

**VOLUMUL I**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE  
LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONO ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ”**

**SATUL CHILIA, COMUNA FĂGEȚELU, JUDEȚUL OLT  
NR. CAD. 52954, 52955**

**DATA ELABORĂRII: APRILIE 2023**

**DATA REVIZUIRII: IUNIE 2023**

## CUPRINS

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>2</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	2
1.2. OBIECTUL P.U.Z. ....	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE .....	4
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>5</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	5
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	5
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	6
2.4. CIRCULAȚIA .....	9
2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	11
2.7. PROBLEME DE MEDIU .....	11
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
2.9. REGIMUL JURIDIC.....	12
2.10. RIDICARE TOPOGRAFICĂ.....	12
2.11. INUNDABILITATEA AMPLASAMENTULUI .....	13
2.12. CONCLUZII.....	13
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>15</b>
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	15
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	16
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	16
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	16
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI .....	17
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	18
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI .....	20
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	20
3.9. MĂSURI PENTRU PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR.....	20
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>	<b>22</b>

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	"CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONON ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ", conform C.U. nr. 11 din 29.11.2022
<b>ADRESA:</b>	Satul Chilia, comuna Făgețelu, județul Olt, nr. cad. 52954, 52955
<b>BENEFICIAR:</b>	ECO PARTNERSHEEP INSULATION S.R.L., mun. București, sector 3, str. Vasile Toneanu nr. 9, parter, camera 1, biroul 16, C.U.I. 43224850, J40/13985/2020
<b>SPECIALITATEA:</b>	Urbanism
<b>FAZA:</b>	P.U.Z. propriu-zis
<b>COD PROIECT :</b>	PUZHPFOT/2022
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:</b>	ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 29546516, J40/361/2012 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan
<b>DATA ELABORĂRII:</b>	APRILIE 2023

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului: "CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONON ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ", pe terenul studiat, identificat cadastral cu numerele 52954, 52955, situat în satul Chilia, comuna Făgețelu, județul Olt, conforme cu Certificatul de Urbanism nr. 11 din data 29.11.2022, eliberat de Primăria Comunei Făgețelu.

Zona studiată, în suprafață totală de circa **1,6928 ha**, este amplasată în estul teritoriului administrativ al U.A.T. Făgețelu.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism "P.U.Z. CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONON ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ", și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONON ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ. **Total investiției** se va ridica la suma de **36 milioane Euro + TVA** prin care se vor crea mai mult de 100 locuri de muncă inițial, număr care va crește până la 150-200 posturi într-o perioadă de 1 an de la punerea în funcțiune a investiției. Practic, va deveni **cel mai important producător de materiale fonon și termoizolante pentru utilizare industrială din Europa**.

Este o investiție încadrată în **economia circulară** care implică preluarea lânii preluată de la centrele de colectare existente, de la fermieri și de la centrele de colectare nou înființate prin proiect. Produsele vor avea **calitate eco și vor avea cea mai redusă amprentă carbonică** dintre toate

produsele industriale concurente de pe piața materialelor izolante pentru construcții. Va fi o fabrică cu zero reziduuri – lâna brută va fi transformată în semifabricate și produse finite din lâna pentru utilizare industrială (construcții, industria auto etc), lanolină și îngrășământ organic (sub formă de pelete și compost) destinat agriculturii ecologice.

Vor fi urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.).
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine urban al teritoriului studiat și corelarea cu vecinătățile imediate.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire al terenurilor din zona studiată, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

### SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Se solicită tratarea următoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea funcțională;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- organizarea acceselor pe parcele ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcarii și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Scopul studiului este stabilirea reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea coerentă a zonei studiate, în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General al Comunei Făgețelu, aprobat.

Proiectul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 11 din data 29.11.2022** eliberat de Primăria Comunei Făgețelu și **Avizul de Oportunitate nr. 14 din data 30.05.2023** eliberat de Consiliul Județean Olt.

### PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform **Planului Urbanistic General** al Comunei Făgețelu, zona studiată se află încadrată în extravilanul localității.

Conform **Planului Urbanistic General** al Comunei Făgețelu, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

Conform **Strategiei de Dezvoltare a Județului Olt 2021-2027**, la nivelul zonei studiate, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

- Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de ing. Vasiliu Cravelos Ciprian Alexandru, recepționată OCPI;
- Studiu geotehnic al terenului, întocmit de ing. geolog Anca Miruna Păduroiu, în curs de elaborare;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat, precum și pe cele învecinate destinație agricolă.

În prezent, terenul este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată.

Terenul studiat nu prezintă caracteristici semnificative, care să fie relaționate cu evoluția localității.

### POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- legătura facilă cu municipiul Pitești, situat la aprox. 30 km distanță;
- legătura facilă cu autostrada A1, prin DN 67B, la aprox. 35 km distanță;
- legătura facilă cu centrul localităților Făgețelu jud. Olt și Vedea jud. Argeș, cu zonele de servicii și echipamente publice.

Având în vedere poziția avantajoasă din cadrul geografic și conexiune facilă cu mun. Pitești, dar cu nodul de circulație rutieră – A1, zona studiată este atractivă pentru construirea de centre pentru producție și depozitare.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul geografic, conexiunea facilă la sistemul rutier rezultă în mod evident subutilizarea terenurilor din zona studiată. Astfel, reglementarea urbanistică a terenurilor din zona studiată constituie principalul obiectiv al proiectului.

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată, în suprafață totală de 1,6928 ha, este amplasată în estul teritoriului administrativ al U.A.T. Făgețelu. Pe laturile nord-vest și nord-est, terenul studiat se învecinează cu teritoriul administrativ al jud. Argeș, respectiv comuna Vedea. Terenul, datorită amplasării pe limita de hotar a localităților Făgețelu jud. Olt și Vedea jud. Argeș, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc cele două comune. Terenul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

<b>LA NORD-VEST</b>	Domeniu public – DN 67B
<b>LA SUD-VEST</b>	Domeniu public – Primăria Comunei Făgețelu – pădure, nr. cad. 52968
<b>LA SUD-EST</b>	Domeniu privat – teren liber de construcții, nr. cad. 52956
<b>LA NORD-EST</b>	Domeniu public – drum de exploatare

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul DN 67B (latura nord-vestică), și a unui drum de exploatare fără număr (latura nord-estică). Drumul Național 67B este asfaltat și are profil corespunzător – carosabil 7,0 metri, în zona amplasamentului studiat.

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul DN 67B care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității, precum și conexiunea cu localitatea învecinată – comuna Vedea jud. Argeș.

În zona studiată nu sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona amplasamentului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, ca până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

**În prezent pe teren nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.**

**Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.**

### CONDIȚII GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic întocmit de GEOCAD AMD S.R.L., pentru terenul studiat, reies următoarele concluzii și recomandări:

- Suprafata terenului este dreapta si aproape orizontala.
- Solul nu pastreaza apa, din precipitatii, timp indelungat.
- Terenul este pe deplin stabil (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active precum alunecari de teren, eroziuni, prabusiri etc., care sa puna in pericol stabilitatea constructiei.
- Nu sunt prezente umpluturi si alte materiale realizate de om.
- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
- In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice), ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.
- Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ( $ag=Ks \cdot g$ ) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=225$  ani, comuna Fagetelu se incadreaza la  **$Ks=0,25$** , iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt)  **$Tc=0,7s$** .
- Riscul geotehnic e redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in: **categoria geotehnica 1.**
- Apa subterana este prezenta in sol la adancimi de **peste 6,00 m.**

- Pamanturile prezente in verticala zonei sunt “bune pentru fundare” conform prevederilor NP 074/2022 si admit fundarea directa, precum si calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale.
- Fundarea directa a constructiei pe orizontul de praf argilos (argila prafoasa) la 1,00m adancime fata de cotele actuale ale terenului.
- Folosirea presiunii conventionale de baza, acceptabila pentru alcatuirea pamanturilor prafoase argiloase recomandate pentru fundare care e:  $p_{conv} = 240 \text{ kPa}$  – conform NP112/2014 (pentru fundatii cu adancime  $D_f = 1,00\text{m}$  si latime  $B = 1,00\text{m}$ ). Pentru alte adancimi de fundare sau latimi ale fundatiilor, valoarea presiunii conventionale se va corecta conform prevederilor normativului mentionat, anexa D.
- Pavajele de beton, caramizile, fundatiile vechi, etc daca exista deasupra sau in subsolul supafetei, trebuie indepartate din aria construabila, operatie care face parte din amenajarea locatiei. Pe suprafetele care trebuie escavate: vegetatia, solul fertil (aproximativ 25-30 cm), radacinile si alte materiale indezirabile trebuie indepartate si inlocuite cu material specific pentru umpluturi. Toate aceste operatii se recomanda a fi: efectuate in conditii de vreme uscata. Operatiile executate cu: echipament greu in conditii de vreme umeda, pot duce la mixarea excesiva a solului fertil cu solul imediat urmator.
- Ultimul strat de pamant (cca 0,30cm) de pe fundul sapaturii sa fie evacuat inainte de turnarea betonului.
- Daca se constata ca la cota de fundare exista un strat de pamant afectat de precipitatii acesta va fi indepartat inainte de turnarea betonului.
- Umplerea gropilor din jurul fundatiilor se face cu pamant scos din excavatii asezat in straturi si compactat manual in momentul in care constructia a depasit nivelul terenului.
- La lucrarile de excavare cu adancimi mai mici de 2,00m nu sunt necesare lucrari de sprijinire a peretilor gropii de fundatie.
- Realizarea de trotuare perimetrare etanse in jurul constructiei, cu latime de min. 1,00m, asezate pe un strat de pamant stabilizat, cu grosime de min. 0,20m si panta 3% spre exterior.

## DATE GEOMORFOLOGICE SI GEOLOGICE

Comuna Făgețelu face parte din categoria comunelor care se întâlnesc în Podișul Getic, respectiv Platforma Cotmeana, cu relieful deluros, fiind axată pe cursul superior al râului Vedea, față de care are o poziție apoape semetrică. Podișul Getic este un piedmont. Acest podis s-a format prin depunerea unor sedimente aduse de râurile carpatice pe care le-au depus la baza Subcarpaților. Ca urmare, înclinarea generală a reliefului este de la nord la sud. Este alcătuit din gresii, marne, argile și nisipuri acoperite la partea superioară de pietrișuri, fiind specifice Pietrișurile de Căndești. Piemonturile sunt formațiunile geologice situate la marginea munților și care s-au format prin acumulări sedimentare. Altitudinile sunt cuprinse între 200 și 600 m, ele scad de la N la S deci sunt asemănătoare dealurilor joase. Altitudinea maximă o găsim în Platforma Argesului 772 m. Podișul Getic este un piemont și este format din depuneri sedimentare pe locul unui fost lac, Lacul getic, înclinate ușor spre sud. Din punct de vedere petrografic predomină pietrișurile, iar culmile au aspect neted. Regiune de acumulare la baza unei regiuni mai înalte și înclinat de la nord la sud, Podișul Getic atinge în partea de nord până la 700 m, iar în sud coboară până la 200 m. Râurile își taie văi adânci și formează dealuri alungite cu spinări domoale și formează mai multe sectoare (denumite platforme). Râurile care îl străbat se adună în mănunchiuri la Filiași pe Jiu și la Pitesti pe Arges.



Interfluviile sunt înguste în Nord și largi spre Sud, înalte, acoperite cu păduri, afectate de eroziunea torențială și alunecări de teren în nord, respectiv joase, netede și utilizate agricol în sud.

### **CONSIDERAȚII HIDROGRAFICE ȘI HIDROGEOLOGICE**

Teritoriul comunei Făgetelu este situat în bazinul hidrografic al râului Vedea. În ceea ce privește regimul hidrologic al acestor ape curgătoare de pe cuprinsul comunei, nu se mai constată variații mari de nivel, debitul este aproape constant.

Temperatura apei este normală, conform celei atmosferice.

Rețeaua hidrografică permanentă și-a adâncit cu ușurință văile în depozitele mio-pliocene, creând o serie de terase.

### **DATE SEISMICE**

Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare ( $a_g = K_s \cdot g$ ) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani, comuna Făgetelu se încadrează la  $K_s = 0,25$ , iar conform zonării teritoriului României în raport de valorile perioadei de control (de colt)  $T_c = 0,7s$ .

### **DATE CLIMATICE**

Teritoriul comunei Făgetelu este situat într-o zonă cu: climat deal-podis, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia Geografică a României).

#### **REGIMUL TEMPERATURILOR:**

- Temperatura medie anuală:  $+9-10^\circ\text{C}$
- Adâncimea maximă de îngheț:  $-0,90\text{m}$

#### **REGIMUL PRECIPITAȚIILOR:**

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de zece ani este de aproximativ  $680-700\text{mm}$ .

#### **REGIMUL VANTURILOR:**

Frecvența medie anuală a vântului din direcția nord-vest este de 18%, iar cea din direcția de vest este de 13%. Vitezele medii anuale sunt de  $2,3\text{ m/s}$ , pentru direcția nord-vest și  $1,8\text{ m/s}$ , pentru direcția vestică. Durata calmului atmosferic este de 55,8%.

### **CARACTERISTICILE RELIEFULUI**

Unitatea de relief în care se dezvoltă localitatea este Cimpia Vlășiei, cimpie de origine piemontanterminală și bine acoperită cu loess.

Panta generală a reliefului este orientată NV-SE înregistrând o valoare medie de 1,5%. În vatra satului, în unele zone relieful inițial a fost schimbat prin modificări antropice, dar fragmentarea reliefului este destul de slabă, având valori medii de  $0,5\text{km/kmp}$ , iar energia reliefului înregistrează  $4-6\text{m}$ . Lunca râurilor ce traversează partea vestică a teritoriului administrativ al comunei are un aspect general plan prezentând o mică înclinare (1-30) spre S-E. Alțitudinea variază între  $99\text{m}$  (CMN) în zona

de sudpana la 106m (CMN) in nordul teritoriului administrativ . Vatra staului se situeaza la altitudini de 101-102m.

În urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-a identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, ca până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul DN 67B care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității, precum și conexiunea cu localitatea învecinată – comuna Vedea jud. Argeș.

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul DN 67B (latura nord-vestică), și a unui drum de exploatare fără număr (latura nord-estică). Drumul Național 67B este asfaltat și are profil corespunzător – carosabil 7,0 metri, în zona amplasamentului studiat.

Traficul auto în zona studiată este redus și preponderent de tranzit între trupul principal al localității – Făgețelu și localitatea învecinată – Vedea.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare. Traficul auto în zona studiată este redus și preponderent de tranzit între Făgețelu și Vedea.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Conform Extrasului de Carte Funciară eliberat de BCPI Slatina, cele **două loturi** care fac obiectul prezentei documentații are următoarele datele de identificare:

### LOT 1 – NR. CAD. 52954:

- nr. cad/nr. topografic 52954– teren în suprafață de **4935 mp**;
- teren liber de construcții;
- categoria de folosință: arabil;
- proprietar: ECO PARTNERSHEEP INSULATION S.R.L., conform contract de vânzare nr. 425/06.04.2023 autentificat de NP Lazăr Bogdan Mihai.

### LOT 1 – NR. CAD. 52955:

- nr. cad/nr. topografic 52955 – teren în suprafață de **11993 mp**;
- teren liber de construcții;
- categoria de folosință: arabil;
- proprietar: ECO PARTNERSHEEP INSULATION S.R.L., conform contract de vânzare nr. 426/06.04.2023 autentificat de NP Lazăr Bogdan Mihai.

Terenul care face obiectul prezentului studiu **nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice** actualizată în 2015.

BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ARIE TEREN	16928,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	00,00 mp	
P.O.T.	0,00 %	
C.U.T.	0,00 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME	00,00 %	00,00 mp
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	0,00 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona teritoriului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În prezent, pe teritoriul studiat **nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.**

Pe teritoriul studiat **nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.**

#### **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat, precum și pe cele învecinate au destinație agricolă. Acestea sunt libere de construcții și nu au fost niciodată construite.

#### **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În zona centrală a Comunei Făgețelu sunt concentrate o serie de servicii: administrație, învățământ, sănătate, comerț, telecomunicații, ș.a.. Teritoriul studiat se află 5 km față de centrul localității.

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

## **2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică, aflată în proximitatea zonei. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul studiat este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată. Pe teren nu există spații verzi amenajate. Vegetația prezentă (iarbă) pe teren este crescută spontan.

### **RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu s-au identificat riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

### **VALORI DE PATRIMONIU**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

### **POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC**

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu au fost identificate resurse balneare și/sau turistice.

### **GESTIONAREA DEȘEURILOR**

Terenul este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată. Pe teren nu se află depozitate deșeuri de nici un fel.

În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

Volumul de pamânt rezultat în urma activităților de sistematizare verticală a terenului, la faza de construcție va fi folosit local pentru nivelarea terenului, pentru umplerea unor gropi existente sau va fi evacuat spre depozite de deșeuri și alte materiale.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale. Total prezentei investiții se va ridica la suma de 36 milioane Euro + TVA prin care se vor crea mai mult de 100 locuri de muncă inițial, număr care va crește până la 150-200 posturi într-o perioadă de 1 an de la punerea în funcțiune a investiției. Practic, va deveni cel mai important producător de materiale fono și termoizolante pentru utilizare industrială din Europa.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu

modificările și completările ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

### **PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

Opțiunea de dezvoltare economică a teritoriului studiat, este susținută și de administrația publică locală care dorește dezvoltarea localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

### **PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI**

Ținând cont de solicitările temei-program, prezentul Plan Urbanistic Zonal va reglementa, pe terenul studiat: zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.), organizarea acceselor pe parcelă, posibilități de dezvoltare a infrastructurii edilitare; modernizarea circulației, statutul juridic și circulația terenurilor etc. din zona studiată. Prin acestea, P.U.Z.-ul va crea cadrul legal de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la creșterea economică a localității Făgețelu, precum și a celor învecinate. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Proiectul este extrem de important pentru comunitatea locală, întrucât:

- Creează în primii ani de la punerea în funcțiune (începând cu anul 2023) minim 100 locuri de muncă pentru populația locală – locuri de muncă pe toate nivelurile cu venituri stabile și consistente;
- Crește veniturile autorităților nivel local din taxe și impozite directe și indirecte;
- Creează posibilitatea de a se dezvolta afaceri locale – furnizori de servicii de transport, paza, curățenie, catering și cazare;
- Aduce know-how și educație, compania investitoare își propune să implice activ în dezvoltarea comunității locale prin susținerea unor proiecte educative, cultural-sportive nu doar financiar, ci și prin furnizarea de asistență specializată.

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

### **2.9. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul, compus din teren (două loturi) în suprafață totală de 1,6928 ha din acte și măsurători este proprietatea ECO PARTNERSHEEP INSULATION S.R.L., conf. Contractelor de vânzare nr. 425/06.04.2023 și 426/06.04.2023 autentificate de NP Lazăr Bogdan Mihai.

### **2.10. RIDICARE TOPOGRAFICĂ**

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. Vasiliu Cravelos Ciprian Alexandru, autorizat ANCPI seria RO-B-J, nr. 0838.

## 2.11. INUNDABILITATEA AMPLASAMENTULUI

Din documentația tehnică întocmită de CAZAN IMPEX 93 S.R.L. (deținător al Certificatului de atestare nr. 81 emis de Ministerul Apelor și Pădurilor în 29.07.2020), pentru terenul studiat, reies următoarele concluzii:

- Terenul studiat are cote variabile cuprinse între (346,50 – 349,70)mdMN
- Cursurile de apă amplasate în zona comunei Făgețelu sunt r. Vedea și r. Tișar.
- Terenul se află pe malul stang al râului Vedea la o distanță variabilă de cca. 2,5km de acesta.
- Terenul se află pe malul drept al râului Tișar la o distanță variabilă de cca. (400 -600)m de acesta.
- Conform planșei nr. 1 Plan de încadrare în zonă sc 1:100.000, terenul investiției prezente este amplasat în partea superioară a bazinului hidrografic Tișar, la cca 2km de obârșia acestuia.
- Amplasamentul studiat este situat într-o zona nenundabila din partea r. Tișar.
- Prin prezentul PUZ nu se propun lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

## 2.12. CONCLUZII

În zona studiată au fost analizate următoarele categorii de probleme:

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren extravilan, nereglementat urbanistic.</li> <li>▪ Teren viran nevalorificat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborarea Planuri Urbanistice Zonale și Regulament Local de Urbanism aferent care să reglementeze modul de construire, indicii și indicatorii urbanistici;</li> <li>▪ Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de unități industriale/ depozitare și servicii;</li> <li>▪ Valorificarea terenurilor virane.</li> </ul>
<b>SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul, luând în considerare vocația predominantă a zonei – industrie /depozitare și servicii.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul, luând în considerare vocația predominantă a zonei – industrie /depozitare și servicii.</li> </ul>
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul, nu au fost identificate probleme cu privire la organizarea circulației.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Refacere îmbrăcăminte rutieră DN 67B.</li> </ul>
<b>ECHIPARE EDILITARĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infrastructură edilitară inexistentă.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Viabilizarea zonei studiate prin extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică .</li> </ul>
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul, nu au fost identificate probleme de mediu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul, nu au fost identificate probleme de mediu.</li> </ul>

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none"><li>Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de hale de producție, industriale și depozitare.</li></ul>

**În concluzie, se poate spune că nu au fost identificate disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse pe terenul studiat.**

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în cadrul localității și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiunea de industrie și depozitare.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației P.U.Z. este obligatorie pentru reglementarea și schimbarea zonificării funcționale și stabilirea coeficienților urbanistic pentru terenurile studiate: înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., procentul de ocupare al terenului P.O.T., și retragerile clădirilor față de limitele de proprietate.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că zona studiată, care constituie obiectul prezentei documentații este construibilă cu condiția respectării Regulamentului Local de Urbanism – Volumul II.

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea unei fabrici de procesare a lânii, cu regim maxim de înălțime de P+2E, pe terenurile identificate cadastral cu numărul 52954, 52955.

În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. "CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONO ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ", pe terenul cu nr. cad. 52954, 52955, sat Chilia, comuna Făgețelu, jud. OLT.

Finanțarea investiției propuse "CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONO ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ", nr. cad. 52954, 52955, sat Chilia, comuna Făgețelu, **cade în sarcina beneficiarului.**

PREZENTA DOCUMENTAȚIE SOLICITĂ DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE P.U.G. COMUNA FĂGEȚELU, ÎN SENSUL EXTINDERII TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT, PRIN CREAREA UNUI TRUP IZOLAT DE INTRAVILAN.

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt.

Pentru terenul studiat, GEOCAD AMD S.R.L. a realizat studiul privind condițiile geotehnice, care permit realizarea investiției propuse.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în localitate și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru industrie și depozitare.



### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform **Planului Urbanistic General** al Comunei Făgețelu, zona studiată se află încadrată în extravilanul localității.

Conform **Planului Urbanistic General** al Comunei Făgețelu, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

Conform **Strategiei de Dezvoltare a Județului Olt 2021-2027**, la nivelul zonei studiate, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu s-au identificat forme de relief, oglinzi de apă sau spații plantate de importanță majoră pentru localitate care să fie valorificate în raport cu dezvoltarea propusă.

Teritoriul studiat este în proporție de circa 100% liber de construcții, terenurile libere nefiind construite niciodată. Pe teren nu există spații verzi amenajate. Vegetația prezentă (iarbă) pe teren este crescută spontan.

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace:

- accesul carosabil facil la parcelă;
- configurația și suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilelor.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul DN 67B care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității, precum și conexiunea cu localitatea învecinată – comuna Vedea jud. Argeș.

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul DN 67B (latura nord-vestică), și a unui drum de exploatare fără număr (latura nord-estică). Drumul Național 67B este asfaltat și are profil corespunzător – carosabil 7,0 metri, în zona amplasamentului studiat.

Traficul auto în zona studiată este redus și preponderent de tranzit între trupul principal al localității – Făgețelu și localitatea învecinată – Vedea.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare. Traficul auto în zona studiată este redus și preponderent de tranzit între Făgețelu și Vedea.

Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,50 metri. Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,00 metri. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelelor. Numărul de locuri de parcare se determină conform prevederilor cuprinse în RLU aferente utilizării funcționale a terenului.

Teritoriul studiat prezintă legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea rețelelor edilitare;
- conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
- în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

### BILANȚUL SUPRAFEȚELOR CONSTRUITE PROPUSE:

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente funcțiunii industriale (parcaje, spații verzi).

BILANȚ COMPARATIV – INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI				
	EXISTENT		PROPUȘ	
<b>ARIE TEREN</b>	16.928,00 mp		16.928,00 mp	
<b>ARIE CONSTRUITĂ / P.O.T.</b>	00,00 mp	0,00%	11.003,20 mp	<b>65,00 %</b>
<b>ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ / C.U.T.</b>	00,00 mp	0,00 ADC/mp teren	44.012,80 mp	<b>2,60</b> ADC/mp teren
<b>CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE, DOTĂRI TEHNICO- EDILITARE (POST TRAFU, PLATFORMĂ GUNOI, ETC.)</b>	00,00 mp	0,00%	2.200,64 mp	20,00 %
<b>SPAȚII VERZI PE SOL</b>	00,00 mp	0,00%	2539,20 mp	15,00 %
<b>REGIMUL DE ÎNĂLȚIME</b>	-		S/D+P+2E	
<b>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ</b>	- metri		20 metri la atic	

### PRINCIPALII INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

## INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T.	C.U.T.	RmH	H <sub>max</sub>
65%	2,60 ADC/mp teren 13,00 mc/mp	P+2E	20 metri

Reglementările prezentului P.U.Z. "CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONON ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ" au fost realizate respectând prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 11 din data 29.11.2022** eliberat de Primăria Comunei Făgețelu și **Avizul de Oportunitate nr. 14 din data 30.05.2023** eliberat de Consiliul Județean Olt.

### DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE ÎNVECINATE:

Pe latura vestică, la circa 200 metri de limita de proprietate, s-au identificat patru locuințe individuale. **Cea mai apropiată locuință se află la o distanță de cca 140 metri** de limita de proprietate a terenului studiat.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă și energie electrică, aflată în proximitatea zonei. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

### ALIMENTARE CU APĂ

Asigurarea necesarului de apă menajeră se va face prin **extinderea rețelei de alimentare cu apă** a localității.

Asigurarea necesarului de apă tehnologică se va face în sistem individual – **puț forat la circa 300 metri adâncime** pe terenul propriu sau în imediata vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.

### EVACUAREA APELOR UZATE

Apele uzate, provenite de la grupurile sanitare ale angajaților vor fi canalizate și epurate printr-o soluție locală, individuală – stație de epurare distinctă de cea de epurare a apelor rezultate în urma producției. Apele epurate se vor putea refolosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante.

Apele uzate, provenite din procesul de producție și funcționare, vor fi canalizate și epurate printr-o soluție locală, individuală – stație de epurare distinctă. Apele epurate se vor refolosi pentru producție, irigații și apă menajeră. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante.

Apele pluviale, convențional curate, provenite de pe acoperișul viitoarei construcții, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, exterioare gravitaționale (**instalație pluvială cu presiune negativă**), fie

pentru a fi folosite în procesul de producție și funcționare, fie pentru a fi descărcate liber la nivelul solului și/sau într-un bazin deschis de decantare / evacuare în emisar.

Apele pluviale, convențional impurificate, provenite de pe parcări, platforme, căi de circulații, vor fi colectate prin guri de scurgere și printr-o rețea de canalizare și vor **filtrate printr-un separator de nisip și hidrocarburi** petroliere cu descărcare în rețeaua de canalizare din incintă.

**Amplasarea stației de epurare a apelor uzate industriale se va face conf. prevederile ordinului O119/2014, respectând distanța de min. 300 metri față de teritoriul protejat – locuințe.**

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Construcția viitoare va fi racordată la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, aflată în proximitatea zonei studiate, prin extinderea acesteia.

Instalațiile electrice vor respecta normele de proiectare în vigoare, cerințele de mediu de reducere a energiei consumate, surse led, senzori de prezență, etc.. O instalație de **panouri fotovoltaice** monocristaline, de ultimă generație, invertoare, se va monta pe acoperișul halei.

Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală, eoliană). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

### **TELECOMUNICAȚII**

Prin prezentul proiect, în zona studiată nu sunt propuse spre extindere sau înființare noi rețele de telecomunicații. De asemenea, prin proiect, nu se propun oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi radio și TV.

### **ALIMENTARE CU CĂLDURĂ**

Asigurarea încălzirii și preparării apei calde menajere se va face în sistem individual, cu centrale termice cu energie electrică sau prin intermediul panourilor solare, **pompelor de căldură** (apă-apă, sol-apă, aer-apă). Clădirea va dispune de o **instalație de tratare a aerului** pentru asigurarea necesarului de aer proaspăt și recuperare de căldură.

### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Dacă va fi cazul, alimentarea cu gaze naturale a viitoarei construcții de pe terenul studiat se va face prin racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale prezentă în zona studiată.

### **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Deșeurile vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate în cadrul incintei de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar și transportate la rampa de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

Investiția se încadrează în categoria **zero reziduuri** – lâna brută va fi transformată în semifabricate și produse finite din lâna pentru utilizare industrială (construcții, industria auto etc), **lanolină** și **îngrășământ organic** (sub formă de pelete și compost) destinat agriculturii ecologice.

Investiția se încadrează în categoria zero reziduuri – lâna brută va fi transformată în semifabricate și produse finite din lâna pentru utilizare industrială (construcții, industria auto etc), lanolină și îngrășământ organic (sub formă de pelete și compost) destinat agriculturii ecologice.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accesuri către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru prevenirea infiltrațiilor de hidrocarburi în sol prin impermeabilizarea spațiilor de parcare și dotarea acestora cu separatoare de hidrocarburi;
- măsuri pentru depozitarea controlată și colectarea gunoaielor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale, după caz;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

Măsurile enunțate mai sus, vor fi luate de către deținătorii de terenuri din zona studiată, la faza de proiectare D.T.A.C. + P.T..

Impactul asupra mediului este extrem de redus, prin proiect se intenționează:

- tratarea și recircularea apei industriale (minimum 75% din necesarul de apă va fi obținut prin tratare recirculare), apa reziduală fiind epurată pentru a putea fi utilizată la irigații agricole deoarece nu se folosesc solvenți chimici,
- utilizarea de energie din surse regenerabile, fotovoltaică precum și instalații de producție a apei clade din energie solară și/sau pompe de căldură adaptarea programului de producție în așa fel încât impactul acestora asupra costurilor, precum și reducerea amprentei de carbon a produselor finale să fie cât mai ridicate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

În cadrul P.U.Z. DEFINITIVAT vor propuse obiective de utilitate publică, dacă va fi cazul. În principal, acestea se referă la modernizarea/extinderea rețelei stradale, precum și la extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, iluminat stradal).

### **3.9. MĂSURI PENTRU PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR**

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea unei fabrici de procesare a lânii, cu regim maxim de înălțime de P+2E, cu o înălțime de cca. 20 metri la cornișă,

cu aprox. 11.000 mp construiți desfășurați pe terenurile identificate cadastral cu numărul 52954, 52955.

Construcția propusă va fi dotată cu utilaje care vor asigura procesul complet de producție: sortare – spălare – procesare – ambalare. În cadrul construcției propuse vor fi delimitate zonele funcționale: zonă producție (sortare materie primă, spalare lână, procesare lână și produse derivate, ambalare produse finite, producție lanolină și peleți), zonă depozitare (materie primă și produse finite) zonă birouri (pentru personal producție, administrație și management), zonă social-administrativă (grupuri sanitare și vestiare pentru personalul de deservire, sală de mese, spații tehnice), zonă circulații orizontale și verticale.

Caracteristicile drumul public – DN 67B și a accesului pe terenul studiat, vor permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,50 metri. Drumurile de incintă înfundate vor fi prevăzute cu o amenajare de întoarcere la capăt (după caz).

Conform prevederilor Normativului P118-99, art.2.9.1., pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Conform prevederilor Normativului P118-99, se vor asigura prin proiect (faza de proiectare D.T.A.C./P.T.) următoarele:

- 4.2.18. Clădirile administrative (sedii pentru birouri, administrație), se proiectează și realizează conform normativului, având în vedere condițiile specifice.

prevederilor normativului, având în vedere condițiile specifice.

- 5.9.1. Construcțiile de producție și/sau depozitare vor avea asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp cât mai scurt și în condiții de siguranță.
- 5.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospeciale, realizate conform prevederilor normativului, trebuie să permită intervenția în special în zonele mai periculoase ale construcției, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereții exteriori, precum și la sursele de alimentare cu apă.
- 6.1.13. Pentru intervenție în caz de incendiu, construcțiile obișnuite de producție și/sau depozitare, vor avea asigurate căi exterioare de acces și circulație pentru autospeciale de intervenție, de regulă, **pe cel puțin două laturi**. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 500 m<sup>2</sup>, care pot fi accesibile pe o latură.
- 6.1.14. Dotarea construcțiilor și instalațiilor cu mijloace tehnice de stingere în caz de incendiu și constituirea serviciului de pompieri, se asigură conform prevederilor art.5.10.1. la 5.10.9.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. COMUNA FĂGEȚELU, conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică și economică a zonei. Acesta detaliază și reglementează, la nivelul terenului studiat, principalii indicatori și indici urbanistici.

Prevederile prezentului P.U.Z. solicită derogări de la prevederile P.U.G. Comuna Făgețelu, în sensul extinderii teritoriului intravilan existent, prin crearea unui trup izolat de intravilan.

#### **PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.**

- Schimbare de destinație a terenului.
- Stabilirea modului de utilizare al terenului.
- Zonificare funcțională.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.

#### **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE:**

- Implementarea investiției propuse prin prezentul proiect,
- Modernizarea rețelei stradale,
- Extinderea rețelelor edilitare.

#### **CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE**

Prin prezentul proiect nu sunt propuse investiții care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

#### **CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

De către investitorii privați vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

- Realizarea investiției propuse prin prezentul proiect.
- Racordarea la rețelele edilitare,
- Operațiuni de parcelare/reparcelare/comasare,
- Realizare accese, circulații auto și pietonale pe parcele.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în propunere.

#### **LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE:**

Pentru realizarea investiției propuse, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea studiilor de specialitate privind modernizarea și extinderea rețelelor edilitare;
- realizarea studiilor de specialitate în vederea avizelor și acordurilor;
- realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea D.T.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și

funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

### **CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI**

În urma analizei situației existente se poate afirma că situl studiat, prin poziția în cadrul geografic și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiunea de industrie și depozitare.

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- legătura facilă cu municipiul Pitești, situat la aprox. 30 km distanță;
- legătura facilă cu autostrada A1, prin DN 67B, la aprox. 35 km distanță;
- legătura facilă cu centrul localităților Făgetelu jud. Olt și Vedea jud. Argeș, cu zonele de servicii și echipamente publice.

Investiția propusă în valoare de **36 milioane Euro + TVA** prin care se vor crea mai mult de **100 locuri de muncă** inițial, număr care va crește până la **150-200 posturi într-o perioadă de 1 an** de la punerea în funcțiune a investiției. Practic va deveni cel mai important producător de materiale fono și termoizolante pentru utilizare industrială din Europa. **Ținând cont de acest potențial, implementarea investiției pe terenurile studiate va avea un impact major atât la nivelul U.A.T. Făgetelu și Vedea, cât și la nivelul întregului județ.**

Este o investiție încadrată în **economia circulară** care implică preluarea lânii preluată de la centrele de colectare existente, de la fermieri și de la centrele de colectare nou înființate prin proiect. Produsele vor avea **calitate eco și vor avea cea mai redusă amprentă carbonică** dintre toate produsele industriale concurente de pe piața materialelor izolante pentru construcții. Va fi o fabrică cu **zero reziduuri** – lâna brută va fi transformată în semifabricate și produse finite din lâna pentru utilizare industrială (construcții, industria auto etc), lanolină și îngrășământ organic (sub formă de pelete și compost) destinat agriculturii ecologice.

Proiectul este extrem de important pentru comunitatea locală întrucât:

- Creează în primii ani de la punerea în funcțiune (începând cu anul 2023) minim 100 locuri de muncă pentru populația locală – locuri de muncă pe toate nivelurile cu venituri stabile și consistente;
- Crește veniturile autorităților nivel local din taxe și impozite directe și indirecte;
- Creează posibilitatea de a se dezvolta afaceri locale – furnizori de servicii de transport, paza, curățenie, catering și cazare;
- Aduce know-how și educație, compania investitoare își propune să implice activ în dezvoltarea comunității locale prin susținerea unor proiecte educative, cultural-sportive nu doar financiar, ci și prin furnizarea de asistență specializată.

Astfel, proiectul va genera creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.



Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE FABRICĂ PENTRU PROCESARE LÂNĂ ȘI PRODUCȚIE PRODUSE FONO ȘI TERMOIZOLANTE DIN LÂNĂ", este necesar și oportun zonei studiate în vederea dezvoltării și creșterii economice a acesteia.

**Întocmit,**

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

**ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.**

Reprezentant legal

**Suărășan Mihai Andrei**

