate autoriza decat pe baza unui Plan Urbanistic Zonal prin care se vor preciza :

- organizarea retelei stradale;
- dezvoltarea echiparii edilitare;
- parcelarul constructibil si modul de utilizare al terenului;
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- circulatii si accese;
- inaltimea maxima admisa;

2.6 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

• **STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII(DEBITE SI RETELE DE DISTRIBUTIE, RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, RETELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI RETELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURA, POSIBILITATI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE· dupa caz).**

In zona exista retele de utilitati: retea de gaze, retea de apa si canalizare si retea electrica.

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii ·echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiată se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in vecinatatea terenului in partea de sud ,conform fisei de solutie.
- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului urban de salubritate.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie se vor fi suportate integral de beneficiar.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPP (nr.214/RT/1999)-MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism. Problemele de mediu vor fi analizate prin evaluarea strategica de mediu specifica planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

Zona analizata este o zona periferica a municipiului Slatina, zona cu functiunea de unitati industriale. Majoritatea constructiilor supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter inalt.

Caracteristicile amplasamentului analizat pot fi valorificate prin următoarele mijloace:

- existența de servituți de utilitate publică, cât și echipare tehnico-edilitară;
- suprafața suficientă pentru a permite amplasarea obiectivului propus;
- terenul propus pentru amplasarea construcțiilor este construibil conform studiului geotehnic care a pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice;
- nu există suprafețe expuse riscurilor naturale cum ar fi de alunecări de teren sau eroziuni.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

• **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

Prin PUG al municipiului Slatina imobil situat în intravilanul municipiului Slatina, zona industrială 'I', UTR- II unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează . În vecinătatea terenului studiat există funcțiuni precum unități industriale cu producție activă Majoritatea construcțiilor suprațerane din zona învecinată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter înalt.

• **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

În zona studiată și în special în cea destinată construirii, nu există suprafețe expuse riscurilor naturale: alunecări de teren, eroziuni.

• **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul.

• **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu este cazul.

• **EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC • după caz.**

Nu este cazul.

Parcela în studiu nu are pe suprafața sa monumente sau alte valori de patrimoniu care să necesite protecție sector conform **ORDIN NCPN 2361/2010**.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cazul P.U.Z.

Cu ocazia organizării ședinței privind consultarea populației cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal, punctul de vedere al acestora cât și al administrației locale exprimat pe această cale este în deplină concordanță cu intențiile investitorului beneficiarilor documentației de față.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se află situat în intravilanul mun. Slatina, str. Constructorului, nr. 4, jud. Olt Beneficiarul dorește întocmirea studiului P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren intravilan arabil în vederea construirii unor hale de depozitare și producție cu regim de înălțime parter înalt până la P+1E parțial precum și al funcțiilor adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, împrejurimi și realizarea infrastructurii edilitare).

Având în vedere concluziile certificatului de urbanism în care se menținează că investiția propusă se poate realiza doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Din aceste motive expuse este necesară întocmirea documentației P.U.Z., prin care se vor stabili:

- organizarea rețelei stradale;
- dezvoltarea echipării edilitare;
- parcelarul constructibil și modul de utilizare al terenului;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- circulații și accese;
- înălțimea maximă admisă;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea zonei industriale.

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare.

Studiul topografic a stabilit poziția clară în coordonate stereo a terenului. Terenul studiat are categoria de folosință de teren intravilan cu categoria de folosință arabil, conform documentației cadastrale.

Terenul amplasamentului este plat și orizontal, cu diferențe de nivel ne semnificative.

Studiul geotehnic analizând caracteristicile terenului a evidențiat faptul că terenul este corespunzător construcțiilor ce vor fi edificate în amplasament și va fi utilizat pentru stabilirea soluției de fundare a viitoarelor construcții.

Astfel prin cele menționate, amplasamentul este indicat pentru derularea investiției, iar scopul acestui P.U.Z este de a reglementa urbanistic zona în vederea desfășurării activității.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

UTR II: UTILIZARI ADMISE: activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari și mijlocii; distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților; depozitarea bunurilor și materialelor; management și cercetare industrială.

Se admit: parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanentă sau securitatea unităților; amenajări peisagistice; spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Se acceptă, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni: 1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; poșta și telecomunicații; 2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție în fabrică; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează sub stante explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează sub stante explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; 3. Dezvoltare comercială și comerț în suprafața maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament. Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuirii cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

UTILIZARI INTERZISE: se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta riscuri tehnologice; Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

UTR -TI: UTILIZARI ADMISE- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:

-autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;

-constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate si mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;-constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping etc.) ;servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;-vama; **UTILIZARI ADMISE CU CONDITII** pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele /acordurile de protectie specificate prin RG.U. si legislatia in vigoare; spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din:- R.G .U. - art. 33 si Anexa Nr. 5; normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane - Indicativ P 132-93;

UTILIZARI INTERZISE- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere; In zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor si autostrazilor este interzisa autorizarea umatoarelor lucrari:constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfaurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente ;panouri independente de reclama publicitara.

Prin PUZ se propun reglementari asupra functiunii zonei, procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului, regimul de construire inaltimea maxima admisa, retragerea cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse si functiunilor adiacente activitatilor de baza , realizarea de accese carosabile, alei pietonale, alei carosabile pe care se vor amenaja locurile de parcare, spatii verzi, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului ,adaptarea la conditiile de clima, valorificarea unor posibile balneare, etc., dupa caz.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace:

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica cat si echipare tehnico-edilitara .

- suprafata suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivului propus;

- conform studiului geotehnic care a pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit că terenul propus pentru amplasarea construcțiilor este construibil;
- nu există fenomene de alunecări de teren;

3.4 Modernizarea circulației

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strada Constructorului existentă pe latura de sud a proprietății. Accesul la investiția propusă se va realiza din strada Constructorului prin drumul de acces existent pe latura de vest a amplasamentului.

Pentru realizarea accesului în condiții de siguranță și confort se propune ca o porțiune din terenul de pe partea de vest a amplasamentului în zona unde se va realiza accesul să nu se împrejmuiească.

În incinta proprietății se vor realiza cai de acces carosabile și pietonale. Căile de acces carosabile vor avea o lățime de 6.00 m.

În incinta se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată. Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50m x 5.0 m.

Pentru o desfășurare fluentă a traficului și în incinta obiectivului propus se vor aplica marcaje rutiere și se vor monta semne de circulație pentru a reglementa circulația auto.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice.

Nu există legături feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea semaforizării.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial.

Limita zonei studiate are suprafața de **21474.36 mp.**

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafața de **7511.00 mp.**

Pentru suprafața de teren de 7511.00 mp se întocmește studiul P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren intravilan arabil - în vederea construirii unor hale de depozitare și producție cu regim de înălțime parter înalt până la P+1 parțial precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenul studiat (alei acces, parcare, trotuare pietonale și de protecție, spații verzi, împrejmuire și realizarea infrastructurii edilitare) și crearea unui regulament pentru încadrarea în subzona activităților productive active, denumită IIa.

Terenul care a generat documentația P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 7511.00 mp, teren cu nr.cad.64848

Terenul este proprietatea beneficiarilor LUTA CONSTANTIN ȘI LUTA ELENA RAMONA conform act de alipire nr.1316 din 13.05.2022 și a extrasului de carte funciara cu nr.cad.64848.

Zona beneficiază de acces carosabile și echipare edilitară.

Zona din care face parte terenul ce a generat P.U.Z este zona industria (I), zona industrială se compune din terenuri 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).

Zona industrială se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

I1-subzona activitatilor productive active-reprezentand unitati industriale existente care se mentin,se re tehnologizeaza si pot evolua,pe termen lung,catre tipul subzonei **I2** –parc de activitati /tehnopol.

I2-subzona tehnopol urban /parc de activitati –reprezentand o categorie noua de zona productie catracterizata printr-un profil combinat de activitati productive legate in general de tehnologii avansate,servicii specializate pentru productie,distributie si comercializare la care se adauga diferite servicii pentru personal si client.

Funciunea propusa pe terenul studiat prin PUZ va fi aceeasi ca cea existenta in prezent: zona industriala,subzona activitatilor productive active pentru care s-au reglementat retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare,amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor,circulatii si accese cat si inaltimea maxima admisa ,procentul de ocupare al terenului cat si coeficientul de ocupare al terenului (**I1a**).

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune reglementarea zonei cu suprafata de teren de 7511.00 mp,teren ce a generat PUZ in vederea unor hale de depozitare si productie cu regim de inaltime parter inalt pana la P+1partial precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi,imprejmuire si realizarea infrastructurii edilitare) si crearea unui regulament pentru incadrarea in subzona activitatilor productive active , denumita I1a.

Investitia propusa se va incadra in zona industriala,subzona activitatilor productive active.

INDICATORII PROPUSI

Suprafata terenului $St = 7511.00 \text{ mp}$

Ac existent=0.00 mp

Ad existent=0.00 mp

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0.0

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 40%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 0.6

P.O.T max.= 40%

C.U.T max = 0.6

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- Hmax : P+1E partial, Hmax=12.00 m

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansele **REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA**

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare.

Implementarea proiectului de investitii implica si asigurarea utilitatilor pentru elementele nou proiectate ale obiectivului.

Astfel pentru functionarea obiectivului propus in zona studiata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in vecinatatea terenului in partea de sud ,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;
- racordul de gaze naturale se va realiza conform avizului tehnic de racordare ;

Evacuarea apelor menajere și a apelor pluviale se va face prin intermediul unor noi rețele exterioare de canalizare menajeră și pluvială care se vor conecta la canalizarea orașului.

Pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere se vor amenaja spații speciale, iar evacuarea acestora se va realiza prin intermediul serviciului urban de salubritate pe bază contractuală.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilităților propuse pentru aceasta investiție vor fi suportate integral de beneficiar .

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

GOSPODARIE COMUNALA

a) Deseuri rezultate din faza constructie: pietris, beton, diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic, resturi metalice;

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare si valorioficare.

b) Deseuri menajere: se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in incinta zonei studiate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protectia mediului

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studziata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari , etc)**

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

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studziata.

In ceea ce priveste cutremurele, constructiile vor fi proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare, in privinta rezistentei la cutremur. Va fi interzisa folosirea substantelor inflamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in timpul executiei .

- **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Amplasamentul circulatiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona. Evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul retelei de canalizare propuse in incinta cu deversare in canalizarea orasului.

- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice, resturi materiale de constructie si menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrarii.

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare si valorioficare.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in incinta zonei studiate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

- **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI, ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului. Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii cailor de acces si drumurilor de incinta.

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei..

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**

Nu este cazul.

- **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Nu este cazul.

- **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR, dupa caz.**

Nu este cazul.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea, conform legii a apelor uzate ;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza prernergatoare realizarii investitiei. Arealul studiat este inclus in planul urbanistic general al municipiului Slatina, cu conditia realizarii de investitii noi in baza unui P.U.Z. care detalieaza conditiile construirii si organizarii zonei. Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studziata trebuie sa aiba un profil care sa asigure o buna functionalitate a zonei industriale.

Prezenta documentatie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;

- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PT.

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- zonificarea functionala.
- stabilirea amplasamentelor cu conditii de DTAC
- stabilirea prioritatiilor.
- reducerea, desfiintarea disfunctionalitatiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) si in baza Regulamentului General de Urbanism(RG.U), aprobat cu H.G.R nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RG.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z.-ul, R.L.U.afherent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, pentru construirea unor hale de depozitare si productie precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi ,imprejmui si realizarea infrastructurii edilitare)pentru care s-a eliberat de catre Primaria Slatina Certificatul de Urbanism nr. 559 din data de 22.07.2022

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 7511.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64848

Prin PUZ se propun a se stabili urmatoarele :

- organizarea retelei stradale;
- dezvoltarea echiparii edilitare;
- parcelarul constructibil si modul de utilizare al terenului;
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- circulatii si accese;
- inaltimea maxima admisa, in vederea realizarii investitiei propuse si functiunilor adiacente activitatilor de baza precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie,spatii verzi ,imprejmui si realizarea infrastructurii edilitare).

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completariile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completarile si modificarile ulterioare.
 - Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
 - Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
 - Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.
- **HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minim de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale**
- **Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.**
- **LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

3.1. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in intravilan.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate locuirii si amenajarilor din localitate si, dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U. Z Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa "Reglementari Urbanistice".

3.3. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinate detalierii zonei industriale.

Terenul studiat apartine intravilanului mun.Slatina ,strada Constructorului,nr.4, a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, astfel prin PUG si RLU al municipiului Slatina imobil este situat in intravilanul municipiului Slatina, zona industrial 'I' ,UTR- II unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza ,zona A de impozitare.

3.4. Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor .

3.5. Trasarea pe teren a limitelor loturilor si a constructiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere in posesie a loturilor si de trasare a axelor constructiilor.

3.6. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelari, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor si retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate in cadrul PUZ- ului, stabilind permisiuni si constrangeri urbanistice , arhitecturale si edilitare, in cazul de fata pentru un teren cu suprafata totala de 7511.00 mp ce se afla in intravilanul mun.Slatina, strada Constructorului ,nr.4,jud.Olt

Prin PUZ se propun reglementari asupra functiunii zonei, procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului , regimul de construire inaltimea maxima admisa, retragerea cladirii fata de alimiment si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse si functiunilor adiacente activitatilor de baza ,realizarea de alei acces , parcare, trotuare pietonale si de protectie, spatii verzi ,imprejuriri si realizarea infrastructurii edilitare.

Terenul intravilan este propus pentru dobandirea de reglementari specifice investitiei propuse, in concordanta cu zona din care face parte.

Dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.-ului , se poate trece la executarea investitiei, in baza obtinerii autorizatiei de construire, in baza documentatiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenului este permisa pentru functiuni si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Autoritatile administratiei publice locale, vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

Se interzice in zona activitatilor economice, neeconomice sau de orice alta natura sa fie amplasate activitati generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiată prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amnenajaritor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

5.1.2. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judejean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: nu este cazul.

5.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2.2. Se vor respecta distantele de siguranta fata de statii de distributie a carburantilor la autovehicule conform NP 004-03 si NP 037-1999.

5.2.3. Se vor respecta distantele de siguranta fata de liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.

5.2.4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin

Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.2.5. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de echipare tehnico-edilitara ale P.U.Z.:

5.3.1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

5.3.2. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

5.3.3. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.3.4. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele edilitare existente in zona.

5.4 Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa. Schimbarea destinatiei unor terenuri din

zona studiata pentru alte functiuni decat cele prevazute in prezentul P.U.Z. este interzisa.

5.5 Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor.

5.6 Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. (cont. Anexa 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996)

5.7 Caile de circulatie vor asigura accesul autospecialelor de interventie fara obstacole si vor fi conforme cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor P118-99.

5.8 La faza de obtinere a Autorizatiei de construire se vor prezenta proiecte detaliate de arhitectura, instalatii si rezistenta pentru obtinerea avizelor necesare autorizarii si functionarii investitiei.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

Regimul de aliniere este limita conventional stabilita prin regulamentele locale de urbanism si prin fixarea unor distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmui, etc)

Alinierea fatadelor propuse se va face la o distanta care va stabili retragerea minima astfel : -
Autorizarea constructiilor din interiorul parcelei este permisa numai daca se respecta :
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul PUZ.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face, functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare.

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanta minima in constructii.

Distanta constructiilor fata de limitele laterale si posterioare sunt cele prezentate in plansa -REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE si anume

Amplasarea cladirilor fata de aliniament.

Prin prezentul PUZ , prin aliniament se intelege distanta fata de drumul de acces de pe latura de vest a cladirilor.

-cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 6.0m;

Amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

-retragerea cladirilor fata de limita de pe latura de nord a parcelei va fi de o distanta cel putin 3.00 m;

-retragerea cladirilor fata de limita de est si vest a parcelei va fi de o distanta cel putin 6.00 m;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela se va face la o distanta de cel puțin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii cele mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile:

7.1.1. Autorizarea executarii obiectivului este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si a autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

7.1.3. Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor din intertorul localitatilor.

a. Prin strazi se inteleg drumurile publice din interiorul localitatilor, indiferent de denumire: strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita, etc.

b. Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate fara intrerupere in traversarea localitatilor, servind si ca strazi.

c. Strazile din localitatile urbane mici sau rurale au urmatoarele functii si caracteristici:

- strazi principale - cu doua benzi de circulatie pentru trafic dublu;

- strazi secundare - cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate

d. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile urbane mici sau rurale se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a 3-a.

e. Documentatiile tehnice privind proiectarea constructiei, modernizarii si reabilitarii strazilor din localitatile urbane mici si cele rurale se avizeaza de catre administratorul acestora.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caiile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retelele publice.

Mentionam ca realizarea echiparii edilitare pentru aceasta investitie se va realiza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

Astfel pentru functionarea obiectivului propus in zona studiata se propun urmatoarele:

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in vecinatatea terenului in partea de sud ,conform fisei de solutie.

- Alimentarea cu apa si canalizarea vor fi asigurate prin racord la retelele publice ale orasului existente in vecinatatea amplasamentului;

- racordul de gaze naturale se va realiza conform avizului tehnic de racordare ;

Evacuarea apelor menajere și a apelor pluviale se va face prin intermediul unor noi rețele exterioare de canalizare menajeră și pluvială care se vor conecta la canalizarea orașului.

Pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere se vor amenaja spații speciale, iar evacuarea acestora se va realiza prin intermediul serviciului urban de salubritate pe bază contractuală.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilităților propuse pentru aceasta investiție vor fi suportate integral de beneficiar .

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

GOSPODARIE COMUNALA

a) Deseuri rezultate din faza constructie: pietris, beton, diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic, resturi metalice;

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare si valorioficare.

b) Deseuri menajere: se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in incinta zonei studiate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie vor fi suportate integral de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 1 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Forma si dimensiunile loturilor construibile sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea conditiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Terenul studiat este delimitat prin lucrari cadastrale.

Suprafata terenului este de 7511.00 mp

Forma terenului este relativ regulata .

Forma,dimensiunea si suprafata parcelei sunt cuprinse in plansa U1 – **SITUATIE EXISTENTA**

Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisibila se stabileste in functie de obiect - constructie sau echipament utilaj tehnologic.

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+1Epartial,

Hmax=12.0 m

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, conform anexei 6 din R.G.U. Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi conform PUZ.

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus si amenajarii aleilor de acces si aleilor pietonale.

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

Imprejmuirea

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Gardurile se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.00 ,avand un soclu opac de 0.60 m s ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace , vor avea inaltimea de maxim 2.50 m.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

1.1Unitati si subunitati functionale

11.1. Zonificarea functionala stabilita in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona studiata si de ponderea acestora in teritoriu este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

11.2. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

11.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

11.4. Teritoriul care a facut obiectul prezentului P.U.Z are urmatoarea zona functionala:

” I”-ZONA INDUSTRIALA,UTR „I1” :UNITATI INDUSTRIALE CARE SE MENTIN ,SE RETEHOLOGIZEAZA

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este in suprafata de 7511.00mp . Teritoriul care a facut obiectul prezentului P.U.Z are urmatoarea zona functionala:

” I”-ZONA INDUSTRIALA,

UTR „I1” :UNITATI INDUSTRIALE CARE SE MENTIN ,SE RETEHOLOGIZEAZA

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

” I”-ZONA INDUSTRIALA,UTR „I1a” :UNITATI INDUSTRIALE CARE SE MENTIN ,SE RETEHOLOGIZEAZA

UTILIZARI ADMISE: hale depozitare si productie,distributia si transportul bunurilor, logistica activitatilor; depozitarea bunurilor si materialelor; management si cercetare industriala.

Se admit: parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; cornert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor; amenajari peisagistice; spatii pentru sport, agreement, relaxare, intretinere corporala pentru salariatii.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse. Se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni:

1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) institutii financiare sau bancare;
- d) posta si telecomunicatii;

2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) productie manufacturiera;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principal a, fie ca utilizare secundara;
- c) activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza sub stante explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu eu autoturismul propriu sau cu taxi;

3. Dezvoltare comerciala si comert in suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp suprafata de vanzare) per unitate silsau amplasament.

Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii ell eel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5

ani; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

UTILIZARI INTERZISE: se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia. Se interzice iocalizarea activitatilor poluante si care prezinta rise tehnologic; Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor pub lice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorullimitelor in care poluarea depaseste CMA; Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

-se considera construibile parcelele care au minim 3000 mp si un front la strada de minim 50 m.

2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta conditiile si recomandarile din Regulamentul General de Urbanism. orientarea cladirilor va asigura insorirea minima de 1h % , a incaperilor utilizate la solstitiul de iarna.

3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Prin prezentul PUZ , prin aliniament se intelege distanta fata de drumul de acces de pe latura de vest a cladirilor.

-cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 6.0m;

4. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-retragerea cladirilor fata de limita de pe latura de nord a parcelei va fi de o distanta cel putin 3.00 m;

-retragerea cladirilor fata de limita de est si vest a parcelei va fi de o distanta cel putin 6.00 m;

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

-amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face la o distanta de cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii cele mai inalte,dar nu mai putin de 6.00 m.

6. Circulatii, accese, parcaje si garaje.

Circulatii

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, prin intermediul unor drumuri de incinta.

Parcaje si garaje

Parcajele necesare in zona vor fi realizate in interiorul parcelei, fara ocuparea spatiului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor in vigoare pentru fiecare tip de functiune prezenta in zona.

Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale .

Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate .

7. Inaltimea maxima admisibila

Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P+1Epartial,

Hmax=12.0 m

8. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al cladirilor va fi specific functunii cladirii. Volumele construite vor de factura moderna si se vor armoniza cu peisajul natural.

9. Conditii de echipare edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Noile bransamente se vor realiza cu acceptul furnizorilor de utilitati.

Alimentarea cu apa si canalizarea noilor obiective se va asigura din reseaua publica situata in zona.

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata din retelele publice din zona drumului public in conditiile stabilite de furnizorul de utilitati.

In toate cazurile, racordurile si bransamentele vor fi realizate conform solutiei tehnice date de furnizorii de utilitati la faza de proiect tehnic de executie.

Realizarea de retele

Beneficiarii sunt obligati sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare in incinta:alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, etc, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente.

Apele meteorice vor fi colectate si evacuate, obligatoriu, in interiorul incintei. Solutiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de executie, in baza debitului de ape meteorice calculat.

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atat apele care provin de pe acoperis, cat si cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atat imbinarea intre acestea dar si fata de finisajul aleilor sau platformelor sa fie cat mai etans pentru a impiedica infiltrarea apelor).

In toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzator si a respectarii pantelor longitudinale si transversale proiectate (la faza de proiect tehnic de executie).

Evacuarea deseurilor

Se va asigura in interiorul incintei un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil .

Evacuarea deseurilor se va face organizat, prin contract cu flrme specializate.

10. Spatii libere si spatii plantate

Se propune respectarea unui procent de minim 15% din suprafata totala a parcelei.

11. Imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Gardurile se recomanda ca spre strada sa fie transparente cu o inaltime de maxim 2.00 ,avand un soclu opac de 0.60 m s ,partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublate cu un gard viu ,imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace , vor avea inaltimea de maxim 2.50 m

Suprafata terenului $St = 7511.00 \text{ mp}$

Ac existent=0.00 mp

Ad existent=0.00 mp

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0.0

OCUPAREA TERENULUI

Indicatori :

- **P.O.T. = 40 %**

- **C.U.T. = 0.6**

Hmax : P+1E partial, Hmax=12.00 m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Impatirea zonei studiate prin P.U.Z. in UTR-uri s-a facut tinandu-se cont de criteriile de omogenitate morfologica si functionala in vederea unei aplicari corecte si coerente a reglernerarilor impuse de RLU. UTR-urile (delimitate si preluate din PUG Mun. Slatina) se contureaza dupa strazi si limite cadastrale care permit conturarea unor functiuni predominante.

Terenul care a generat PUZ apartine zonei industriale

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. si a Regulamentului aprobat conform legii, a cerintelor impuse prin C.U., a avizelor si acordurilor emise si pe baza unei documentatii D.T.A.C. elaborate conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
Arh. IONESCU AUREL