

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 EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A ALIMENTĂRII CU ENERGIE ELECTRICĂ A ALRO SA ȘI ASIGURAREA UNEI REZERVE SIGURĂ ȘI CONTINUĂ PENTRU REGLAJUL DE SISTEM DE CĂTRE OPERATORUL REȚELEI ELECTRICE AL NOILOR SURSE DE ENERGIE REGENERABILĂ ÎN SUD-VESTUL OLTENIEI, PRIN INSTALAREA UNEI CENTRALE CU CICLU COMBINAT DE 470 MW ÎN IMEDIATA VECINĂTATE A ALRO SA”
MUN.SLATINA,STR.PITESTI,NR.116, JUD.OLT**

**BENEFICIAR: SC CONEF SA
BUCURESTI**

AMPLASAMENT : MUN.SLATINA,STR.PITESTI,NR.116,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 EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A ALIMENTĂRII CU ENERGIE ELECTRICĂ A ALRO SA ȘI ASIGURAREA UNEI REZERVE SIGURĂ ȘI CONTINUĂ PENTRU REGLAJUL DE SISTEM DE CĂTRE OPERATORUL REȚELEI ELECTRICE AL NOILOR SURSE DE ENERGIE REGENERABILĂ ÎN SUD-VESTUL OLTENIEI , PRIN INSTALAREA UNEI CENTRALE CU CICLU COMBINAT DE 470 MW ÎN IMEDIATA VECINATATE A ALRO SA”

**BENEFICIAR: SC CONEF SA
BUCURESTI**

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 eficientizarea energetica a alimentării cu energie electrică a Alro SA și asigurarea unei rezerve sigură și continuă pentru reglajul de sistem de către operatorul rețelei electrice al noilor surse de energie regenerabilă în Sud-Vestul Olteniei, prin instalarea unei centrale cu ciclu combinat de 470 MW în imediata vecinătate a Alro SA precum și a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenul studiat (parcare, alei acces ,platforme betonate ,alei pietonale,spatii verzi,platforma de gunoi si imprejmuirea aferente terenului studiat.”

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea urbanistica pentru suprafata de 39375.00 mp in vederea realizarii investitiei " EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A ALIMENTĂRII CU ENERGIE ELECTRICĂ A ALRO SA ȘI ASIGURAREA UNEI REZERVE SIGURĂ ȘI CONTINUĂ PENTRU REGLAJUL DE SISTEM DE CĂTRE

OPERATORUL REȚELEI ELECTRICE AL NOILOR SURSE DE ENERGIE REGENERABILĂ ÎN SUD-VESTUL OLTENIEI, PRIN INSTALAREA UNEI CENTRALE CU CICLU COMBINAT DE 470 MW ÎN IMEDIATA VECINĂTATE A ALRO SA”

Necesitatea întocmirii PUZ-ului a fost menționată prin Certificatul de Urbanism nr. 169 din data de 22.02.2022 emis de către Primăria Mun.Slatina, iar oportunitatea a fost exprimată prin Avizul de Oportunitate eliberat Primăria Mun.Slatina.

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se întocmi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicată, în următoarele condiții :

- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism. - CU nr 169 din 22.02.2022 eliberat de Primăria Mun.Slatina

- Pentru justificarea unor intervenții urbanistice, care nu se înscriu în prevederile unui P.U.G. aprobat.

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

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

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

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

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

Prezenta documentație de urbanism - P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în urma obținerii Certificatului de Urbanism .

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, studiul topografic și studiul geotehnic.

Se solicită stabilirea condițiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului propus .

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

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

- teren intravilan categoria de folosință - curții construcții. Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr. 64484;

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, zona industrial 'I' ,UTR- II unitati industriale existente care se mentin, se retehnologizeaza ,zona A de impozitare.

Pe terenul studiat exista si se propun functiuni precum unitati industriale cu productie activa precum si realizarea de alei carosabile si pietonale ,spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Conform extrasului de carte funciara cu nr.64484 terenul studiat prezinta o constructie supraterrana cu destinatia de constructie industriala si edilitara(put) si anume:

- Corp C1 cu destinatia de constructie industriala si edilitata(put) cu regim de inaltime parter cu Ac=Ad=10.00 mp;

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

Mentionam ca suprafata de 39375.00 mp (conform cartii funciare nr. 64484) pe care in prezent exista constructia(C1) cu destinatia de constructie industriala si edilitara (put) conform extrasului de carte funciara NR.64484 si pe care se propune implementarea unei centrale cu ciclu combinat cu o putere instalata de 470 MW, obiectiv ce se va construi de catre SC CONEF SA,pe terenul mai sus mentionat proprietatea SC ALRO SA rezultat prin dezlipire si acordarea dreptului de superficie si a dreptului de servitute autentificat cu nr.135 din 01.02.2022 in favoarea SC CONEF SA

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.169/22.02.2022 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 curti-constructii .Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64484

Terenul cu suprafata de 39375.00 mp este proprietatea SC ALRO SA rezultat prin dezlipire si acordarea dreptului de superficie si a dreptului de servitute autentificat cu nr.135 din 01.02.2022 in favoarea SC CONEF SA.

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, categoria de folosinta curti-constructii .Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64484

Terenul cu suprafata de 39375.00 mp este proprietatea SC ALRO SA rezultat prin dezlipire si acordarea dreptului de superficie si a dreptului de servitute autentificat cu nr.135 din 01.02.2022 in favoarea SC CONEF SA

Conform extrasului de carte funciara cu nr.64484 terenul studiat prezinta o constructie supraterrana cu destinatia de constructie industriala si edilitara(put) si anume:

- Corp C1 cu destinatia de constructie industriala si edilitata(put) cu regim de inaltime parter cu Ac=Ad=10.00 mp;

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

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului localitatii Slatina si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan in vederea implementarii unei centrale cu ciclu combinat cu o putere instalata de 470 MW precum si realizarea de alei carosabile si pietonale ,spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Zona studiata este construita din unitati industriale cu productie activa.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(starad Pitesti) si echipare tehnico-edilitara .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafata de **39375.00 mp**.

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii .Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64484

Terenul cu suprafata de 39375.00 mp este proprietatea SC ALRO SA rezultat prin dezlipire si acordarea dreptului de superficie si a dreptului de servitute autentificat cu nr.135 din 01.02.2022 in favoarea SC CONEF SA

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

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata de unitati industriale.

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

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

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

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

Prezența Alro în Slatina aduce o importantă contribuție la dezvoltarea economică, atât pe plan local, cât și național, iar cantitatea semnificativă de energie electrică necesară pentru susținerea lucrărilor plasează Alro în topul celor mai mari consumatori de energie electrică din România.

Ca parte a unui plan de dezvoltare pe termen lung, Alro analizează oportunitatea introducerii unei surse de alimentare electrică în stația de la Slatina care va produce energie independent față de rețeaua națională de distribuție de electricitate la care este racordată.

Implementarea sursei alternative de energie va avea ca rezultat asigurarea electricității necesare pentru procesele tehnologice în cadrul Alro SA, cu obținerea următoarelor beneficii suplimentare:

- Impact pozitiv asupra decarbonării sectorului energetic în România prin înlocuirea combustibililor fosili cu combustibil pe bază de gaz natural și eficientizarea conversiei energetice a combustibililor, ajungându-se, astfel, la o reducere a emisiilor de CO₂,
 - Contribuție la atingerea obiectivelor la nivel național ale României de diminuare a emisiilor în atmosferă și reducere a încălzirii globale,
 - Flexibilizarea rețelei naționale,
 - Posibilitatea ca România să elimine capacitățile de producție de energie care se bazează pe resursele echivalente de cărbune și lignit,
 - Obținerea unor dezechilibre minime în rețeaua națională prin oferirea unei surse sigure și continue în reglementarea sistemului surselor de energie regenerabilă în Oltenia de Sud-Vest, printr-o legătură directă între producerea de electricitate pe bază de gaz natural și consumatorul final.
 - Asigurarea unei surse sigure și fiabile de curent electric pentru industrie și îmbunătățirea condițiilor de competitivitate industrială pe plan internațional și pe termen lung
 - Crearea de noi locuri de muncă pe plan local și asigurarea unor noi oportunități în industria de servicii locală
- impactul pozitiv asupra alimentării cu energie electrică a platformei SC ALRO SA
ca și al dezvoltării economice și sociale a municipiului Slatina;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul care a generat studiul P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții .

Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64484,terenul are următoarele vecinătăți:

la Nord:- NR.CAD.64485

la Sud: NR.CAD.64483

la Est : NR.CAD.64483

la Vest: NR.CAD.64483

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

Terenul ce a generat PUZ beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă în zona cu unități industriale care se mențin, se rețehnologizează.

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

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Pitesti existenta pe latura de nod a proprietatii .Circulatia in incinta Alro SA se face prin drumurile interioare existente.

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 documentatie 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 $Q_k = 0,5$ 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 circumscis 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 teriroriului 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 $a_g=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punc de vedere al alunecarilor de teren 1999”alunecarile din judetul Olt sunt,in general,incarcari 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 Pitesti) 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 Pitesti existenta pe latura de nod a proprietatii .Circulatia in incinta Alro SA se face prin drumurile interioare existente.

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 ACESTEA 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 mare.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Pitesti existenta pe latura de nod a proprietatii .Circulatia in incinta Alro SA se face prin drumurile interioare existente.

Pentru accesul la obiectivul propus se propune pastrarea accesului existent din starada Pitesti cat si a drumurilor interioare existente in incinta Alro SA adiacentei laturei de est si sud a proprietatii SC CONEF SA ,drumuri pe care se va face accesul la obiectivul propus.

Accesul se va realiza pe latura de sud a obiectivului.

In incinta proprietatii SC CONEF SA ,unde se va amplasa obiectivul propus se vor realiza cai de acces carosabile si pietonale .Caile de acces carosabile vor avea o latime cuprinsa intre 4.00 si 6.00 m.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA.

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii .

Conform extrasului de carte funciara cu nr.64484 terenul studiat prezinta o constructie supraterana cu destinatia de constructie industriala si edilitara cu regim de inaltime parter. Prin PUG si RLU al municipiului Slatina imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, zona industrial 'I' ,UTR- II unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza ,zona A de impozitare.

Pe terenul studiat exista si se propun functiuni precum unitati industriale cu productie activa precum si realizarea de alei carosabile si pietonale ,spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

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.

Conform extrasului de carte funciara cu nr.64484 terenul studiat prezinta o constructie supraterana cu destinatia de constructie industriala si edilitara(put) si anume:

- Corp C1 cu destinatia de constructie industriala si edilitata(put) cu regim de inaltime parter cu $A_c=A_d=10.00$ mp;

Terenul nu este inscris 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;
- existenta terenului in imediata vecinatate a platformei SC ALRO SA;
- zona in care se afla amplasamentul este zona inustriala a mun.Saltina conform PUG Saltina.

-In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(straad Pitesti)) 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,existand si constructii dezvoltate pe parter inalt ,ajungand pana la P+4E.

ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(straad Pitesti)) 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 minim10% 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 direct deoarece s-ar incalca prevederile legale, prin PUG si RLU specificandu-se:" Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau in extinderile intravilanului sunt necesare documentatii PUZ avizate conform legii.

Mai mult, se necesita:

Reglementarea amplasarii cladirilor fata de aliniament, se impune organizarea tramei stradale;

Reglementarea organizarii arhitectural-urbanistice ce va respecta integrarea constructiilor in cadrul existent;

Reglementarea dezvoltarii infrastructurii edilitare;

Prevederi exprese privind amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Reglementari exprese privind circulatia carosabila/pietonala, stationarea autovehiculelor; marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare I accese pietonale, zone productive.; Se va reglementa fara conditionari regimul de inaltime maxima admisa a cladirilor.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

• STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII(DEBITE SI REȚELE DE DISTRIBUTIE, REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, REȚELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI REȚELE 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.

Implementarea proiectului de investitii privind EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A ALIMENTĂRII CU ENERGIE ELECTRICĂ A ALRO SA ȘI ASIGURAREA UNEI REZERVE SIGURĂ ȘI CONTINUĂ PENTRU REGLAJUL DE SISTEM DE CĂTRE OPERATORUL REȚELEI ELECTRICE AL NOILOR SURSE DE ENERGIE REGENERABILĂ ÎN SUD-VESTUL OLTENIEI, PRIN INSTALAREA UNEI CENTRALE CU CICLU COMBINAT DE 470 MW ÎN IMEDIATA VECINĂTATE A ALRO SA” implica si asigurarea utilitatilor pentru elementele nou proiectate ale obiectivului.

Alimentarea cu utilitati si executarea lor pentru investiatia propusa se va putea efectua dupa obtinerea unor autorizatii de construire, in baza avizelor necesare pentru proiectare, taxe, avize impuse, taxe si autorizatii necesare de specialitate pentru construire sau pentru functionare, ce vor fi suportate de beneficiar.

Astfel pentru functionarea obiectivului propus se vor realiza bransamente noi de catre SC CONEF SA .

Se va realiza bransamentul electric de la statiile de 220 kV si 110 kV existente in vecinatatea amplasamentului in partea de vest, proprietatea Alro SA.

Se va realiza racordul de gaze natural inalta presiune de la rețeaua de gaze naturale a SNTGN TRANSGAZ, existenta in vecinatatea amplasamentului pe latura

de nord si pe latura de vest.

Deasemenea se va realiza racordul la canalizarea existenta pe amplasamentul ALRO si bransamentul de apa potabila de la reseaua de canalizare si apa potabila existente in vecinatatea amplasamentului, pe latura de sud si latura de vest.

Alimentarea cu apă pentru susținerea activitatii existente Alro este pompată în prezent prin două conducte DN500 din râul Olt. Aceste conducte au fost dimensionate pentru a se potrivi consumului Alro din ultimii ani și va trebui extrasă o sursă suplimentară de apă din râul Olt pentru a susține funcționarea obiectivului propus.

Evacuarea apelor menajere si a apelor pluviale se va face prin intermediul rețelilor exterioare de canalizare menajera si pluviala realizate pe amplasamentul studiat, rețele ce vor fi evacuate la statia ape menajere si pluviale si de aici la canalizarea orasului.

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuală 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 MAPPM (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.

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

- **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

Zona studiata este o zona periferica a mun.Slatina ,zona cu functiunea de unitati industriale. Majoritatea constructiilor supraterane din zona invecinata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter inalt,existand si constructii dezvoltate pe parter inalt ,ajungand pana la P+4E.

- **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni.

- **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie sector conform **ORDIN NCPN 2361/2010.**

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultarea populatiei cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal, punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiarii documentatiei de fata.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se afla situat in intravilanul mun.Slatina, str. Pitesti, nr.116, jud.Olt

Beneficiarul doreste intocmirea studiului P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intavialn in vederea implementarii unei centrale cu ciclu combinat cu o putere instalata de 470 MW precum si realizarea de alei carosabile si pietonale ,spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Investitia solicitata nu se poate autoriza direct deoarece s-ar incalca prevederile legale, prin PUG si RLU specificandu-se:" Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau in extinderile intravilanului sunt necesare documentatii PUZ avizate conform legii.

Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in zona studiata.

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 functiunilor propuse .

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.Terenul studiat are categoria de folosinta de teren intravilan cu categoria de folosinta curtii-constructii conform documentatiei cadastrale.

Terenul amplasamentului este plat si orizontal, cu diferente de nivel nesemnificative.

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

Astfel prin cele mentionate ,amplasamentul este indicat pentru derularea investitiei,iar scopul acestui P.U.Z este de a reglementa urbanistic zona in vederea desfasurarii activitatii.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual:
POT max: 40%; CUT volumetric max.% (mc/mp teren): 4,5, H maxim (metri): 12,00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:-prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de : 10,00 m pe strazile de categoria I-a si a II-a; 6,00 m. pe strazile de categoria a III-a; la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12.0 m. pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.0 m. pe strazi de categoria a III-a.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu conditionari: cladirile pot fi

alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati ; in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin PUD; in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat I, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone; se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri. In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat I, se interzice amplasarea eladirilor pe limita pareeii catre aceste zone. Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servieii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 m. Distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati pennanente. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de nonne tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESURI: Conform prevederilor P.U.Z aprobat cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand latime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;acesele in parcele, din straziJe de categoria I si n se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritiece si grele.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: in conformitate cu viitorul P.U.Z cu conditionari: stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand H. min de 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR: in confonnitate cu viitorul PUZ cu conditionari:

H. cladiri nu va depasi inaltimea de 12.00 m;Inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre aliniamente.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusive a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de min. 40% formand de preferinta operdea vegetala pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de max. 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

In zona exista retele electrice, retele Transgaz.

UTILIZARI ADMISE: activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari si mijlocii; 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 industrial a 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 industria le existente, urmatoarele functiuni:

1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaeeri;
- 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.

Planul Ubanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Reglementarea amplasarii cladirilor fata de aliniament, se impune organizarea tramei stradale;
 - Reglementarea organizarii arhitectural-urbanistice ce va respecta integrarea constructiilor in cadrul existent;
 - Reglementarea dezvoltarii infrastructurii edilitare;
 - Prevederi exprese privind amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
 - Reglementari exprese privind circulatia carosabila/pietonală, stationarea autovehiculelor; marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare I accese pietonale, zone productive.;
 - Se va reglementa fara conditionari regimul de inaltime maxima admisa a cladirilor.
- Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

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 in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit ca terenul propus pentru amplasarea constructiilor este constructibil .
- nu exista fenomene de alunecari de teren;

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strada Pitesti existent pe latura de nod a proprietatii . Accesul pe platforma industrială SC ALRO SA este existent din strada Pitesti ,circulatia in incinta Alro SA se face prin drumurile interioare existente.

Pentru accesul la obiectivul propus se propune pastrarea accesului existent din strada Pitesti cat si a drumurilor interioare existente in incinta Alro SA adiacentei laturei de est si sud a proprietatii SC CONEF SA ,drumuri pe care se va face accesul la obiectivul propus. Accesul se va realiza pe latura de sud a obiectivului.

In incinta proprietatii SC CONEF SA ,unde se va amplasa obiectivul propus se vor realiza cai de acces carosabile si pietonale .Caile de acces carosabile vor avea o latime cuprinsa inte 4.00 si 6.00 m.

In incinta se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata se vor realiza si locuri de paracre.Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50m x 5.0 m.

Pentru o desfasurare fluanta a traficului si in incinta obiectivului propus se vor aplica marcaje rutiere si se vor monta semne de circulatie pentru a reglementa circulatia auto .

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

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

3.5 Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Limita zonei studiata prin P.U.Z. este de 79266.50 mp.

Terenul ce agenerat studiul P.U.Z. are o suprafata de **39375.0 mp.**

Zona beneficiaza de accese carosabile lejere.

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine intravilanului localitatii Slatina si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intavialn in vederea implementarii unei centrale cu ciclu combinat cu o putere instalata de 470 MW precum si realizarea de alei carosabile si pietonale ,spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei propuse,teren care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii Suprafata totala a terenului este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64484.

Terenul este proprietatea SC ALRO SA conform extrasului de carte funciara cu nr.64484 cu contract de superficie nr.135 din 01.02.2022 in favoarea n SC CONEF SA.

Conform extrasului de carte funciara cu nr.64484 terenul studiat prezinta o constructie supraterana cu destinatia de constructie industriala si edilitara(put) si anume:

- Corp C1 cu destinatia de constructie industriala si edilitata(put) cu regim de inaltime parter cu $A_c=A_d=10.00$ mp;

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, zona industrial ‘I’ ,UTR- II unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza ,zona A de impozitare.

Zona din care face parte terenul ce a generat P.U.Z este zona industria (**I**) ,zona industrial se compune din din terenuri ocupate de activitati productive de bunuri (productie concreta incluzand toate categoriile de activitati industrial conform CAEN) si servicii (productie abstracta cuprinzand activitati manageriale,comerciale si tehnice pentru industrie,cercetare ,servicii pentru distributie,expunere si comercializare,la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si client).

Zona industrial se compune din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

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 industrial,subzona activitatilor productive active.(**I1**)

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

- se va propune reglementarea zonei cu suprafata de teren de 39375.00 mp, teren ce a generat PUZ in vederea implementarii unei centrale cu ciclu combinat cu o putere instalata de 470 MW precum si realizarea de alei carosabile si pietonale ,spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

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

Proiectul consta in achiziția, montajul si punerea in funcțiune a unei instalații de producere energie electrica in ciclu combinat 470 MW, compusa din:

- Turbina pe gaz
- Generator
- Turbina pe abur
- Cazane recuperatoare de căldură pentru producere abur, cu mai multe nivele de presiune
- Condensator, prevăzut cu sistem de răcire apa
- Linii electrice, stație de transformare si distribuție energie electrica
- Instalație de filtrare pentru admisie aer
- Compresor de gaz combustibil
- Sistem de răcire cu apa
- Echipamente electrice si de comanda
- Sistem de control al instalației
- Sisteme de aer comprimat si ulei de lubrifiere
- Compresor de gaz combustibil
- Instalații de răcire a apei
- Echipamente de comanda si comutare pentru conectarea electrica la Sistemul Energetic National (SEN)

Pe amplasament se vor executa rețele de drumuri interioare necesare asigurării circulației utilajelor de transport și intervenție în incintă. Perimetrul incintei se va împrejmui cu gard din panouri de plasă de sârmă montată pe stâlpi metalici amplasați la 3 metri distanță.

Restul terenului ramas neocupat de obiectivul propus precum si de aleile de acces carosabile si pietonale, va fi plantat cu spatii verzi (gazon , arbori si arbusti), respectanduse un procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei.

Se vor aplica marcaje rutiere si se vor monta semne de circulatie pentru a reglementa circulatia auto in incinta.

INDICATORII PROPUSI

Suprafata terenului $St = 39375.00$ mp

Ac propusa = 26130.00 mp

Ad propusa = 74655.00 mp

P.O.T. = 66.36 %

C.U.T = 1.896

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 70%, iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 2.00

P.O.T max. = 70%

C.U.T max = 2.00

Inaltimea maxima propusa prin P.U.Z

Hmax = 80. m Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansele REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA/ZONIFICARE, PLAN DE SITUATIE PROPUNERI

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona si in incinta SC ALRO SA exista retele de utilitati: retea de gaze, retea de apa si canalizare si retea electrica.

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

Astfel pentru functionarea obiectivului propus se vor realiza bransamente noi de catre SC CONEF SA .

Se va realiza bransamentul electric de la statiile de 220 kV si 110 kV existente in vecinatatea amplasamentului in partea de vest, proprietatea Alro SA.

Se va realiza racordul de gaze natural inalta presiune de la reseaua de gaze naturale a SNTGN TRANSGAZ, existenta in vecinatatea amplasamentului pe latura de nord si pe latura de vest.

Deasemenea se va realiza racordul la canalizarea existenta pe amplasamentul ALRO si bransamentul de apa potabila de la reseaua de canalizare si apa potabila existente in vecinatatea amplasamentului, pe latura de sud si latura de vest.

Alimentarea cu apă pentru susținerea activitatii existente Alro este pompată în prezent prin două conducte DN500 din râul Olt. Aceste conducte au fost dimensionate pentru a se potrivi consumului Alro din ultimii ani și va trebui extrasă o sursă suplimentară de apă din râul Olt pentru a susține funcționarea obiectivului propus.

Evacuarea apelor menajere si a apelor pluviale se va face prin intermediul retelelor exterioare de canalizare menajera si pluviala realizate pe amplasamentul studiat, retele ce vor fi evacuate la statia ape menajere si pluviale si de aici la canalizarea orasului.

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.

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, etc
- 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:

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.

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

3.7. Protectia mediului

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

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

Conform BAT 40, această investiție va folosi tehnologii de ultimă generație de ardere a gazelor care sunt conforme cu standardele UE de emisii. Prin urmare, nu numai că centrala electrică cu ciclu combinat va fi conformă cu reglementările UE, dar va reduce substanțial emisiile de poluanți atmosferici în mediu în comparație cu centralele convenționale actuale din România.

Acest proiect va folosi tehnologii de ardere a gazelor extrem de eficiente, care vor reduce emisiile de GES în comparație cu tehnologiile convenționale. Emisiile de GES vor fi reduse semnificativ.

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata.

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 infiamabile 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 minim10% 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. PU.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 detaliaza 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, RL.U.afherent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RL.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 terenul pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, investitia " EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A ALIMENTĂRII CU ENERGIE ELECTRICĂ A ALRO SA ȘI ASIGURAREA UNEI REZERVE SIGURĂ ȘI CONTINUĂ PENTRU REGLAJUL DE SISTEM DE CĂTRE OPERATORUL REȚELEI ELECTRICE AL NOILOR SURSE DE ENERGIE REGENERABILĂ ÎN SUD-VESTUL OLTENIEI, PRIN INSTALAREA UNEI CENTRALE CU CICLU COMBINAT DE 470 MW ÎN IMEDIATA VECINĂTATE A ALRO SA” , beneficiar SC CONEF SA pentru care s-a eliberat de catre Primaria Slatina Certificatul de Urbanism nr. 169 din data de 22.02.2022

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 39375.00 mp conf. carte funciara nr.cad.64484

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 accese carosabile,alei pietonale ,alei carosabile,platforme betonate pe care se vor amenaja locurile de parcare , spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat 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 completariile si modificarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completariile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completariile 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 Pitesti,nr.116, nu 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 39375 mp ce se afla in intravilanul mun.Slatina, strada Pitesti,nr.116,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 alimiament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse si functiunilor adiacente activitatilor de baza ,realizarea de alei pietonale ,alei carosabile,platforme betonate pe care se vor amenaja locurile de parcare , spatii verzi ,imprejmuirea terenului cat 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 amenajarilor 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 obligatiilor 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

-la aliniamentul cu strada Pitesti , latura de nord ,retragerea obiectivelor propuse va fi de minim 10,00 m

- retragerea pe latura de sud, vest , est a obiectivelor propuse va fi de min. 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

construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

7.1.3. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor din interiorul localităților.

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

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca strazi.

c. Strazile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- strazi principale - cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;

- strazi secundare - cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate

d. La proiectarea, executia și intervențiile asupra strazilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării strazilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m lățime și 4,20 înălțime.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute și realizate corespunzător cerințelor funcționale ale construcțiilor, în condițiile deplinei siguranțe față de circulația carosabilă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea de asigurare a echipării edilitare în zonă, conf. Art. 27 și 28 din RGU.

În urma realizării echipării edilitare în zonă, autorizarea construcțiilor noi se va face cu obligativitatea racordării la rețelele publice.

Mentionăm că realizarea echipării edilitare pentru această investiție se va realiza de către beneficiar pe cheltuiala acestuia.

Amplasarea în zonă strazilor a lucrărilor edilitare pentru instalații se va face conform cu Normele tehnice cuprinse în 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 se vor realiza bransamente noi de catre SC CONEF SA .

Se va realiza bransamentul electric de la statiile de 220 kV si 110 kV existente in vecinatatea amplasamentului in partea de vest, proprietatea Alro SA.

Se va realiza racordul de gaze natural inalta presiune de la reseaua de gaze naturale a SNTGN TRANSGAZ, existenta in vecinatatea amplasamentului pe latura de nord si pe latura de vest.

Deasemenea se va realiza racordul la canalizarea existenta pe amplasamentul ALRO si bransamentul de apa potabila de la reseaua de canalizare si apa potabila existente in vecinatatea amplasamentului, pe latura de sud si latura de vest.

Alimentarea cu apă pentru susținerea activitatii existente Alro este pompată în prezent prin două conducte DN500 din râul Olt. Aceste conducte au fost dimensionate pentru a se potrivi consumului Alro din ultimii ani și va trebui extrasă o sursă suplimentară de apă din râul Olt pentru a susține funcționarea obiectivului propus.

Evacuarea apelor menajere si a apelor pluviale se va face prin intermediul retelelor exterioare de canalizare menajera si pluviala realizate pe amplasamentul studiat, retele ce vor fi evacuate la statia ape menajere si pluviale si de aici la canalizarea orasului.

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.

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, etc
- 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:

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.

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 39375.00 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.

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 10% 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.

Perimetrul incintei se va imprejmui cu gard din panouri de plasă de sârmă montată pe stâlpi metalici .

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

1.1 Unitati 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 RETEHNOLGIZEAZA

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 39375.00 mp. Teritoriul care a facut obiectul prezentului P.U.Z are urmatoarea zona functionala:

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

IV.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

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

UTILIZARI ADMISE: instalarea unei centrale cu ciclu combinat, 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, agrement, 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 principala, 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 substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu sau autoturismul propriu sau cu taxi;

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

Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii nivelului de poluare actuala 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 localizarea activitatilor poluante si care prezinta riscuri tehnologice; Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice liceale sau de interes general si a spatiilor pentru sport in

interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

1. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Se vor respecta procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

2. Orientarea clădirilor față de punctele cardinale

Se vor respecta condițiile și recomandările din Regulamentul General de Urbanism. Orientarea clădirilor va asigura însoțirea minimă de 1h %, a încăperilor utilizate la solstițiul de iarnă.

3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții.

Distanța construcțiilor față de limitele laterale și posterioare sunt cele prezentate în planșa U2 -REGLEMENTARI.

Obiectivul propus se va amplasa cu retrageri, după cum urmează :

· la aliniamentul cu strada Pitesti, latura de nord , retragerea obiectivului propus va fi de minim 10,00 m .

· retragerea pe latura sud, vest și est a obiectivului propus va fi de min. 6.00 m.

5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța între construcțiile ce se vor amenaja pe amplasament va fi de minim 2.00m, și ținând cont că implementarea proiectului constă în instalarea unei centrale cu ciclu combinat ,distanța între componentele acesteia nu se reglementează,se vor monta conform specificațiilor producătorului.

6. Circulații, accese, parcaje și garaje.

Circulații

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, prin intermediul unor drumuri de incintă.

Parcaje și garaje

Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zona.

Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale .

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate .

7. Înălțimea maximă admisibilă

$H_{max}(\text{metri}) = 80.0 \text{ m}$

8. Aspectul exterior al construcțiilor

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 firme specializate.

10. Spatii libere si spatii plantate

Se propune respectarea unui procent de minim 10% 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.

Pentru delimitarea proprietatii se va realiza un gard pe structura metalica, cu plasa metalica suport pentru iedera, soclul acestuia va fi din beton.

Perimetrul incintei se va împrejmui cu gard din panouri de plasa de sarmă montată pe stâlpi metalici cu inaltimi de max. 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu.

Suprafata terenului	St = 39375.00 mp
Ac propusa=26130.00 mp	
Ad propusa=74655.00 mp	
P.O.T. =	66.36 %
C.U.T =	1.896

OCUPAREA TERENULUI

Indicatori :

- P.O.T. = 70 %

- C.U.T. = 2.0

H max(metri) = 80.0 m.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Impatierea 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 reglementarilor 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