

# PUZ

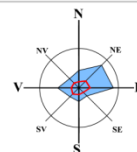
P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

“ Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei unități de depozitare ”  
**Județ Olt, Municipiul Slatina, Nr. cadastral 59259, Tarla 43/2, P3/1, 3/1, 3/1/2, 3/1/1, 4, 5**

INITIATOR  
PIRELLI TYRES  
R O M A N I A

PROIECTANT  
PHOENIX URBAN  
ARCHITECTURE

2018



ADRESA: Județul Olt, municipiul Slatina, Tarla 43/2, Parcela 1/1,2,2/1

BENEFICIAR: Consiliul Local al Municipiului Slatina

INIȚIATOR: Pirelli Tyres Romania SRL



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării " PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

## MEMORIU TEHNIC

# PUZ

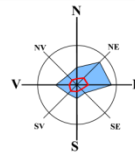
P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

“ Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei unități de depozitare ”  
**Județ Olt, Municipiul Slatina, Nr. cadastral 59259, Tarla 43/2, P3/1, 3/1, 3/1/2, 3/1/1, 4, 5**

INITIATOR  
PIRELLI TYRES  
ROMANIA

PROIECTANT  
PHOENIX URBAN  
ARCHITECTURE

2018



**Faza**

**-PUZ-**



## Cuprins :

1.	Introducere.....	1
1.1.	Date recunoaștere a obiectivului.....	1
1.2.	Date de identificare ale terenului ce a generat prezenta documentație.....	1
1.2.1.	Încadrare în zonă.....	1
1.2.2.	Descrierea imobilului; Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese.....	1
1.2.3.	Date referitoare la regimul juridic.....	2
1.2.4.	Categoria de folosință a terenurilor.....	2
1.3.	Obiectul Planului Urbanistic Zonal.....	2
1.3.1.	Solicitățile temei program.....	2
1.3.2.	Surse de documentare.....	2
2.	Prezentarea situației existente.....	4
2.1.	Stadiul actual al dezvoltării.....	4
2.1.1.	Evoluția zonei.....	4
2.1.2.	Încadrarea în context.....	4
2.2.	Circulații.....	4
2.2.1.	Rețeau de drumuri publice.....	4
2.2.2.	Rețeaua de transport public.....	5
2.2.3.	Echiparea edilitară.....	5
2.2.4.	Probleme de mediu.....	5
3.	Prezentarea situației propuse.....	6
3.1.	Tema program.....	6
3.2.	Indicatorii urbanistici propuși.....	6
3.3.	Modul de încadrare în zonă.....	6
3.4.	Preconizarea consecințelor economice și sociale.....	6
3.5.	Costurile generate de investiție.....	6
3.6.	Metode de informare și consultare a publicului.....	7
4.	Viziune și strategie.....	8
4.1.	Propuneri de dezvoltare urbanistică.....	8
4.2.	Documentații de urbanism aprobate deja în zonă.....	8
4.3.	Modernizarea circulației.....	8



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

---

Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării " PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

4.4.	Zonificarea funcțională .....	8
4.5.	Dezvoltarea echipării edilitare .....	8
4.6.	Obiective de utilitate publică; circulația terenurilor .....	8



## Memoriu tehnic

### 1. Introducere

#### 1.1. Date recunoaștere a obiectivului

Denumirea lucrării : ***Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării obiectului " PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei unități de depozitare"***

**Beneficiar** : Consiliul Local al Municipiului Slatina

**Inițiator** : Pirelli Tyres România SRL, jud. Olt, Str. Drăgănești nr. 35

**Proiectant** : Phoenix Urban Architecture SRL

**Faza** : PUZ preliminar

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform **Certificatului de urbanism nr. 472 din 13.06.2018**, eliberat de Primăria Municipiului Slatina și cu respectarea prevederilor Avizului de Oportunitate a elaborării Planului Urbanistic Zonal nr. 86930 din 16.10.2018. Această documentație se înscrie legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a documentației "*Ghid privind metodologia de elaborare*" aprobat prin Ord. 176/N/2000, necesară în vederea întocmirii documentației Planului Urbanistic Zonal "*PUZ-Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei unități de depozitare*"

#### 1.2. Date de identificare ale terenului ce a generat prezenta documentație

##### 1.2.1. Încadrare în zonă

Terenul studiat, în **suprafață totală de 71353,00 mp**, se află în partea de Vest a teritoriului administrativ al Municipiului Slatina, în zona delimitată de Str. Recea/Dj 653 în partea de Nord, drumul de exploatare DE nr. 367/1, în partea de Vest. La sud este delimitată de teren proprietate privată Pirelli Tyres România SRL, încadrat în intravilan – zonă industrială "**I1A**", subzonă extindere a unităților industriale existente, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 72, adoptată în ședința ordinară din data de 27.03.2018. În partea de Est se învecinează cu terenuri agricole aflate în extravilanul Municipiul Slatina, cu proprietari privați, iar la o distanță de aproximativ 10km cu teritoriul administrativ al Comunei Valea Mare.

##### 1.2.2. Descrierea imobilului; Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Terenul în **suprafață totală de 71353,00 mp**, cu nr. cadastral **59259** sau identificat prin **T43/2, P3/1, 3/1, 3/1/2, 3/1/1,4,5**, se prezintă în formă dreptunghiulară, conform ridicării topografice anexate.

Accesul la teren este facilitat de drumul de exploatare nr. 367/1, aflat în proprietate privată a Municipiului Slatina.



Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării "PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/4,5.

### 1.2.3. Date referitoare la regimul juridic

Conform **Extrasul de carte funciară nr. 59259**, eliberat de ANCPI cu nr. cerere 41599 din 30.05.2018, anexat prezentei documentații, terenul în cauză se află în **proprietatea societății Pirelli Tyres România S.R.L.**, conform Actului de alipire cu încheierea de autentificare nr. 569 din 3.05.2018, anexat prezentei documentații.

### 1.2.4. Categoria de folosință a terenurilor

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este teren agricol, aflat în extravilanul Municipiului Slatina conform extrasului de PUG Municipiul Slatina.

## 1.3. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

### 1.3.1. Solicitățile temei program

În conformitate cu solicitările temei program pe terenul ce face obiectul prezentei documentații se dorește a se realiza extinderea prezentei unități de producție și depozitare: fabrică de producție cauciucuri și camere pentru cauciucuri, birouri, vestiare, depozite și utilități conexe, administrate de Pirelli Tyres România SRL. Prezenta unitate de producție a făcut obiectul unui Plan Urbanistic Zonal "Introducere terenuri în intravilan și stabilirea zonă funcțională industrială", aprobat prin **H.C.L Slatina nr. 72/27.03.2018**, în urma căruia, conform Regulamentului de urbanism aferent se încadrează în zonă industrială "**I1A**", subzonă extindere a unităților industriale existente active. Aceasta a prezentat **FAZA I** din proiectul de dezvoltare economică a societății inițiatore prezentei documentații de urbanism, fază premergătoare **FAZEI II**, ce face obiectul prezentei documentații urmărește realizarea obiectivului Plan Urbanistic Zonal "Introducere terenuri în intravilan și stabilirea zonă funcțională industrială – în vederea construirii unei unități de depozitare"- "I1A", subzonă extindere a unităților industriale existente active.

Prin prezenta documentație se propune redimensionarea și modernizarea drumului de exploatare nr. 367/1 și racordarea sa la DJ 653 și la drumurile de incintă din zona industrială propusă a se realiza, dar și cea existentă. Prin aceasta se propune colaborarea cu autoritățile Municipiului Slatina în vederea concretizării acestei investiții cu impact local pozitiv asupra circulației rutiere publice, ce se vor dimensiona în funcție de autovehiculele ce vor deservi activitatea de aprovizionare sau desfacere a producției și depozitării de mărfuri.

### 1.3.2. Surse de documentare

În vederea stabilirii modului de construire, de amplasare și acces la ansamblul industrial propus au fost folosite ca surse de documentare următoarele documentații de urbanism:

- Plan Urbanistic Zonal "Introducere terenuri în intravilan și stabilirea zonă funcțională industrială" Pirelli Tyres România SRL, județ Olt, Municipiul Slatina, str. Drăgănești nr. 35, aprobat prin H.C.L Slatina nr. 72/27.03.2018.
- Plan Urbanistic General Municipiul Slatina reactualizat și aprobat prin H.C.L nr. 140/2016
- Certificat de Urbanism nr.472 din 13.06.2018, eliberat de Primăria Municipiului Slatina.



Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării "PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/4,5.

- Extras de carte funciară nr. 59259, cerere înregistrată cu nr. 41599 din 30.05.2018.
- Aviz de oportunitate a elaborării Planului Urbanistic Zonal eliberat cu nr. 86930 din 16.10.2018 de Primăria Municipiului Slatina.

Cadrul legislativ ce stă la baza întocmirii prezentei documentații :

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991(republicată) privind fondul funciar, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru imobiliar și publicitate imobiliară, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 259/2017, actualizare la O.G nr. 43/1997, Legea 82/1998, privind regimul juridic al drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind utilitatea publică și regimul juridic, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației , cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Codul civil, cu completările și modificările ulterioare.



Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării "PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

## **2. Prezentarea situației existente**

### **2.1. Stadiul actual al dezvoltării**

#### **2.1.1. Evoluția zonei**

Zona aflată la Est de Valea Milcovului din extravilanul Municipiului Slatina a fost o zonă agricolă. În urma construirii fabricii Prysmian în anul 1999 și a fabricii Pirelli Tyres România în anul 2004, zona studiată a intrat într-un proces de urbanizare în care profilul principal este cel industrial.

#### **2.1.2. Încadrarea în context**

##### **A. Elemente de cadru natural**

Terenul se află în interfluviul râurilor Milcov și Oboga, Olt la o distanță de aproximativ 10 km, respectiv 5 km, pe platforma superioară, la aproximativ 1000 de metri de valea Milcovului. Terenul este plan cu o ușoară declivitate pe direcția Est-Vest.

##### **B. Ocuparea și folosința terenurilor**

Terenul studiat nu este ocupat de construcții sau echipamente edilitare. Terenul se află încadrat în categoria terenurilor agricole.

##### **C. Elemente de cadru construit**

În vecinătatea terenului studiat se află :

- În partea de Sud este zona industrială în dezvoltare
- În partea de Est terenuri agricole, urmate de limita teritoriului administrativ al Comunei Valea Mare, la o distanță de aproximativ 10 km.
- În partea de Vest este delimitat de drumul de exploatare nr. 367/1
- În partea de Nord terenuri agricole aflate în extravilanul Municipiului Slatina și DJ653/Str. Recea

## **2.2. Circulații**

### **2.2.1. Rețeau de drumuri publice**

Terenul studiat nu are acces la drumurile publice. Accesul se realizează prin drumul de exploatare DE367/1 aflat în partea de vest a zonei studiate.





Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării "PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

### **2.2.2. Rețeaua de transport public**

Zona este deservită de liniile de autobus ale SC LOCTRANS SA, liniile 1,2 și 13 ce au cap de linie pe strada Drăgănești în zona de sud a actualei fabric Pirelli Tyres România SRL.

### **2.2.3. Echiparea edilitară**

Terenul nu este racordat la rețelele de distribuție ale utilităților edilitare publice.

### **2.2.4. Probleme de mediu**

Pe teren sau în zona studiată nu există probleme de mediu.



### 3. Prezentarea situației propuse

#### 3.1. Tema program

Prin prezenta documentație se dorește realizarea unei unități de depozitare care va avea următoarele componente: birouri, vestiare, materii finite, utilități conexe.

Se propune prin prezenta temă program modernizarea drumului de exploatare DE 367/1 și racordarea sa la rețeaua de drumuri publice a Municipiului Slatina.

Prin aceasta se propune colaborarea cu autoritățile Municipiului Slatina în vederea concretizării acestei investiții cu impact local pozitiv asupra circulației rutiere publice.

#### 3.2. Indicatorii urbanistici propuși

În vederea realizării temei program sunt propuși următorii indici și indicatori urbanistici :

Potențialul de ocupare al terenului **POT maxim 70%**

Coeficientul de utilizare al terenului volumetric **CUT vol. maxim 45m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> teren**

Înălțimea clădirilor **H maxim 20,00m.**

#### 3.3. Modul de încadrare în zonă

Dezvoltarea investiției propuse de implementare a unei unități de depozitare se încadrează în profilul funcțional industrial și urmează tendința de dezvoltare a zonei într-un pol industrial al Municipiului Slatina.

#### 3.4. Preconizarea consecințelor economice și sociale

Prin dezvoltarea investiției propuse se vor îmbunătăși condițiile economice și sociale la nivelul Municipiului Slatina și a județului Olt. Astfel, se va genera o creștere a activității economice în domeniul construcțiilor și al serviciilor din domeniul industrial, sunt anticipate creșteri de venituri la bugetul local prin taxe și impozite majorate pentru o categorie superioară de terenuri (intravilane-curți – construcții), impozite pentru clădirile noi construite, taxe și impozite directe și indirecte generate de activitatea economică desfășurată. La nivel social investiția va contribui la reducerea ratei șomajului la nivelul Municipiului Slatina și a razei de influență, neexistând alte costuri sociale generate de afectarea mediului construit și natural.

#### 3.5. Costurile generate de investiție

Investiția propusă reprezintă o extindere a platformei industriale existente, astfel, toate costurile vor fi suportate de către inițiatorul documentației de urbanism, cu excepția costului amenajării drumului, în funcție de varianta acceptată de colaborare cu Primăria Municipiului Slatina.



Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării "PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

### **3.6. Metode de informare și consultare a publicului**

În vederea promovării documentației de urbanism pe circuitul de aprobare, în conformitate cu prevederile legii 350/2001, modificată prin O.U.G. nr. 100/2015, pentru consultarea și promovarea publicului se vor aplica prevederile H.C.L. Slatina nr. 55/2011 și ale H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.



Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării "PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

#### **4. Viziune și strategie**

##### **4.1. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, reactualizat și aprobat prin H.C.L nr. 140/2016, terenul studiat este situat în extravilanul localității în zona EX1.

Se propune prin aprobarea documentației prezente, încadrarea terenului în intravilan, în zona **"I1A"-subzonă de extindere a unităților industriale existente**, respectiv o unitate de depozitare, necesară desfășurării și dezvoltării activităților existente.

##### **4.2. Documentații de urbanism aprobate deja în zonă**

În zonă a fost aprobat - Plan Urbanistic Zonal "Introducere terenuri în intravilan și stabilirea zonă funcțională industrială" Pirelli Tyres România SRL, județ Olt, Municipiul Slatina, str. Drăgănești nr. 35, prin H.C.L nr. 72/27.03.2018.

##### **4.3. Modernizarea circulației**

Planul urbanistic general prevede lărgirea străzii Drăgănești la 4 (patru) artere de circulații, câte 2 (două) pe sensul de circulație. Traficul auto și pietonal va fi direcționat către această arteră de circulație.

Prin prezenta documentație se propune modernizarea drumului de exploatare DE367/1, existent și racordarea sa la sistemul de circulații existent.

Parcajele necesare se vor asigura pe terenul aferent PUZ-ului și în afara domeniului public al Municipiului Slatina.

##### **4.4. Zonificarea funcțională**

Prin documentația de urbanism ulterioară Avizului de inițiere, în vederea realizării temei program, terenul va fi introdus în intravilanul Municipiului Slatina și se va reglementa ca unitatea teritorială de referință cu caracter industrial, respectiv în zona **"I1A"-subzonă de extindere a unităților industriale existente**, respectiv o unitate de depozitare, necesară desfășurării și dezvoltării activităților existente. .

##### **4.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Terenul va fi racordat la rețelele de distribuție ale utilităților edilitare publice prin intermediul rețelelor existente pe teritoriul actualei platforme industriale și/sau prin intermediul rețelelor edilitare realizate odată cu modernizarea drumului DE367/1. Acestea se vor corela cu avizele deținătorilor și administratorilor de rețele locale.

##### **4.6. Obiective de utilitate publică; circulația terenurilor**

În vederea dezvoltării investiției, inițiatorul va propune prin prevederile Planului Urbanistic Zonal, ca drumul de exploatare DE 367/1, să fie redimensionat la categoria IV, respectiv 2 (două) artere de circulație modernizat, pe lungimea aliniamentului proprietății Pirelli Tyres România SRL și racordat al rețeaua de



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

---

Studiu de inițiere preliminar al Planului Urbanistic Zonal în vederea promovării realizării " PUZ- Introducere teren agricol în intravilan și stabilirea sa ca zonă funcțională industrială în vederea construirii unei Unități de depozitare" județ Olt, Municipiul Slatina, teren nr. cad.59259, T43/2, P3/1,3/1,3/1/2,3/1/14,5.

drumuri publice aflate sub administrarea Municipiului Slatina, în condițiile legii și în conformitate cu decizia Consiliului Local a Municipiului Slatina.

Investitorul prevede în planul său de dezvoltare economică, o **FAZA a III a** de dezvoltare a investiției în viitorul apropiat.

Întocmit,

**Urb. Iolanda NEGOIȚĂ**