



Primăria municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr. 36963 / 09.04 2025

SLP PO 01/F2

Aprob,
Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO



TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Elaborare Studiu de fezabilitate în vederea construirii AQUA PARK în municipiul Slatina”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Slatina

1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar)

-

1.4. Beneficiarul investiției

Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Slatina

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Primăria municipiului Slatina - Serviciul Lucrări Publice

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Regimul juridic – obiectivul de investiție se va realiza în municipiul Slatina, județul Olt, pe următoarele terenuri:

- Teren intravilan în suprafață de 16.723,00 m², înscris în Cartea Funciară nr. 66047, aparținând domeniului public al municipiului Slatina;
- Teren intravilan în suprafață de 29.370,00 m², înscris în Cartea Funciară nr. 65527, aparținând domeniului public al municipiului Slatina.

Regimul economic – categoria de folosință a terenului este curți construcții. Pe teren nu sunt edificate construcții conform extraselor de carte funciară pentru informare mai sus menționate.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

Municipiul Slatina, este poziționat în sudul țării, în partea central-nordică a județului Olt și în vestul regiunii istorice Muntenia. De asemenea, poziția urbei poate fi caracterizată ca

fiind pe valea râului Olt, pe un culoar larg, bine conturat și delimitat, într-o zonă de contact a două mari unități de relief - Piemontul Getic și Câmpia Olteniei.

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

Localizare: Amplasamentul studiat aparține domeniului public al municipiului Slatina. Terenul se află în intravilanul municipiului Slatina, județul Olt.

Suprafața totală a zonei de intervenție este de aproximativ 46.000,00 m².

Dimensiuni în plan: Terenul are o formă poligonală neregulată, valorile lungimilor segmentelor proiecției în plan se regăsesc în extrasul de Carte Funciară nr. 66047 și extrasul de Carte Funciară nr. 65527.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Municipiul este localizat între Craiova (51km) și Pitești (70km), de-a lungul drumului european E574 și la 190 km de capitala București.

Legătura cu localitățile învecinate este asigurată prin:

- drumurile județene și comunale care fac legătura cu localitățile învecinate;
- DN 65 (E574) care face legătura între Pitești și Craiova, traversând Slatina pe direcția este-vest;
- DN 64, orientat pe direcția nord-sud, la o distanță relativ mică, leagă Municipiul Râmnicu Vâlcea – Drăgășani – Caracal, traseul urmând malul drept al râului Olt;
- DJ 546 care face legătura între Turnu Măgurele – Drăgănești – Slatina – Drăgășani, traversând Slatina pe direcția sud-est/nord-vest.

c) surse de poluare existente în zonă – Nu este cazul.

d) particularități de relief

Sub aspect morfologic, poziția geografică a municipiului Slatina este limitată la sectorul de vale a râului Olt, cu dezvoltarea pe stânga a acestuia și se delimitează la nord cu prelungirile sudice ale podișului Getic și anume, prin subdiviziunile acestuia de est prin Dealurile Oltețului, la nord platforma Cotmeana, la est parte din Câmpia Boianului. În partea de sud sectorul de vale este delimitat de subdiviziunea Câmpiei Romanășului cu contact pe malul stâng al râului Olt cu Câmpia Boianului. De asemenea se poate aprecia că Slatina este poziționată pe ultimele coline ale Platformei Cotmeana (subdiviziune a Podișului Getic), la contactul acesteia cu Câmpia Slatinei. Orașul se circumscrie ca unitate fizico-geografică la extremitatea sud-vestică a Platformei Cotmeana. Altitudinile de pe teritoriul orașului variază de la 130-135 de metri în lunca propriu-zisă a râului Olt (sudul și sud-vestul orașului) la 172 de metri în zonele mai înalte din nord (terasa medie a râului Olt).

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților

La elaborarea Studiului de Fezabilitate se vor identifica toate utilitățile din zonă, iar la nivelul certificatului de urbanism se vor solicita avizele și acordurile necesare.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate

Se va ține cont de posibilitatea relocării anumitor rețele, dar și de protejarea acestora prin specificațiile și cerințele din avizele obținute de la furnizorii de utilități, dacă este cazul.

g) posibile obligații de servitute

Se va evita afectarea terenului de sarcini/servituți privind accesele, dacă este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz

Condiționările și distanțele minime impuse se vor prevedea în cadrul certificatului de urbanism.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent - Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție - Se va ține cont de prevederile și de cerințele certificatului de urbanism care va fi emis în vederea realizării investiției.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional

a) destinație și funcțiuni

Se propune realizarea unui complex reprezentativ, modern, care să intre în armonie atât cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare. Acesta va pune în valoare calitățile apei termale existente în zonă.

Structura funcțională se va gândi în jurul a două funcțiuni majore care pot coexista: petrecerea timpului liber și spațiul verde aferent construcțiilor decorative și utilitare (în așa fel gândit încât să fie benefice tuturor persoanelor inclusiv celor cu dizabilități).

La stabilirea soluțiilor se va avea în vedere folosirea la maxim posibil a surselor de energie neconvențională (pompe de căldură geotermale, panouri solare, panouri fotovoltaice etc.) pentru obținerea unui obiectiv cât mai eficient din punct de vedere energetic în scopul unor costuri minime de exploatare.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

1. Corp clădire principală – (suprafață desfășurată aproximativ 6.000,00 m²):

- casă de bilete;
- vestiare cu minim 500 de dulapuri;
- birouri și spații administrative;
- spații comerciale;
- spații de alimentație publică;
- un ansamblu de bazine acoperite care să funcționeze atât pe timp de vară, cât și pe timp de iarnă, cu următoarele funcțiuni: bazin pentru adulți; bazin pentru copii, ansamblu tobogane pe categorii de vârstă – minim 3, bazin cu apă termală – de legătură cu bazin exterior, spații pentru șezlonguri aproximativ 500, jacuzzi. Adâncimea apei va corespunde în funcție de destinație și specificul fiecăruia conform prevederilor legale;
- grupuri sanitare pentru femei (prevăzute cu salon „mama și copilul”), bărbați, persoane cu dizabilități, ținându-se cont de capacitatea complexului și de normele sanitare în vigoare pentru astfel de obiective;
- ansamblu Wellness & SPA care să deservească minim 30 de persoane simultan și care va cuprinde sauna, aromaterapie, dușuri etc.;
- salon de relaxare;
- punct de prim ajutor;
- spații anexe;
- spații tehnice aferente.

2. Bazine exterioare care să funcționeze pe timpul verii:

- piscine și bazine pentru copii și adulți, cu suprafața totală de minim 500,00 m². Adâncimea apei va corespunde în funcție de destinația și specificul fiecăruia;
- dușuri exterioare;
- plajă exterioară în jurul bazinelor și separat loc de plajă (suprafață nisip, suprafață înierbată, șezlonguri, hamace etc.);
- grupuri sanitare pentru femei, bărbați și persoane cu dizabilități;
- punct de colectare deșeuri selective;
- amenajare baze de observare pentru post salvare acvatică-salvamar;
- spații tehnice aferente.

3. Parcaje:

- se va asigura o legătură pietonală între zona locurilor de parcare și obiectivul propus;
- se vor asigura spații de parcare pentru autoturisme și autobuze/autocare;
- se vor prevedea locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- se vor prevedea locuri de parcare cu stații de încărcare pentru mașini electrice.

Suprafața totală a zonei de intervenție este de aproximativ 46.000,00 m². Această suprafață va putea fi extinsă într-o etapă ulterioară, în funcție de necesitățile și posibilitățile beneficiarului.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare

Caracteristici ale clădirilor:

Se va avea în vedere adaptarea amenajărilor propuse la morfologia terenului, astfel ca ansamblul proiectat să se integreze cât mai bine în cadrul natural existent și să pună în valoare potențialul turistic al zonei. Se va ține cont la tematica aleasă de relația între ansamblul proiectat și simboluri din istoria locului.

Amplasarea clădirilor: conform prevederilor, în perimetrul constructibil.

Regimul de înălțime: în funcție de propunere și de reglementările zonei, nu se impune un regim minim.

Structura: se dorește realizarea infrastructurii din beton armat, suprastructura putând fi beton armat monolit sau prefabricat, lemn, metal sau mixtă. Închiderile se vor realiza din materiale durabile, de bună calitate, vor fi apreciate zonele vitrate ample, întrepătrunderea zonelor interioare cu cele exterioare, folosirea materialelor naturale: piatră, lemn.

Bazinele (cel puțin cel de înot) vor fi prefabricate și vor avea în componență pereți din panouri metalice și inox laminat industrial la cald cu PVC de tip dur la care nu se aplică sau realizează lucrări de sudare, modificare panouri, adăugire și sau debitare în șantier, doar lucrări de asamblare mecanică și sigilare.

Acoperiș din materiale moderne.

Finisaje interioare și exterioare, superioare. Se vor folosi materiale de calitate, durabile și ușor de întreținut.

Vor fi cuprinse dotări specifice: mobilier, obiecte sanitare, corpuri de iluminat (cu leduri).

Clădirile vor trebui să îndeplinească criteriile de performanță energetică, consum de energie, stabilite conform prevederilor legale în vigoare și să fie adaptate persoanelor cu dizabilități.

Soluțiile alese pentru construcții și asigurarea cu utilități vor fi determinate astfel încât costurile de mentenanță să fie minime.

Asigurarea cu utilități:

- încălzirea apei se va realiza cu un sistem de panouri solare, pompe de căldură și/sau alte surse regenerabile;

- sursa de încălzire: surse neconvenționale, pompe de căldură etc;
- rețea de comunicații de date;
- toate rețelele de incintă se vor realiza subteran, eventuale echipamente supraterane nu vor fi amplasate în zona căilor de comunicație și vor fi tratate arhitectural;
- în corpul principal se va prevedea încălzire în pardoseală, tavan sau structura clădirii;
- se va realiza iluminat public, stâlpii de iluminat vor fi din metal, abordare modernă, corpurile de iluminat cu leduri;
- se va realiza sistem de supraveghere, atât în clădiri - zonele publice, cât și în incinta complexului.

Amenajări exterioare:

- realizarea de drumuri și alei de acces în incinta complexului care să asigure o deplasare facilă;
- amenajare peisagistică - mobilier urban care să deservească persoanele, inclusiv cele cu dizabilități, locuri de odihnă, aliniament de arbori și arbuști de-a lungul aleilor și căilor de acces;
- locuri de joacă pentru copii pe vârste diferite și cu tematici atractive;
- realizarea unei împrejurimi transparente a întregii incinte, un acces principal și minim un acces secundar pentru administrarea complexului.

d) număr estimat de utilizatori

Numărul de utilizatori va varia în funcție de perioada din an (primăvară - vară, toamnă - iarnă), perioada din săptămână (zi lucrătoare sau weekend), momentul zilei și condițiile meteorologice.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse

Durata de viață va fi stabilită conform reglementărilor legale în vigoare.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice

În primul rând lipsa unui spațiu destinat relaxării și agrementului în proximitatea unui municipiu cum este Slatina și care pentru a-și petrece timpul liber trebuie să parcurgă zeci și sute de kilometri până la cele mai apropiate locații.

Un alt motiv în susținerea necesității investiției îl constituie lipsa unor dotări în care să se poată practica diverse sporturi în sezoane diferite. În acest sens proiectul în ansamblu propune o multitudine de construcții, cu diverse destinații sportive și de recreere.

Lucrările prevăzute în cadrul documentației tehnice trebuie să asigure îndeplinirea următoarelor deziderate:

- corectarea disfuncționalităților zonelor verzi periurbane prin amenajarea unui loc de agrement;
- creșterea calității vieții prin asigurarea unui climat de recreere adecvat;
- proiectul reprezintă o soluție de reconstrucție ecologică;
- dezvoltarea turismului urban ceea ce va genera dezvoltarea sectoarelor economice de deservire a turiștilor;
- conservarea și utilizarea durabilă a patrimoniului natural constituie un obiectiv de interes public major și componentă fundamentală a strategiei naționale pentru o dezvoltare durabilă.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

Conform cerințelor tehnice impuse.

- h) **stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului**
Pentru realizarea obiectivului de investiții se vor elabora următoarele documentații:
- **Întocmire studii de teren - Studiu geotehnic și studiu topografic**
Studiul geotehnic să fie elaborat în conformitate cu legislația în vigoare;
Verificarea documentației geotehnice de către un verificator de proiecte pentru domeniul A(f).
Studiul topografic va cuprinde:
 - Planuri topografice cu amplasamentele reperelor;
 - Liste cu repere în sistem de referință național;
 - Inventar de coordonate;Studiul topografic se va realiza conform normelor tehnice și normativelor privind studiile topografice în vigoare.
Prestatorul va preda studiul topografic vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară conform legislației în vigoare.
 - **Studiu de fezabilitate și studiu peisagistic**
Conținutul documentației pentru studiul de fezabilitate va respecta legislația în vigoare cu privire la conținutul cadru al documentației economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiectivele de investiții și lucrări de intervenții.
 - **În cadrul documentației se vor include studiul hidrogeologic, studiul privind impactul schimbărilor climatice și analiza DNSH (do no significant harm).**

Documentația tehnico-economică va respecta toate cerințele legislative în vigoare, în domeniu. Se vor prezenta inclusiv descrierea modului de intervenție și a modului de întreținere a investiției.

De asemenea, vor fi incluse informații cu privire la modul în care se va asigura respectarea legislației aplicabile, după caz.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Proiectul se va conforma standardelor în vigoare la data întocmirii documentației, respectiv va avea în vedere:

- H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Standardele, normativele și reglementările în vigoare privind execuția lucrărilor;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Slatina;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Prezenta Temă de proiectare reprezintă informații succinte ale obiectivului de investiții propus de către municipalitate, urmând ca acestea să fie mult mai aprofundate în scenariile tehnico-economice.

Șef serviciu,
Cristiana-Adriana PĂTRĂȘCOIU



Întocmit,
Alin-Nicolae ION

