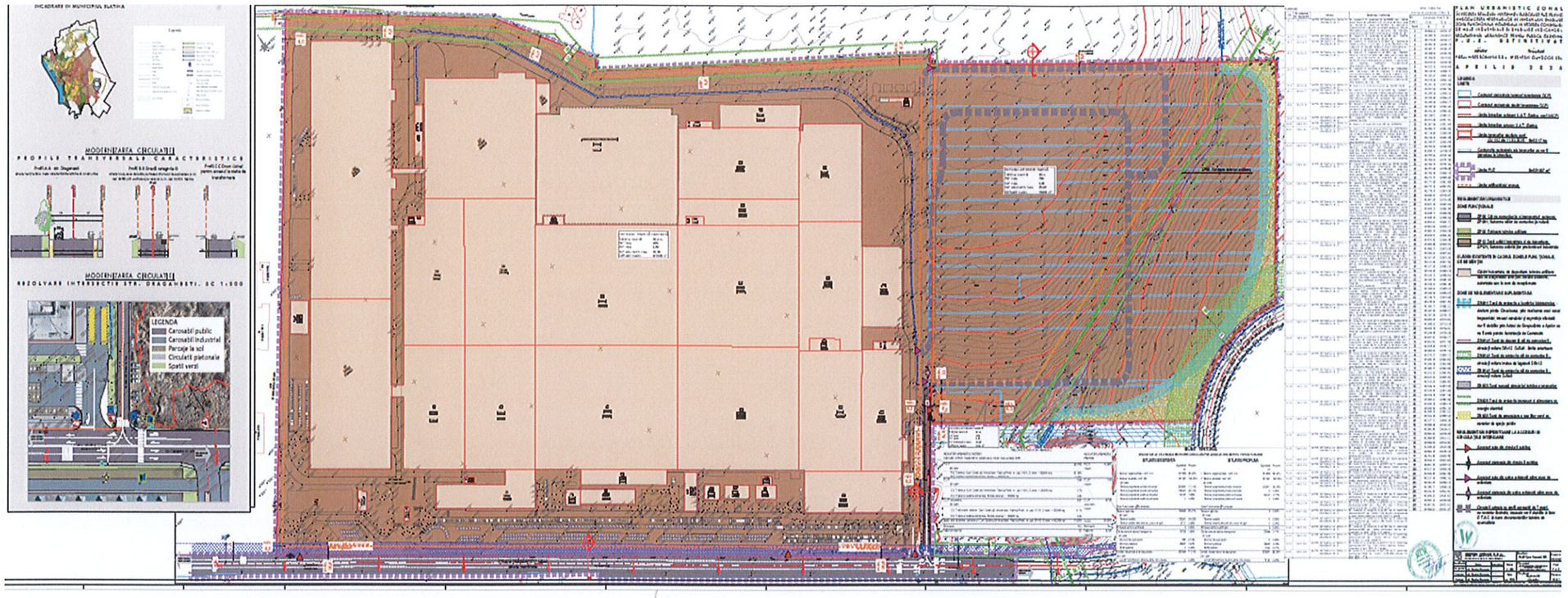
PRIMARIA MUNICIPIULUI
SLATINA, JUDETUL OLT
REGISTRUL DE EVIDENȚĂ A PETIȚIILOR
NR. 52030
ZIUA 19 LUNA 05 AN 2026
NR. ANEXE



PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunţului: 19.05.2026

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PLAN URBANISTIC ZONAL:

„ Introducerea terenurilor in intravilan, stabilire zona funcționala industriala in vederea construirii de Hale industriale si stabilire indicatori si reglementari urbanistice pentru fabrica existenta”, cu amplasament STR. DRAGANESTI, NR. 35, MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT pentru fabrica existenta identificata cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT – extravilan pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770, 60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779.

Argumentare: In baza C.U. 132 / 11.03.2025 cu termen de valabilitate: 24 luni și Avizului de oportunitate nr. 01/ 19.05.2025 se inițiază P.U.Z.

Initiator: **S.C PIRELLI TYRES ROMÂNIA S.R.L;**

Elaborator: WESTERN OUTDOORS S.R.L

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI

privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal privind investiția:

industriala in vederea construirii de Hale industriale si stabilire indicatori si reglementari urbanistice pentru fabrica existenta”, cu amplasament STR. DRAGANESTI, NR. 35, MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT pentru fabrica existenta identificata cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT – extravilan pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770, 60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779,

în perioada: 19.05.2026- 02.06.2026.

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului: Șușală Mihaela. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a institutiei sau la sediul **Primăriei Municipiului Slatina**, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003. Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet și la sediul instituției în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului. **Observaţiile sunt necesare** în vederea stabilirii cerinţelor de elaborare a PUZ.

s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l.
str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLAN URBANISTIC ZONAL

PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL "PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI"	
ETAPĂ PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL – VARIANTA PRELIMINARĂ	
BENEFICIAR PROIECT	ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.	
INIȚIATOR PROIECT	PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	**NUME**	**SEMNĂTURĂ**
URBANISM	**Arh. Bogdan Brănescu** Specialist RUR, simbol Dz0 	
PROIECTANT DE SPECIALITATE **REȚELE TEHNICO-EDILITARE**	**Ing. Radu P. Pîrvan** Specialist RUR, simbol G1 	
DATA	rev.7, Aprilie 2026	

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE 5

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 5

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 5

DOMENIUL DE APLICARE 7

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 7

REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 7

A. TERENURILE AFLATE PERMANENT SUB APE SI ZONELE INUNDABILE 7

B. FONDUL FORESTIER 8

C. SPAȚIILE VERZI 8

D. ZONE DE PATRIMONIU NATURAL 8

E. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE 8

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC. 8

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 8

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORIII 9

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE 9

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ. 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII. 10

A. Parcelarea 10

B. Înălțimea construcțiilor 10

C. Aspectul exterior al construcțiilor 11

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI. 11

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 12

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 13

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE 14

ZF05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ 14

ZF06 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI, SUBZONA ZF061 14

ZF12 ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, SUBZONA ZF121 16

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ 21

ZRS11 ZONĂ DE PROTECȚIE LUCRĂRI HIDROTEHNICE 21

ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE - CIRCULAȚII RUTIERE 22

ZRS23 ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR 22
ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ 23
ZRS33 ZONĂ DE AMENAJARE A SPAȚIILOR VERZI CU CARACTER DE SPAȚIU PUBLIC 23

VI. CONCLUZII 24

VII. ANEXA: REGULAMENT DE CROMATICA ȘI FINISAJE EXTERIOARE. 25

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE 25
CAPITOLUL II. DOCUMENTAȚII DE NIVEL SUPERIOR 25
CAPITOLUL III. PRINCIPII GENERALE 25
CAPITOLUL IV. RELAȚIA CU FONDUL CONSTRUIT EXISTENT 26

I. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Art.1 Planul Urbanistic Zonal „PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI” este documentația de urbanism prin care se stabilesc reglementari complexe, necesare asigurării dezvoltării urbanistice coerente și armonioase a incintei industriale Pirelli, în corelare cu programe și reglementari stabilite la nivel național și zonal, în vederea dezvoltării și funcționării noului spital municipal, în conformitate cu prevederile temei program.

Art.2 Regulamentul Local de Urbanism, componentă a P.U.Z., cuprinde reglementari urbanistice detaliate și explicite, pentru toate zonele din teritoriul delimitat prin certificatul de urbanism Nr. 132/11.03.2025, așa cum sunt descrise în planșa Reglementări Urbanistice a P.U.Z.. Sunt cuprinse reglementări cu privire la utilizarea terenurilor și funcțiunile clădirilor, indicatorii urbanistici, condiționările privind conformarea parcelei, condițiile de ocupare a parcelei, spațiile verzi și plantate, echiparea edilitară, căile de acces, conformarea aliniamentului și amprizei drumurilor și străzilor, spațiile publice, zonele de risc și de protecție, alte reglementari și condiționări specifice.

Art.3 După aprobarea P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Slatina, primăria U.A.T. Slatina va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al județului Olt, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Baza Legală a elaborării

Art.4 La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina stau următoarele izvoare de drept, în variantele valabile, republicate, modificate și/sau completate la data întocmirii R.L.U.:

1) Legi:

i. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
ii. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
iii. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
iv. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
v. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
vi. Legea nr. 07/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
vii. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
viii. Legea nr. 219/1998, privind regimul juridic al concesiunilor;
ix. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
x. Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
xi. Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
xii. Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
xiii. Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;

xiv. Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
xv. Legea nr. 46/2008 privind Codul Silvic;
xvi. Legea nr. 107/1996 **Legea Apelor;**
xvii. Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
xviii. LEGEA nr.101/2006 privind serviciului de salubrizare a localităților.

2) Acte normative ale Guvernului (ordonanțe, ordonanțe de urgență, hotărâri);
   i. H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
   ii. O.U.G nr. 57/2019 pentru adoptarea Codului Administrativ;
   iii. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
   iv. Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
3) Acte normative emise de administrația publică centrală (ordine ale ministrului, instrucțiuni și regulamente):
   i. Ordinul nr. 34/N/1995, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
   ii. Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare a documentațiilor de urbanism;
   iii. ORDIN Nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
   iv. Ordin nr. 176N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-20009;
   v. Ordin nr. 21N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
   vi. Ordin Nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente dispărute - modificări și completări;
   vii. Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
   viii. Ordinul nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
   ix. Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
   x. Ordinul nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
   xi. Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;

xii. ORDIN nr. 172 / 2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022"

Domeniul de aplicare

Art.5 Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

Art.6 Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe toate terenurile menționate în Certificatului de Urbanism Nr. 132/11.03.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 1 din 19.05.2025, emise de către Primăria Municipiului Slatina și stabilește regulile obligatorii aplicabile în utilizarea tuturor terenurilor din acest teritoriu.

Art.7 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc regulile obligatorii aplicabile în procedura de autorizare referitoare la dimensiunile în plan și pe verticală și la condițiile de amplasare ale tuturor construcțiilor din zona reglementată.

Art.8 Prezentul Regulament Local de Urbanism încorporează:

1) Reglementările valabile ale Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,
2) Reglementările documentațiilor de urbanism, P.U.Z. legal aprobate anterior, a căror temeni de valabilitate a expirat dar care au produs efecte.
3) Alte acte de autoritate publica, planuri și programe publice, aprobate la nivel local, județean sau național.

Art.9 Prezentul Regulament Local de Urbanism se coordonează cu proiectul de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina, aflat în procedură de avizare, preluând reglementările directoare privitoare la utilizarea terenurilor, la extinderea tramei stradale și la dezvoltarea echipării edilitare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

A. TERENURILE AFLATE PERMANENT SUB APE SI ZONELE INUNDABILE

Art.10 S.C PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L, STATUL ROMAN în calitate de proprietar a terenului cu Nr. Cadastral 60757, precum și ceilalți proprietari ai terenurilor cu nr. cadastrale 60773, 60780, 60781, 60782, 60783, 60810, au obligația să asigure curgerea firească a apelor pe cursul pârâului Cinculeasa, în permițând trecerea liberă a debitelor menționate în avizul A.B.A. Olt nr. 8646 din 20.06.2024.[1]

[1] Confrom art. 604&605 Cod Civil, art. 26 alin(1) a legii 107/1996

B. FONDUL FORESTIER

Art.11 În apropierea zonei de studiu nu se afla terenuri înregistrate in cadastru forestier.

C. SPAȚIILE VERZI

Art.12 Este interzisă ocuparea spațiilor verzi cu construcții provizorii.

Art.13 Introducerea terenurilor în intravilan se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 5% spații verzi publice.

Art.14 Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi.

D. ZONE DE PATRIMONIU NATURAL

Art.15 În apropierea zonei de studiu nu se afla zone de patrimoniu natural.

E. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Art.16 În apropierea zonei de studiu nu sunt listate, identificate prin studii de specialitate sau propuse spre reglementare Zone Construite Protejate, monumente istorice sau situri arheologice.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art.17 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile reglementate fără obținerea avizului S.D.N. Slatina / D.R.D.P. Olt / C.N.A.I.R. este interzisă.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.18 Se interzice amplasarea de construcții[2] în zona drumului public a drumurilor naționale, județene și comunale aflate în administrarea C.N.A.I.R. sau a Consiliului Județean Slatina, cu excepția:

1) construcțiilor și instalațiilor aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
2) parcajelor, garajelor și stațiilor de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
3) conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

[2] Conf. art 14 si 47 Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoriii

Art.19 Parcelele sunt considerate construibile dacă este asigurat un acces auto dintr-un drum public, direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.20 În funcție de destinația construcțiilor și categoria de importanță, accesul auto trebuie să asigure condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu[3]. Lățimea minimă a accesului auto pentru echipajele de intervenție este minim 3,8 metri. Amenajarea căii de circulație la construcții trebuie să permită accesul nestânjenit al autospecialelor de intervenție.

Art.21 Autorizarea construcțiilor ce formează curți interioare neacoperite, cu suprafață mai mare de 600 m², este condiționată de asigurarea a cel puțin un acces carosabil (gang) pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Numărul și amplasarea accesurilor se va stabili prin avizul conform al I.S.U. „Mate Basarab" al Județului Slatina.

Art.22 Accesurile și gangurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.23 Dacă accesul echipajelor de urgență nu este asigurat, parcela este neconstruibilă.

Art.24 Autorizarea construcțiilor este condiționată, în toate cazurile, de obținerea avizului administratorul drumului public din care se realizează accesul.

Reguli cu privire la asigurarea locurilor de parcare

Art.25 Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcare pentru automobile calculat conform prevederilor anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin hotărâre 525 din 27iunie 1996, coroborate cu prevederile art. 6 al Normativului pentru proiectarea parcajelor - Indicativ NP. 24-2022.

Art.26 Locurile de parcare ale automobilelor/autovehiculelor necesare desfășurării activităților economice (echipamentelor tehnico-edilitare, spațiilor de depozitare, sau altele asemenea) se vor dimensiona conform specificului acestora. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de executarea locurilor de parcare necesare tuturor acestor automobile/autovehicule, pe proprietate, în afara circulațiilor publice.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Art.27 Autorizarea executării construcțiilor din ZF121 este permisă numai cu condiția racordării la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, propuse prin prezentul P.U.Z.. Modul de racordare va fi stabilit în cadrul proiectelor tehnice, în condițiile stipulate în avizele deținătorilor, administratorilor și operatorilor de rețele edilitare, emise în baza și în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data emiterii acestora.

[3] Conf. Art. 2.9 "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor" Indicativ P11899. adoptat prin Ordinul MLPAT nr. 27 /N/din 7.04.1999

Art.28 Autorizarea executării celorlalte categorii de construcții este permisă, cu condiția obținerii avizului organelor administrației publice competente, în următoarele condiții:

1) Prelungirea rețelelor existente, prin grija solicitantului autorizației, atunci când aceasta au capacitatea necesară,
2) Mărirea capacității rețelelor publice existente, prin grija solicitantului autorizației.
3) Construirea de noi rețele publice, prin grija solicitantului autorizației.

Art.29 Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către solicitantului autorizației.

Art.30 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale UAT Slatina ori ale solicitantului autorizației sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

A. Parcelarea

Art.31 În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **parcelarea** este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare

Art.32 Pentru parcelarea unui teren în cel puțin 3 parcele este obligatorie emiterea de către Primăria Municipiului Slatina a unui certificat de urbanism în scopul efectuării de Operațiuni notariale privind circulația imobiliară.[4]

Art.33 În cazul parcelarii în mai mult de 3 parcele a terenurilor din zona de studiu este obligatorie întocmirea, avizarea și aprobarea de către C.L. Slatina a unui Plan Urbanistic Zonal.[5]

Art.34 Este interzisă parcelarea subsecventă a parcelelor pentru care nu se întocmește, avizează și aprobă Planuri Urbanistice Zonale.

Art.35 În situația dezmembrărilor în mai puțin de 3 parcele, parcelele rezultate trebuie să respecte prevederile referitoare la construibilitate și echipare edilitară specifice zonei funcționale din care parcela inițială face parte.

B. Înălțimea construcțiilor

Art.36 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, a înălțimii la cornișă/atic/streașină, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

[4] Conf. art.29 alin.(5) al Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
[5] Conf. art.47 alin.(2) al Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Art.37 Este permisă realizarea de niveluri subterane doar dacă caracteristice hidro-geotehnice o permit. Numărul nivelurilor subterane va fi determinat în cadrul D.T.A.C. funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.

Art.38 Reglementările referitoare la regimul de înălțime și înălțimea clădirilor din prezentul regulament au caracter definitiv și nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

C. Aspectul exterior al construcțiilor

Art.39 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Art.40 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Art.41 Amenajările peisagistice, spațiile verzi de orice fel, amplasate pe terenurile în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, nu pot fi inventariate în registrul spațiilor verzi sau declarate ca spații verzi.

Art.42 Următoarele categorii de împrejmuiri sunt posibil a fi autorizate în conformitate cu prezentul regulament de urbanism, în funcție de funcțiunea clădirii și amplasare fața de limitele de proprietate:

1) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice, care nu presupun acces controlat al vizitatorilor, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din elemente de mobilier urban și sau vegetație care să permită accesul public nestânjenit.
2) În cazul celorlalte clădiri, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 60 cm. față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
3) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice menționate la alin. (1) la separarea zonei cu acces public de zona cu acces restricționat necesară asigurării funcționării clădirilor (parcare pentru angajați, acces servicii de salubritate, etc.) se vor aplica prevederile alin.(2).
4) În cazul tuturor împrejmuirilor aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să fie opace pentru a asigura intimitatea și prevină scurgerea apelor spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.
5) Porțile de acces auto sau pietonal din cadrul împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Porțile de acces auto vor avea prevăzute cu rigole sau alte sisteme care să permită colectare și preepurarea a apelor în interiorul parcelei.
6) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016, detaliate la anexa nr. 5 , pentru standardizarea documentațiilor de urbanism au fost introduse o serie de prevederi necesare generării de seturi de date spațiale corelate cu temele de date spațiale prevăzute în anexa nr. 3 - Teme de date spațiale III, pct. III.4. Utilizarea terenului la Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, republicată.

Aceste seturi de date bazate pe Sistemul de clasificare ierarhică INSPIRE a utilizării terenului HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) asigură conformitatea cu Directiva INSPIRE și sunt structurate după cum urmează:

- zonă aflată permanent sub ape;
- fond forestier;
- terenuri agricole;
- unități agrozootehnice;
- echipare tehnico-edilitară;
- căi de comunicație și transporturi;
- zonă centrală;
- zonă mixtă;
- zonă instituții publice;
- zonă comerț și servicii;
- zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- zonă unități industriale și de depozitare;
- zonă gospodării comunale;
- zonă spații verzi, sport și agrement;
- zonă cu destinație specială;
- zonă exploatare resurse naturale –
- zonă terenuri neproductive.

În vederea unei reglementări detaliate, specifică seturilor de date gestionate de baze de date GIS au fost propuse subdivizări ale zonelor funcționale, în concordanță cu reglementările P.U.G. aprobat prin HCL Municipiul Slatina nr.140/2016. și cu prevederile strategice ale P.U.G. aflat în curs de avizare, după cum urmează:

Zone și subzone funcționale

ZF05	**Echipare tehnico-edilitară**
ZF06	**Căi de comunicație și transporturi**
ZF061	Subzona căilor de comunicație rutieră,
ZF12	**Zonă unități industriale și de depozitare**
ZF121	Subzona activităților predominant industriale

BILANT TERITORIAL

(intocmit conf. art. 3.5 al Ghidului GM-010-2000 conținut-cadru PUZ, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N din 16.08.2000)

SITUATIE EXISTENTA	Suprafață m²	Procent	SITUATIE PROPUSA	Suprafață m²	Procent
1. Terenuri reglementate, conf. C.U.	531669	96.42%	1. Terenuri reglementate, conf. C.U.	531669	96.42%
2. Terenuri studiate, conf. AO, din care:	551397	100.00%	2. Terenuri studiate, conf. AO din care:	551397	100.00%
Terenuri proprietate privata intravilan	*392649*	*71.21%*	*Terenuri proprietate privata intravilan*	*530951*	*96.29%*
Terenuri proprietate privata extravilan	*139020*	*25.21%*	*Terenuri proprietate privata extravilan*	*0*	*0.00%*
Terenuri proprietate publica intravilan	*19726*	*3.58%*	*Terenuri proprietate publica intravilan*	*20444*	*3.71%*
Terenuri proprietate publica extravilan	*2*	*0.00%*	*Terenuri proprietate publica extravilan*	*2*	*0.00%*
Zone Functionale **(ZF)** existente			Zone Functionale **(ZF)** propuse		
Terenuri agricole *din care:*	139020	25.21%	Terenuri agricole *din care:*	0	0.00%
Terenuri arabile	*135245*	*24.53%*	*Terenuri arabile*	*0*	*0.00%*
Terenuri arabile afectate de cursuri de apă	*3775*	*0.68%*	*Terenuri arabile afectate de cursuri de apă*	*0*	*0.00%*
Echipare tehnico-edilitară	2	0.00%	Echipare tehnico-edilitară	2	0.00%
Căi de comunicație și transporturi din care:	19726	3.58%	Căi de comunicație și transporturi *din care*	20444	3.71%
Drumuri de exploatare	*798*	*0.14%*	*Drumuri de exploatare*	*0*	*0.00%*
Drumuri județene	*18928*	*3.43%*	*Drumuri județene*	*18928*	*3.43%*
Străzi publice	*0*	*0.00%*	*Străzi publice*	*1516*	*0.27%*
Unități industriale și de depozitare, din care:	392649	71.21%	Unități industriale și de depozitare, din care:	530951	96.29%
Lucrări hidrothenice deviere pârâu Cinculeasa	*0*	*0.00%*	*Lucrări hidrotehnice deviere pârâu Cinculeasa*	*5149*	*0.93%*

În zona de reglementare, stabilită prin certificatul de urbanism nr. Nr. 132/11.03.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 1/19.05.2025, după delimitarea rețelei stradale necesare urbanizării zonei, încadrată în subzona ZF061, terenurile pe care este permisă construirea de clădiri au fost circumscrise subzonei funcționale ZF121. În această subzonă trecerea din categoria de folosință „terenuri arabile” în categoria de folosință „curți construcții” se va face prin emiterea de autorizații de construire conform art.23 alin.(3) al Legii 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Zona ZF05 existentă și menținută este compusă din imobilul cu nr. cadastral 60787, proprietate a statului Român, aflat în concesiunea **SC CEZ DISTRIBUTIE SA,** alcătuit teren categoria curți construcții în suprafață de 2 m², pe care este amplasată construcția *STALPUL NR. 32 'LEA 110kV GRADISTE - ICOANA + TEVI 1dublu circuit cu LEA 110kV GRADISTE – DRAGANESTI'* construcție industrială și edilitară, cu un singur nivel, cu suprafață construită la sol de 2 m².

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Prezentul Regulament local de Urbanism stabilește pentru fiecare din zonele și subzonele detaliate la CAP.III, reglementări în conformitate cu structura Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, după cum urmează:

ZF05 Echipare tehnico-edilitară

Având în vedere că zonă este compusă dintr-un singur teren, proprietate a statului Român, aflat în concesiunea **SC CEZ DISTRIBUTIE SA (actuala Distribuție Oltenia)**, în suprafață de 2 m², imobil generat de un stâlp de înaltă tensiune în suprafață de 2 m, în cadrul prezentului R.L.U., nu vor fi prevăzute reglementări urbanistice, urmând ca autorizarea lucrărilor de construire să se facă în exclusivitate în baza legislației specifice emise de către Autoritatea Națională de Reglementare in Domeniul Energiei.

ZF06 Căi de comunicație și transporturi, subzona ZF061

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă se compune dintr-o singură subzonă: „Subzona căilor de comunicație rutieră”.

Pe terenurile din această zonă de vor autoriza și realiza exclusiv lucrări de construire drumuri și instalații anexă ale acestora în conformitate cu Studiile de Fezabilitate ce vor fi realizate în baza prevederilor prezentului P.U.Z., coroborate cu strategia de dezvoltare și reglementările specifice ce vor fi adoptate în vederea actualizării PUG-ului Municipiului Slatina.

În această zonă sunt cuprinse:

- Drumul județean 546 – strada Drăgănești, cu caracteristicile existente de profil longitudinal și transversal
- Drumul de exploatare Nr. Cad. 60781, pe traseul să paralel cu actuala fabrică pentru care se propune transformare în stradă categoria a III-a cu profilul transversal și caracteristicile geometrice specifice.

Caracteristicile tehnice și geometrice sunt cele recomandate în Studiul de fundamentare privind organizarea circulațiilor și asigurarea acceselor.

Proiectarea și autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea întregii legislații specifice căilor de comunicație rutieră si numai după obținerea avizelor administratorului drumului.

Art. 1 Utilizări admise

(1) Conform avizului administratorului drumului public sunt permise următoarele utilizări:
   a. Drumuri publice de interes județean în extravilan.
   b. Străzi, drumuri publice din intravilan, indiferent de categoria lor.

c. Construcții și amenajări care fac parte integrantă din drumurile publice: poduri, viaducte, pasaje denivelate, construcții de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

(1) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

Art. 3 Utilizări interzise

(1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3.

(2) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Nu este cazul.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Nu este cazul.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Nu este cazul.

Art. 8 Circulații și accesuri

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

(1) Nu este cazul.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Nu este cazul.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Nu este cazul.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

(2) *Înaintea începerii lucrărilor de construire a străzii categoria III, se va identifica prin sondaje și/sau studii de teren neinvazive (georadar, magnetometrie, etc.) dacă conducta de irigații CP1 sau oricare alte rețele se intersectează cu amplasamentul și se vor lua măsurile de protecție impuse de cadrul legislativ și normele tehnice aplicabile fiecărui tip de rețea detectată.*

Art. 13 Spații libere și spații plantate

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 14 Împrejmuiri

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legislației specifice.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Nu este cazul

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Nu este cazul

ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare, subzona ZF121

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a activităților industriale din sectorul secundar ale Uzinei Pirelli. Conform ***Directivei INSPIRE*** activitatea existentă și previzionată a Uzinei Pirelli este asimilată categoriilor de utilizare a terenului HILUCS N1 „Sector secundar", HILUCS N2_1 „industria de materii prime" și HILUCS N3_1_8 „fabricarea de produse din cauciuc și plastic".

Art. 1 Utilizări admise

(1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;

(2) Clădiri industriale mari și mijlocii, destinate activității industriale productive și de servicii, cercetării industrială, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor produse, care necesită suprafețe mari de teren;

(3) Clădiri pentru activități terțiare asociate producției industriale, din domeniile: managementului și cercetării industriale, serviciilor educaționale și de dezvoltare profesională continuă, a transporturilor și întreținerii mijloacelor auto, a serviciilor comerciale, a servicii de alimentație publică și altele asemenea servicii destinate angajaților și clienților;

(4) Clădiri, construcții și instalații necesare alimentării cu energie electrică, energie termică, alimentării cu gaze naturale, alimentării cu apă potabilă și industrială, canalizării apelor uzate industriale și menajere.

(5) Parcaje la sol și în clădiri multietajate;

(6) Amenajări peisagistice.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

(1) Extinderea capacităților existente, prin adăugarea de noi construcții, echipamente sau instalații tehnologice este permisă doar cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție sanitară sau a zonelor de protecție față de riscuri tehnologice**.**

Art. 3 Utilizări interzise

(1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 2 și 3

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

(1) Se va menține parcelarul existent.

(2) Terenurile din extravilan proprietate a Pirelli Tyres România sau pentru care există promisiuni de vânzare cumpărare vor fi alipite terenului cu nr. cadastral 51015.

(3) Terenurile sunt considerate construibile dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafață de minimă a parcelei 2000,00 m²
- front la stradă de minim 30,00 m.;

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, astfel**:**

a. Minim 10,00 metri față de aliniamentele străzilor de categoria l-a şi a II-a;

b. Minim 6,00 metri față de aliniamentele pe străzilor de categoria a III-a.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) clădiri precum: cabine poartă, puncte de control, etc. și construcții, echipamente și instalații tehnico-edilitare se vor putea amplasa pe aliniament sau retrase cu alte distanțe, cu condiția obținerii avizelor administratorului drumului.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, toate construcțiile se vor amplasa respectându-se o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la atic, cornișă/streașină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m**.**

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) construcții, echipamente și instalații tehnico-edilitare precum SRM (Stație de reducere si măsurare a gazelor naturale), rigole, canale și bazine de retenție a apelor pluviale, transformatoare și baterii par se vor putea amplasa la o distanță de minim 0,60 m**.** față de limitele de proprietate, cu condiția de a nu aduce atingere drepturilor proprietarului vecin.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța între clădirile independente va fi de minim 6m;

(2) Sunt interzise fațadele calcan înspre drumul expres;

(3) Se admite alipirea construcțiilor, cu respectarea normelor de prevenire a incendiilor, pentru construcții care au aceeași funcțiune sau deservesc funcțiunile propuse.

(4) În toate situațiile se vor asigura condițiile pentru asigurarea securității la incendiu, în funcție de specificul activității și de în condițiile avizului conform al ISU „Matei Basarab” al județului Olt.

Art. 8 Circulații și accesuri

(1) Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

(2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

(3) În funcție de destinația și capacitatea clădirilor, construcțiilor, echipamentelor și instalațiilor existente și propuse vor fi prevăzute:

a. Drumuri uzinale, alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

b. platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile.

(4) Toate circulațiile interioare vor avea o platformă carosabilă cu o lățime de minim 7 metri.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

(1) Locurile de parcare ale autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor P.U.G. / P.M.U.D. valabile la data autorizării;

(2) Spațiul necesar manevrelor de acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.

(3) Atunci când se solicită autorizarea pe o singură parcelă a mai multor clădiri cu funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar funcționării fiecărei clădiri în parte. Astfel:

a. Pentru clădirile industriale va fi prevăzut un loc de parcare pentru fiecare 100 m² ai **ariei utile pe care se desfășoară activități industriale**.

b. Pentru clădirile de depozitare va fi prevăzut un loc de parcare pentru fiecare 100 m² ai **ariei utile pe care se desfășoară activități industriale,** cu excepția spațiilor folosite pentru depozitare.

c. Pentru clădirile tehnico edilitare va fi prevăzut un loc de parcare pentru fiecare 100 m² ai **ariei utile pe care se desfășoară activități industriale ,cu excepția spațiilor destinate adăpostirii echipamentelor specifice, precum: transformatoare, cazane, pompe, schimbătoare de căldură, compresoare, chilere, etc.**

d. **Pentru clădirile administrative și de servicii pentru angajați vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.**

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

În interpretarea prezentului articol următoarele definiții se aplică:

H. max. (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc., calculată de la cota terenului amenajat (nivelul terenului conform proiectului de sistematizare verticala a incintei) în dreptul accesului principal în clădire (C.T.A.).

Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supraterane. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor.

(1) Înălțimea maximă a clădirilor este de 40 metri..

(2) Regimul maxim de înălțime – P+4 etaje.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Conform concluziilor studiului de fundamentare volumetric :

a. Volumele clădirilor vor fi simple, vor exprima funcțiunea adăpostită și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

b. Se vor evita finisajele și culorile stridente, pentru marcarea intrării în municipiul Slatina se recomandă folosirea culorilor identitare ale Pirelli Pantone® 485 C și 109 C pe clădirile cu maximă percepție din DX12 .

c. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

d. Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare.

e. Conform normelor tehnice se admit finisaje și culori specifice materialelor instalațiilor industriale.

f. Se interzice crearea fațadelor calcan orientate spre DX12, dacă acestea nu sunt tratate similar cu fațadele principale.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

(1) Conform concluziilor studiului de fundamentare echipare edilitară:

a. Se mențin neschimbate acele echipamente, instalații și racorduri la rețelele de utilități publice care corespund cerințelor actuale și nevoilor de dezvoltare.

a. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă potabilă/industrială și canalizare publice sau la rețele interioare ale uzinei Pirelli. Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele existente de canalizare și de alimentare cu apă potabilă/industrială.

b. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu energie electrică publice sau la rețele interioare ale uzinei Pirelli. Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele existente de canalizare și de alimentare cu apă potabilă/industrială.

c. Prin derogare de la prevederile alineatelor b) si c), cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă, fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

d. În situațiile menționate la lit.c) autorizația de construire poate fi emisă, în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către administratorii/proprietarii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / dezvoltarea / construire a rețelelor edilitare respective.

e. Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

f. Nu este permisă autorizarea lucrărilor de construire cu adoptarea de soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.

g. Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate exclusiv în interiorul parcelei si vor fi deversate în sistemul de canalizare, folosite la irigarea vegetației, infiltrate local în sol sau evaporate pe cale naturală.

h. Pentru clădiri noi condițiile de echipare edilitară minime sunt stabilite prin normele tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

(1) Conform concluziilor studiului de fundamentare peisagistic care sa detalieze speciile de plante corespunzătoare spatiilor verzi/plantate, compoziția acestora si sistemele de întreținere a acestora:

a. Autorizarea lucrărilor este permisă doar dacă este asigurat un procentul minim de spații verzi amenajate pe sol natural de 20% din suprafața terenului pentru care se solicită emiterea autorizației.

b. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

c. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 10 locuri de parcare.

d. O suprafață echivalentă cu 5% din suprafața terenurilor introduse în intravilan va fi amenajată ca spațiu verde cu caracter de spațiu public la limita estică a zonei reglementate în vederea îmbunătățirii imaginii percepute la intrarea în municipiul Slatina din DX12. Compoziția acestui spațiu verde, speciile de arbori corespunzătoare plantațiilor înalte se regăsesc în concluziile studiului de fundamentare peisagistic.

(2) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 m².

(3) Se recomandă menținerea plantației de aliniament de la aliniamentul străzii Drăgănești în dreptul uzinei actuale și diversificare fondului vegetal al acesteia.

Art. 14 Împrejmuiri

(1) Se mențin neschimbate acele împrejmuiri care corespund cerințelor actuale.

(2) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m

(3) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate cu prevăd altfel, împrejmuirile aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, vor fi realizate astfel

încât să fie opace pentru a asigura intimitatea și prevină scurgerea apelor spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m..

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului raportat la suprafața de teren rezultată din comasarea terenurilor din extravilan cu terenul cu nr. cad.**51015: P.O.T. maxim 70%.**.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului raportat la suprafața de teren rezultată din comasarea terenurilor din extravilan cu terenul cu nr. cad.**51015: C.U.T. maxim 3,0**, m²ACD/m² teren.

(2) Coeficientul maxim de utilizare a terenului Volumetric raportat la suprafața de teren rezultată din comasarea terenurilor din extravilan cu terenul cu nr. cad.**51015: C.U.T. maxim 40,** m³construcții/m² teren.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ

În conformitate cu prevederile articolului 16 al Anexei NR. 1 (Anexa Nr. 5 La Normele Metodologice) *„Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism”* introduse în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 prin Ordinul MLDPA nr.903/2024, pe terenurile reglementate prin prezenta documentație de urbanism, se stabilesc următoarele Zona Reglementare Suplimentara (ZRS):

ZRS11 ZONĂ DE PROTECȚIE LUCRĂRI HIDROTEHNICE

ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚII - CIRCULAȚII RUTIERE

ZRS23 ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR

ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

ZRS33 ZONĂ DE AMENAJARE A SPAȚIILOR VERZI CU CARACTER DE SPAȚIU PUBLIC

ZRS11 ZONĂ DE PROTECȚIE LUCRĂRI HIDROTEHNICE

Zona de protecție a lucrărilor hidrotehnice este reprezentată de terenurile pe care, în baza Avizului de Gospodărire a Apelor necesar emiterii Autorizației de construire, se va devia cursul pârâului Cinculeaza.

În conformitate cu Avizul Serviciului de Gospodărire a Apelor Olt emis sub nr.58 din 17/11/2025, în baza *„Documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor”*, întocmită de S.C.

CIORANU ION S.R.L., din municipiul Râmnicu Vâlcea, jud. Vâlcea, atestată M.M.A.P., cu certificat nr. 506/2024 domeniile A, B, D (D1, D2, D3, D4, D5, D7), E, amenajarea hidrografică va fi asigura preluarea în condiții de siguranță a debitului maxim cu probabilitate de depășire 1%, așa cum a fost el comunicat de către A.N.A.R..

În această zonă, cu excepția lucrărilor de amenajare hidrografică pentru care se va emite Autorizația de Gospodărire a Apelor, este interzisă efectuarea oricăror lucrări de construire sau plantare care să împiedice curgerea firească a apelor.

ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE - CIRCULAȚII RUTIERE

Zona de siguranță cuprinde terenurile pentru care, în conformitate cu prevederile Anexei Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt afectate de zonele de siguranță și protecție ale Drumului Expres DX12 pe limita sud-estica a terenurilor ce vor fi introduse în intravilan și, respectiv, de zonele de siguranță și protecție a Drumului Județean 546, la limita sudică a terenului cu nr. cadastral 51015 pe care funcționează în prezent Uzina Pirelli.

În cazul DX12:

- Zona de siguranță este determinată de limita exterioară a amprizei drumului până la 3,00 m de la marginea de sus a taluzului.
- Zona de protecție este determinată de limita exterioară a zonei de siguranță până marginea zonei drumului aflată la 50 metri de axul drumului.

În cazul DJ546:

- Zona de siguranță este determinată de limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor.
- Zona de protecție este determinată de limita exterioară a zonei de siguranță până marginea zonei drumului aflată la 20 metri de axul drumului.

ZRS23 ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR

Zona supusă circulației juridice a terenurilor este reprezentă de terenurile, parte a terenului cu nr. cadastral 51015, ce vor fi transferate în domeniul public al U.A.T. Slatina în vederea transformării drumului de exploatare De, cu nr. cadastral 60781, în stradă categoria a III-a, in conformitate cu avizul Biroului Rutier din cadrul Poliției municipiului Slatina.

În această zonă sunt interzise orice lucrări de construire cu excepția lucrărilor de construire a străzii și a echipamentelor și instalațiilor tehnico edilitare.

ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona de protecție transport și alimentare cu energie electrică, echivalentă culoarului de trecere al LEA, este determinată conform Ordinul Autorității Naționale de Reglementare in Domeniul Energiei 225/2020-ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 239/ 2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice).

Astfel după introducerea terenurilor în intravilan în vederea construirii, culoarul de trecere zona de protecție și de siguranță a liniei electrice aeriene LEA 110k, este de conform lit. b) a art. 18 al Normei de menționate de 37 de metri.

În zona de protecție aferentă capacității energetice (LEA) se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor. În zona de siguranță, care cuprinde și zona de protecție aferentă capacității energetice, se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului din vecinătate.

De asemenea în culoarul de trecere de 37 de metri se instituie si restricții privind plantarea și menținerea vegetație forestiere conform, Capitolului II, art. 2.6, 2.10 și 2.11 se impun și restricții privind plantațiile de arbori/pomi fructiferi.

Condițiile de amplasare a clădirilor, construcțiilor și plantațiilor vor fi stabilite prin evaluarea realizată de către operatorii de rețea; în cadrul studiilor de coexistență sau în cadrul analizelor de risc., conform prevederilor legislației de specialitate.

ZRS33 ZONĂ DE AMENAJARE A SPAȚIILOR VERZI CU CARACTER DE SPAȚIU PUBLIC

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr.1 din 19.05.2025 acre citează art.10 alin.(3) al **Legii nr.24/2007** ***privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*** este obligatoriu ca prezenta documentație de urbanism să prevadă amenajarea 5% din suprafața terenurilor aflate în extravilan **139.020 m²** conform înregistrărilor din cărțile funciare **137855 m²** conform limitei intravilanului Municipiului Slatina din baza de date a A.N.C.P.I.[6] ca spații verzi cu caracter de spațiu public. Aceste trenuri vor fi incluse în suprafața de spații verzi ce vor fi amenajate în cadrul parcelei.

Această zonă este considerată zonă non-edificandi.

[6] https://geoportal.ancpi.ro/portal/home/

Plantațiile vor fi executate în conformitate cu concluziile studiului de fundamentare peisagistic, în corelare cu direcțiile de dezvoltare si amenajare prezentate în studiile de fundamentare ale proiectului de actualizare ale Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina.

VI. CONCLUZII

Propunerile prezentului P.U.Z. vor fi coordonate cu proiectul de **Actualizare a P.U.G. Municipiul Slatina** în curs de avizare și aprobare.

Întocmit

Arh. Bogdan Branescu

VII. ANEXA: Regulament de cromatica și finisaje exterioare.

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în zona de reglementare a P.U.Z. „PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI!, așa cum este ea definită în conformitate cu prevederile în baza Certificatului de Urbanism Nr. 132/11.03.2025 și a Avizului de Oportunitate Nr. 01/19.05.2025.

CAPITOLUL II. DOCUMENTAȚII DE NIVEL SUPERIOR

Art. 2 Baza reglementării

Prezentul regulament este întocmit vând ca bază Regulamentul General de Urbanism adoptat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Regulamentul local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016.

Art. 3 Aplicarea viitoare

Prezentul regulament va fi aplicat în corelare cu Regulamentul Local de Urbanism al PUG actualizat (în curs de avizare și aprobare) precum și cu orice alte acte normative cu reglementări specifice pentru aspectul exterior al clădirilor adoptate de către Consiliu Local al Municipiului Slatina.

CAPITOLUL III. PRINCIPII GENERALE

Art. 4 Principii generale

Prezentul regulament urmărește respectarea următoarelor principii generale:

1) Intrările pe direcțiile principale de acces într-un oraș municipiu de județ trebuie să asigure o imagine unitară, specifică caracterului funcțional al zonei, dar cu valoare de reper la nivelul imaginii și compoziției volumetrice a orașului.
2) O paleta coloristică redusă dar echilibrată folosită la scară mare asigură conferă coerență imaginii urbane.
3) Având în vedere importanța la nivelul municipiului Slatina a uzinei Pirelli și apartenența la o marcă de renume mondial, adoptarea și susținerea imaginii corporative PIRELLI acesteia generează un transfer de prestigiu și identitate la nivelul municipiului.

Art. 5 Criterii obligatorii în tratarea fațadelor clădirilor.

Următoarele criterii vor fi urmărite în autorizarea fațadelor:

1) Pentru noile construcții (clădiri sau instalații) Se vor respecta prevederile art.11 al fiecărei zone funcționale.
2) Se recomandă folosirea culorilor identitare ale Pirelli Pantone®485 C și 109 C, precum și a oricăror alte culori cu ce au sau vor avea legătură cu brandul Pirelli și mărcile conexe
3) Se recomandă ca în cazul suprafețelor mari să se folosească în tonuri cât mai deschise.
4) Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor

Art. 6 Criterii obligatorii în tratarea împrejmuirilor.

Următoarele criterii vor fi urmărite în autorizarea împrejmuirilor:

1) Pentru noile împrejmuiri se vor respecta prevederile art.14 al fiecărei zone funcționale.
2) În cazul aliniamentelor și limitelor de parcelă vizibile din drumurile publice se recomandă împrejmuiri transparente care să permită percepția plantațiilor prevăzute în studiul de fundamentare peisagistic.
3) Împrejmuiri opace vor fi amplasate pe celelalte limite ale parcelelor doar dacă sunt necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale,

CAPITOLUL IV. RELAȚIA CU FONDUL CONSTRUIT EXISTENT

Art. 7 Remodelarea , refacerea fațadelor existente.

În cazul operațiunilor de întreținere sau a reamenajării/ refacerii fațadelor existente se va urmări păstrarea coerenței cromatice prin folosirea acelorași materiale, cu culori și tratamente de fațadă similare noilor construcții autorizate.

s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l.
str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLAN URBANISTIC ZONAL

PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI

MEMORIU GENERAL

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL "PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI"	
ETAPĂ PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL – VARIANTA PRELIMINARĂ	
BENEFICIAR PROIECT	ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.	
INIȚIATOR PROIECT	PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	**NUME** **Arh. Bogdan Brănescu** Specialist RUR, simbol Dz0 	**SEMNĂTURĂ**
PROIECTANT DE SPECIALITATE REȚELE TEHNICO-EDILITARE	**Ing. Radu P. Pîrvan** Specialist RUR, simbol G1 	
DATA	Rev 7, 01.04.2026	

Cuprins

1 INTRODUCERE 1
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 1
1.2. Obiectul lucrării 1
1.3. Surse documentare 5
1.4. AVIZE & ACorduri 5
2 Stadiul actual al dezvoltării 6
2.1. Evoluţia zonei 6
2.2. Încadrarea în localitate 6
2.3. Elemente ale cadrului natural 7
2.4. Circulaţia 9
2.5. Ocuparea terenurilor 9
2.6. Echipare edilitară 11
2.7. Probleme de mediu 13
2.8. Riscuri naturale şi antropice 14
3 Propuneri de dezvoltare urbanistică 17
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 17
3.2. Prevederi ale P.U.G.-ului, a altor P.U.Z.–uri aprobate 20
3.3. Valorificarea cadrului natural 23
3.4. Modernizarea circulaţiei 24
3.5. Zonificare funcţională – regelemENtări, bilanţ teritorial, indici urbanistici 26
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 27
3.7. Protecţia mediului 31
3.8. Obiective de utilitate publică 32
4 Concluzii, măsuri în continuare 32
5 Anexa 1 34

1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI"
Adresa	STR. DRAGANESTI, NR. 35, MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT pentru fabrica existenta identificata cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT – extravilan pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770, 60771, 60774, 60775, 60776, 60777, 60778, 60779
Beneficiar P.U.Z.	ACE PROJECT MANAGEMENT S.R.L.
Inițiator P.U.Z.	PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L.
Proiectant general urbanism	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.
Subproiectanţi, colaboratori	
Data elaborării	Iulie 2025 – Aprilie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Date de identificare a imobilului ce a generat P.U.Z.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este elaborat în baza Certificatului de Urbanism Nr. 132/11.03.2025 și a Avizului de Oportunitate Nr. 01/19.05.2025, documente emise de Primăria Municipiului Slatina pentru realizarea obiectivului de investiție "INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCȚIONALA INDUSTRIALA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIAL ȘI STABILIRE INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTĂ PIRELLI", pentru imobilele situate în extravilanul și intravilanul municipiului Slatina, județul Olt, STR. DRAGANESTI, NR. 35, pentru fabrica existentă identificată cu numărul cadastral 51015 si MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT - extravilan pentru imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale: 68964, 68965, 68966, 60759, 60760, 60761, 60762, 60763, 60764, 60765, 60766, 60767, 60768, 60769, 60770,60771,60774,60775,60776,60777, 60778,60779

Conform prevederilor Legii 350/2001, prin documentația de față va fi studiată o suprafață de aproximativ 53,17 ha, marcată în planșele documentației, delimitată de Fabrica Bekaert identificata cu numărul cadastral 58527 la Nord-Vest, drumul județean DJ 546 spre Drăgănești-Olt la sud-vest, precum si terenul identificat cu numărul cadastral 60773 la Sud-Vest, terenul cu numărul cadastral 60757 la Sud-Est si terenurile identificate cu numerele cadastrale 61576, respectiv 60757 la Nord-Est.

Zona studiată conține suprafețe aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, în extravilan cât și în intravilanul Municipiului Slatina.

Terenurile care au generat PUZ sunt următoarele:

Nr. crt	Numărcadastral teren	Intravilan/Extravilan	Suprafața [mp]	Proprietar
1	51015	Intravilan	392.649	Pirelli Tyres Romania SRL
2	68964	Extravilan	2.500	Pirelli Tyres Romania SRL
3	68965	Extravilan	1.816	Pirelli Tyres Romania SRL
4	68966	Extravilan	2.500	Scarlat Cătălin Costel
5	60759	Extravilan	6.174	Pirelli Tyres Romania SRL
6	60760	Extravilan	18.413	Pirelli Tyres Romania SRL
7	60761	Extravilan	6.123	Pirelli Tyres Romania SRL
8	60762	Extravilan	6.384	Pirelli Tyres Romania SRL
9	60763	Extravilan	2.200	Pirelli Tyres Romania SRL
10	60764	Extravilan	6.154	Pirelli Tyres Romania SRL
11	60765	Extravilan	4.401	Pirelli Tyres Romania SRL
12	60766	Extravilan	4.400	Pirelli Tyres Romania SRL
13	60767	Extravilan	8.799	Pirelli Tyres Romania SRL
14	60768	Extravilan	8.960	Pirelli Tyres Romania SRL
15	60769	Extravilan	4.850	Pirelli Tyres Romania SRL
16	60770	Extravilan	7.000	Pirelli Tyres Romania SRL
17	60771	Extravilan	4.850	Pirelli Tyres Romania SRL
18	60774	Extravilan	5.054	Pirelli Tyres Romania SRL
19	60775	Extravilan	5.055	Pirelli Tyres Romania SRL
20	60776	Extravilan	6.953	Pirelli Tyres Romania SRL
21	60777	Extravilan	9.453	Pirelli Tyres Romania SRL
22	60778	Extravilan	12.652	Pirelli Tyres Romania SRL
23	60779	Extravilan	4.329	Pirelli Tyres Romania SRL
TOTAL TEREN INTRAVILAN			**392.649**	
TOTAL TEREN EXTRAVILAN			**139.020**	
TOTAL SUPRAFATA TEREN			**531.669**	

Suprafața totală a terenurilor ce au generat prezenta documentație este de 531.669 mp, adică aproximativ 53.17 ha, după cum urmează:

1. Teren identificat prin NC 51015, in suprafața de 392.649mp (Act Notarial nr. 5912 Contract de vânzare – cumpărare din 21/12/2004 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in intravilanul Municipiului Slatina, Strada Drăgănești nr. 35, având categoria de folosința curți construcții.
2. Teren identificat prin NC 68964, in suprafața de 2.500mp (Act Notarial nr. 765 Contract de vânzare – cumpărare din 15/06/2025 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 9/1, având categoria de folosința arabil;

3. Teren identificat prin NC 68965, in suprafața de 1.816mp (Act Notarial nr. 766 Contract de vânzare - cumpărare din 15/06/2025 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 9/2, având categoria de folosința arabil;
4. Teren identificat prin NC 68966, in suprafața de 2.500mp (Act Notarial nr. 89 Declarație notariala, din 27/01/2025 emis de BNP Ruscu Rodica si Nicolescu Oana-Luiza), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 9/3, având categoria de folosința arabil;
5. Teren identificat prin NC 60759, în suprafață de 6.174 mp (Act Notarial nr. 1362 Contract de vânzare - cumpărare din 13/09/2017 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 1, având categoria de folosința arabil;
6. Teren identificat prin NC 60760, în suprafață de 18.413 mp (Act Notarial nr. 1340 Contract de vânzare - cumpărare din 22/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 2, având categoria de folosința arabil;
7. Teren identificat prin NC 60761, în suprafață de 6.123 mp (Act Notarial nr. 1363 Contract de vânzare - cumpărare din 13/09/2017 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 3/1, având categoria de folosința arabil;
8. Teren identificat prin NC 60762, în suprafață de 6.384 mp (Act Notarial nr. 1339 Contract de vânzare - cumpărare din 22/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica); situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 3/2, având categoria de folosința arabil;
9. Teren identificat prin NC 60763, în suprafață de 2.200 mp (Act Notarial nr. 1338 Contract de vânzare - cumpărare din 21/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/3/1, având categoria de folosința arabil;
10. Teren identificat prin NC 60764, în suprafață de 6.154 mp (Act Notarial nr. 1337 Contract de vânzare - cumpărare din 21/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/3/2, având categoria de folosința arabil;
11. Teren identificat prin NC 60765, în suprafață de 4.401 mp (Act Notarial nr. 1336 Contract de vânzare - cumpărare din 21/11/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/2/1, având categoria de folosința arabil;
12. Teren identificat prin NC 60766, în suprafață de 4.400 mp (Act Notarial nr. 2203 Contract de vânzare - cumpărare din 14/11/2023 emis de BNP Violeta Constantinescu), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/2/2, având categoria de folosința arabil;
13. Teren identificat prin NC 60767, în suprafață de 8.799 mp (Act Notarial nr. 2204 Contract de vânzare - cumpărare din 14/11/2023 emis de BNP Violeta Constantinescu), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 4/1, având categoria de folosința arabil;
14. Teren identificat prin NC 60768, in suprafața de 8.960 mp (Act Notarial nr. 612 Contract de vânzare - cumpărare din 13/06/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 5, având categoria de folosința arabil;
15. Teren identificat prin NC 60769, in suprafața de 4.850 mp (Act Notarial nr. 767 Contract de vânzare - cumpărare din 15/07/2025 emis de BNP Ruscu Rodica, Act Notarial nr. 768 Contract de vânzare - cumpărare din 15/07/2025 emis de BNP Ruscu Rodica, Act Notarial nr. 771 Contract de vânzare -

cumpărare din 15/07/2025 emis de BNP Ruscu Rodica) situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 6, având categoria de folosința arabil;

16. Teren identificat prin NC 60770, in suprafața de 7.000 mp (Act Notarial nr. 1414 Contract de vânzare - cumpărare din 13/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 7, având categoria de folosința arabil;
17. Teren identificat prin NC 60771, in suprafața de 4.850 mp (Act Notarial nr. 767 Contract de vânzare - cumpărare din 15/07/2025 emis de BNP Ruscu Rodica, Act Notarial nr. 768 Contract de vânzare - cumpărare din 15/07/2025 emis de BNP Ruscu Rodica, Act Notarial nr. 771 Contract de vânzare - cumpărare din 15/07/2025 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 8, având categoria de folosința arabil;
18. Teren identificat prin NC 60774, în suprafață de 5.054 mp (Act Notarial nr. 1387 Contract de vânzare - cumpărare din 07/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 11/1, având categoria de folosința arabil;
19. Teren identificat prin NC 60775, în suprafață de 5.055 mp (Act Notarial nr. 1386 Contract de vânzare - cumpărare din 07/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 11/2, având categoria de folosința arabil;
20. Teren identificat prin NC 60776, în suprafață de 6.953 mp (Act Notarial nr. 604 Contract de vânzare - cumpărare din 11/06/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 12/1, având categoria de folosința arabil;
21. Teren identificat prin NC 60777, în suprafață de 9.453 mp (Act Notarial 1128 Contract de vânzare - cumpărare din 14/10/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 12/2, având categoria de folosința arabil;
22. Teren identificat prin NC 60778, in suprafața de 12.652 mp (Act Notarial 1118 Contract de vânzare - cumpărare din 10/10/2024 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 13, având categoria de folosința arabil;
23. Teren identificat prin NC 60779 in suprafața de 4.329 mp (Act Notarial nr. 1413 Contract de vânzare - cumpărare din 13/12/2023 emis de BNP Ruscu Rodica), situat in extravilanul Municipiului Slatina, Tarla 41/1, Parcela 14, având categoria de folosința arabil;

Solicitări ale temei program

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru introducerea în intravilan și definirea setului nou de reglementări urbanistice aplicabile terenurilor situate în zona de extravilan a Municipiului Slatina, conform PUG 2016 Slatina (zonă EX, subzona terenuri agricole situate în extravilan EX1, UTR - EX1 - terenuri cu funcție agricolă situate în extravilan, arabile, livezi, grădini de legume, etc) în vederea construirii de hale industriale, precum si la analiza fabricii existenta situata in intravilanul Municipiului Slatina, Str. Drăgănești, nr. 35, identificata cu numărul cadastral 51015.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În cadrul Strategiei de Dezvoltare Urbană Integrată a municipiului Slatina pentru perioada 2021-2027, aprobată prin H.C.L. Nr. 31.10.2023, nu sunt prevăzute proiecte de dezvoltare pentru zona ce face obiectul PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu P.U.Z. s-au elaborat următoarele studii de fundamentare, conform Aviz de Oportunitate Nr. 01/19.05.2025 emis de Primăria Municipiului Slatina:

1. Studiu de fundamentare privind organizarea circulațiilor și asigurarea acceselor;
2. Studiu privind rețelele tehnico-edilitare;
3. Studiu geotehnic;
4. Studiu hidrologic și de inundabilitate;
5. Ridicare topografica pe tronsonul limitrof zonei PUZ;
6. Studiu topografic;
7. Studiu volumetric (include demonstrația neafectării terenurilor învecinate din punct de vedere al însoririi);
8. Studiu peisagistic, cu detalierea speciilor de plante corespunzătoare spațiilor plantate verzi, compoziția acestora și sistemele de întreținere a acestora.

1.4. AVIZE & ACORDURI

În conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Slatina sub nr. 132 din 11.03.2025 și a Avizului de Oportunitate nr.1 din 19.05.2025 emis sub nr. 50131 din 19.05.2025, planul urbanistic zonal în varianta preliminara a fost transmisă spre avizare autorităților menționate.

Lista avizelor obținute:

1.	DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU A JUDEȚULUI OLT	NR. 1	DIN 06/02/2026
2.	I.J.S.U. "MATEI BASARAB" AL JUDEȚULUI OLT,	NR.3840483	DIN 08/09/2025
3.	DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ OLT	NR.11011/303/217	DIN 12/08/2025
4.	OCPI OLT	NR.637	DIN 03/06/2025
5.	BIROUL RUTIER, POLIȚIA MUNICIPIULUI SLATINA	NR.356509/BZ/DU	DIN 08/08/2025
6.	DIRECȚIA PENTRU CULTURA OLT	NR.940	DIN 22/08/2025
7.	SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE	NR.19438	DIN 12/09/2025
8.	TRANSELECTRICA	NR.7968	DIN 25/08/2025
9.	DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUDETEANA OLT	NR.648	DIN 19/12/2025
10.	A.N.I.F. OLT	NR.69	DIN 25/09/2025
11.	O.S.P.A. OLT	NR.602	DIN 20/08/2025

12.	S.G.A. OLT	NR.058	DIN 17/11/2025
13.	SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII	NR.N558532	DIN 05/09/2025
14.	MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE	NR.13680	DIN 01/10/2025
15.	MAI	NR.144188	DIN 04/09/2025
16.	SDN SLATINA	NR.5217	DIN 20/11/2025
17.	AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILĂ ROMÂNĂ	NR.29716	DIN 27/10/2025
18.	S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A.	NR.6817	DIN 19/08/2025
19.	DISTRIBUŢIE ENERGIE OLTENIA SA	NR.16500	DIN 19/08/2025
20.	SC DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L	NR.76981-321.302.032	DIN 25/08/2025
21.	DASIP - RACORDĂRILE LA UTILITĂȚI	NR.125470	DIN 28/11/2025
22.	DASIP - DT	NR. 4151	DIN 12/08/2025
23.	ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS	NR.AFO599476 /31928/30550	DIN 11/09/2025
24.	VODAFONE ROMANIA	NR.NPOTX-FO-4583	DIN 24/11/2025
25.	SALUBRIZARE SLATINA (contrat prestări servicii)	NR.100	DIN 14/08/2025

Documentația de urbanism a fost definitivată prin încorporarea condițiilor avizelor și acordurilor mai sus menționate

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Caracteristici semnificate ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenurile ce fac obiectul PUZ, sunt situate la periferia de sud-est a Municipiului Slatina. Terenurile se află parțial în extravilan (terenuri arabile) si parțial în intravilan (teren curți construcții), teren unde se afla localizata si actuala fabrica a Pirelli Tyres Romania S.R.L.. Zona este subiectul unui proces intens de urbanizare, transformându-se treptat într-un adevărat hub industrial cu impact asupra economiei naționale, datorită prezenței unor entități economice de anvergură: ALRO, ARTROM TMK, PRYSMIAN GROUP, PIRELLI TYRES ROMANIA, etc.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcelele ce fac obiectul PUZ, în suprafață totală de 53.17 ha, se află atât în intravilanul municipiului Slatina cât și în extravilanul acestuia, în partea de sud-est a teritoriului administrativ al municipiului, fiind delimitate după cum urmează:

- la vest de parcela cu nr. cadastral 58527- Fabrica Bekaert;
- la sud de DJ 546 (strada Drăgănești) în dreptul fabricii Pirelli Tyres, teren intravilan cu nr. cadastral 51015 și parcela cu nr. cadastral 60773 în cazul terenurilor aflate în extravilan;

- la est de terenul cu nr. cadastral 60786 și de nodul rutier între DX12 Craiova Pitești și DJ 546;
- la nord de terenul cu nr. cadastral 60786 și de drumul de exploatare 367/1, cu nr. cadastral de terenul cu nr. cadastral 60786.

Accesul în zona de studiu PUZ se realizează direct din Strada Drăgănești.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Relieful municipiului Slatina este caracterizat de o morfologie domoală, specifică zonei de contact dintre Câmpia Română și lunca râului Olt, marcând o tranziție naturală între formele de relief joase, de câmpie, și terasele largi formate de-a lungul axei hidrografice majore. Din punct de vedere altimetric, teritoriul administrativ al municipiului prezintă variații de nivel, diferențe moderate dar semnificative în organizarea funcțională și percepția peisajului.

Relieful joacă un rol esențial în configurația peisajului perceput, influențând modul în care terenurile studiate se raportează la infrastructura existentă (DJ546, Drumul Expres Craiova–Pitești) și la vecinătățile funcționale (zona industrială Pirelli, terenuri agricole, limitele intravilanului Slatina). Localizarea în zona superioară a reliefului, beneficiind de zone de cornișă, constituie pe de o parte un avantaj, pe de altă parte o expunere vizuală semnificativă ce determină necesitatea tratării atente a ansamblului din punct de vedere peisagistic, urmărind o integrare în silueta generală a orașului și în coerența imaginii percepute.

Din punct de vedere compozițional, relieful contribuie la formarea unor axe vizuale naturale orientate de-a lungul pantelor domoale, iar diferențele de nivel de 30–50 m între punctele extreme ale zonei de studiu PUZ pot fi valorificate în amenajări de tip pantă vegetală, plante perene în terase, sau ecrane vegetale în trepte pentru mascare și filtrare vizuală.

Totodată, analiza reliefului susține ideea că extinderea intravilanului în această zonă este justificată nu doar funcțional (proximitatea cu zona industrială), ci și peisagistic, oferind condiții favorabile pentru o integrare coerentă în morfologia naturală a orașului

Terenurile din zona de studiu au o declivitate pe direcția Est Nord-Est - Vest Sud-Vest, cu o cotă superioară în la cca 191 metri la limita versantului către râul Dârjov și o cotă inferioară la limita superioară a văii Urlătoarea, prin care curge râul Milcov, de cca. 160. Panta naturală a terenului este întreruptă în zona de studiu parțial de valea din care se formează, în zona hergheliei, și prin care curge spre Olt pârâul Cinculeasa

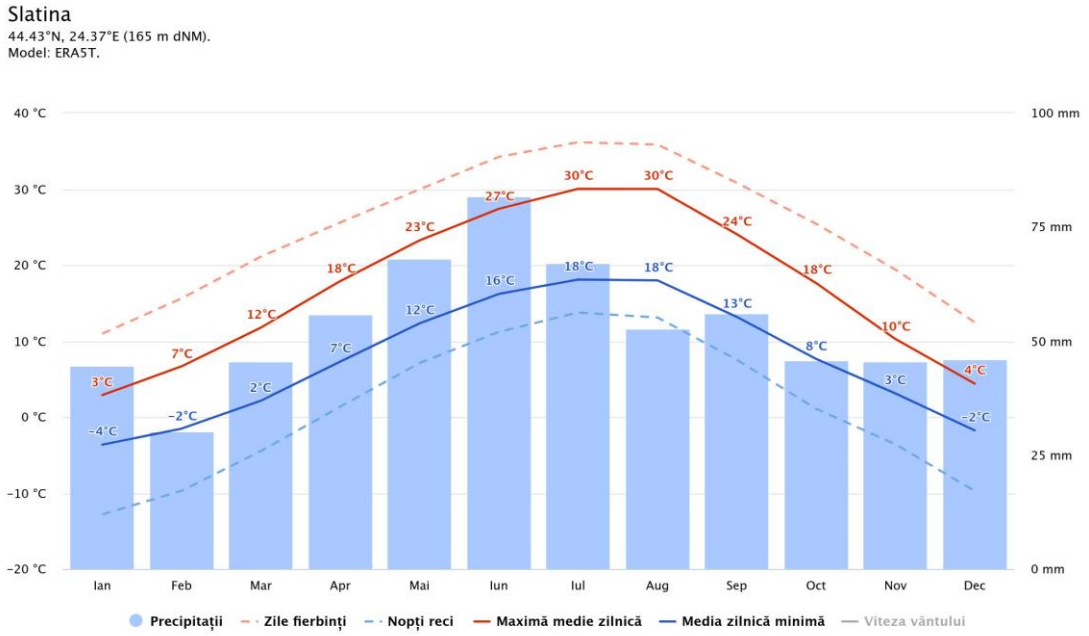
Rețeaua hidrografică

Zona de studiu PUZ este traversată de Pârâul Cinculeasa, curs de apă nepermanent, înregistrat cu Cod VIII.1.169a, care face parte din bazinul hidrografic al râului Olt și care prezintă influențe directe asupra posibilităților de reglementare urbanistică a terenului. Acest afluent de parte dreaptă a râului Olt traversează zona de studiu P.U.Z pe o lungime de aproximativ 500m, având o direcție generală de curgere de la nord-est către sud-vest.

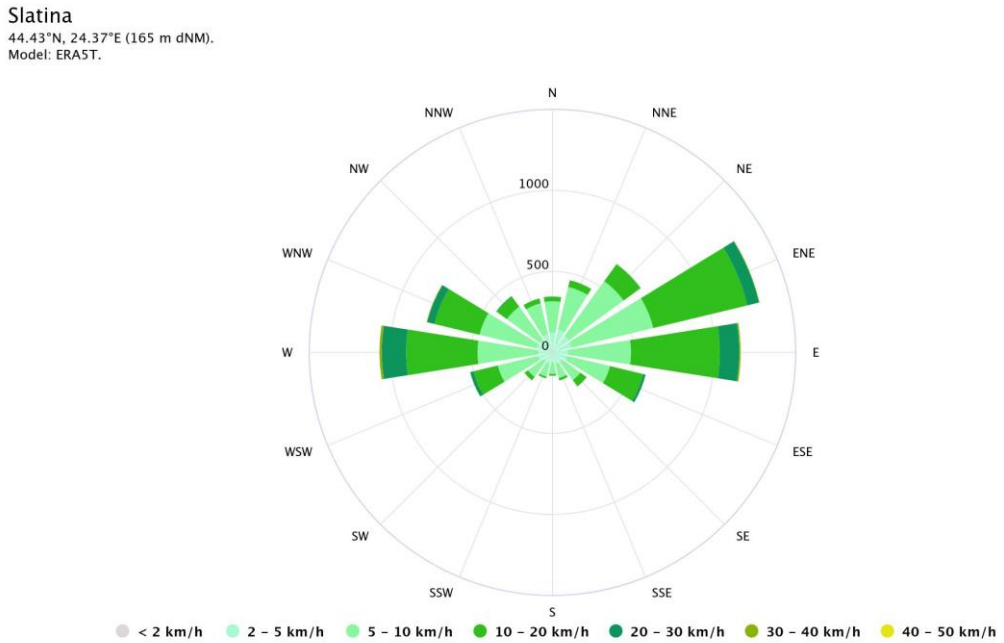
Clima

Elementele de climă cu relevanță la având în vedere tema program și aria de desfășurare a proiectului sunt:

1. Temperaturile din perioada de vară (maxima istorică a fost înregistrată în 1952 +40,5 C.)



2. Frecvența și puterea vântului dominant



2.4. CIRCULAŢIA

Terenurile ce au generat PUZ, aflate în extravilan, sunt conectate la DJ 546 (Strada Drăgănești) aflat în domeniul public al Primăriei Municipiului Slatina, prin intermediul fabricii Pirelli Tyres, identificată cu numărul cadastral 51015, iar de aici, prin breteaua de acces, se face legătura cu drumul expres Craiova - Pitești, aflat la aproximativ 400 m în linie dreapta față de limita de sud-est a terenurilor.

Accesurile auto și pietonale pe terenul fabricii Pirelli Tyres și de aici pe terenurile din extravilane se realizează din strada Drăgănești la limitele de est și de vest ale terenului cu nr. cadastral. 51015. Lângă accesul estic este amplasată o trecere de pietoni semaforizată.

Ieșirea de pe teren se poate face cu relație de stânga prin ambele puncte de acces.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona a fost urbanizata în anii 70 si 80 prin construirea de fabrici ce asigurau servicii și produse pentru Uzina de Aluminiu “16 Februarie” – actualmente ALRO Slatina.

Înainte de construirea Uzinei Pirelli fondul construit din zona de studiu era alcătuit din halele si celelalte construcții industriale ale fabricilor Prysmian și Artrom. Dimensiunile si amplasare construcțiilor au fost generate de tipul de activitate industriala si de modul de racord al incintei la infrastructura de transport: drumul județean și cale ferată.

Astfel clădirile sunt orientate paralel cu drumul județean, astfel încât să poată fi rezolvat accesul și manevra pe cale ferată în interiorul incintei, care avea o zonă de manevră/triaj la limita estică, unde cursul pârâului Cinculeasa a fost rectificat și canalizat. Halele industriale au înălțimi maxime în planul fațadei dinspre aliniamentul DJ între 11 metri în cazul halei Artrom și 12 metri în cazul halei Prysmian. În cadrul fabricii Artrom, în zona de studiu există și o clădire administrativă cu înălțimea maximă în planul fațadei de 21 de metri (probabil mai înaltă decât în aspectul ei original datorită modernizării acesteia survenită în perioada 2000-2010).

Castelul de apă aflat în incinta fabricii Artrom Steel Tubes este perceput ca un accent de înălțime, principalul element volumetric de marcare accesului/ieșirii din municipiul Slatina pe direcția DX12. Acesta poate fi transformat în element identitar al orașului în raport cu hinterlandul sud-estic prin metode precum picturi murale, iluminat ambiental, proiecții video, etc. Un castel de apă asemănător este amplasat pe malul lacului Pișcani și este perceput atât de pe DN cât și de pe DX. O tratare echivalentă a acestor două construcții ar putea să devină un element de identitate vizuală al municipiului Slatina.

În anii 2003-2006 Pirelli a dezvoltat primele fabrici noi în zona de studiu, pe terenuri situate la nord de strada Drăgănești. Prima, fabrica de cord metalic, este alcătuită dintr-un complex de hale amplasate perpendicular pe axul străzii. Halele componente au o înălțime maximă în planul fațadei spre DJ de 9 metri.

A doua fabrica, fabrica de anvelope a fost dezvoltată, ulterior, în mai multe faze. Prima fază a fost constituită dintr-un ansamblu de hale, sedii administrative și anexe tehnologice, dezvoltat în paralel cu Dj pe toată lungimea aliniamentului parcelei. Halele aveau înălțimi maxime în planul fațadei spre DJ de 10, 10,5, 16,0 cu un accent de înălțime de 33,0 de metri reprezentat de hala de mixare. Sediile administrative, de dimensiuni reduse în comparație cu călăririle și echipamentele industriale, au fost amplasate între hale și aliniament și au înălțimi maxime în planul fațadei de 12,5 și 19 metri. Următoarele extinderi ale unităților de producție s-au făcut în adâncimea parcelei fără un impact la nivelul percepției ansamblului din zona de domeniu public.

Astfel la momentul întocmirii prezentului studiu, în condițiile epuizării capacității construibile a incintei uzinei ansamblu construcțiilor uzinei Pirelli se prezintă ca o masă compactă cu o înălțime medie de cca 14 metri orientată cu latura lunga de cca 700 metri către strada Drăgănești și având o adâncime de 350 de metri.

Acest volum construit este marcat printr-un accent de înălțime de 30 in colțul de sud est (C39, C15, C30) si un accent de culoare reprezentat de showroom-ul din corpul C3.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, respectiv Fabrica actuala a Pirelli Tyres Romania SRL sunt edificate 43 de clădiri înscrise in cartea funciara plus încă o clădire în curs de execuție, ce va fi recepționată și ulterior intabulată în cartea funciară. Astfel, suprafața construita la sol a clădirilor înscrise in cartea funciara inclusiv clădirea in curs de execuție este de 264.485 mp, iar suprafața desfășurata este de 308.034 mp.

Suprafața terenului identificat cu numărul cadastral 51015 este de 392,649 m², în conformitate cu cartea funciara.

In concluzie situația actuala a terenului 51015 din punct de vedere al indicatorilor urbanistici este:

- POT actual = 67,36%
- CUT actual =0. 78
- CUT volumetric actual= 11,74 mc/mp teren

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile aferente uzinei Pirelli din municipiul Slatina dispun în prezent de un fond vegetal slab reprezentat, specific platformelor industriale cu utilizare intensivă. Amenajările existente sunt limitate, iar vegetația prezentă este preponderent spontană, distribuită neregulat pe marginea incintei și în zonele reziduale neconstruite. Spațiile verzi existente nu alcătuiesc un sistem coerent, ci apar sub forma unor insule vegetale izolate, fără continuitate compozițională sau funcțională. Lipsa unui concept peisajer integrat este reflectată

în absența aliniamentelor vegetale sau a perdelelor de protecție, iar relația vizuală dintre zonele construite și cele libere rămâne abruptă și dezechilibrată.

În prezent, spațiile verzi din cadrul platformei industriale Pirelli sunt reduse cantitativ și discontinui ca organizare, reflectând caracterul predominant funcțional al amplasamentului. Totuși, putem observa câteva intervenții punctuale cu rol de amenajare și delimitare vizuală care pot fi valorizate în cadrul propunerilor ulterioare.

Astfel, în zona de studiu P.U.Z., distribuția zonelor verzi este caracterizată astfel:

- Zona cu cele mai coerente intervenții de amenajare peisagistică se găsește în partea sudică a incintei, la intrarea principală în uzină, unde se remarcă o zonă verde amenajată între drumul perimetral și clădirile administrative.
- De-a lungul limitei sudice, imediat în paralel cu drumul județean DJ546, se observă o încercare de amenajare lineară, ce poate fi interpretată ca un aliniament cu funcție de perdea de protecție.
- În colțul de sud-est, pe zona de contact cu infrastructura rutieră și spațiile de parcare exterioare, apar mici insule vegetale, majoritatea spontane, dar cu prezență punctuală de arbori ornamentali plantați (posibil Juniperus sau Prunus în stadii juvenile), integrați în compoziția de margine.
- Este vizibilă absența unor amenajări coerente de-a lungul laturilor nordice și vestice ale sitului. Acest fapt este datorat declivității, latura nordică fiind reprezentată de un taluz abrupt.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Principalul risc natural identificat în zona de studiu P.U.Z. este constituit din riscul de inundabilitate generat de traversarea terenurilor ce au generat P.U.Z. de Pârâul Cinculeasa.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Rețeaua de alimentare cu apă potabilă

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z. (***Avizul CAO nr.4809/14.05.2024)*** confirmat prin **Avizul de amplasament nr.6817/19.08.2025**, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de alimentare cu apă potabilă:

- conductă 125 PEID – pe partea de nord-est a str. Drăgănești și în partea de sud-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Fabrica existentă, situată pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, este branșată la rețeaua publică de alimentare cu apă (conducta 125 PEID susmenționată) și este alimentată și printr-o rețea privată de puțuri de mare adâncime.

Rețeaua de canalizare

Canalizare menajeră:

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z. (***Avizul CAO nr.4809/14.05.2024***) confirmat prin **Avizul de amplasament nr.6817/19.08.2025**, în zona terenurilor aflate în extravilanul Municipiului Slatina nu există rețele publice de canalizare.

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., apele uzate menajere deversate din incinta fabricii existente, situată pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, sunt colectate în conducta interioară Dn 160 mm, existentă în partea de nord-vest a fabricii și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Canalizare pluvială:

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z. (***Avizul CAO nr.4809/14.05.2024***)) confirmat prin **Avizul de amplasament nr.6817/19.08.2025**, în zona de studiu a P.U.Z. nu există rețea publică de canalizare menajeră.

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z, în incinta fabricii existente, situată pe terenul identificat cu numărul cadastral 51015, funcționează o rețea interioară de canalizare pluvială. Astfel, apele meteorice colectate din incinta fabricii sunt preluate într-un bazin de retenție cu volumul de 3.000 m^3, de unde sunt pompate în căminul de racord și apoi descărcate în emisar, respectiv Râul Milcov (cod cadastral VIII.1.169).

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z. ***(Aviz CTE Zona Slatina Distribuție Oltenia nr. 12911 din 31.05.2024***) confirmat prin **AVIZ CTE nr.16500 din data de 19.08.2025**, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele, instalații și echipamente de alimentare cu energie electrică:

- un traseu L.E.A. 110 kV – traversează de la est la vest terenul situat in extravilanul Municipiului Slatina care a generat P.U.Z.;
- o stație de transformare 110/20 kV cu puterea instalată de 60 MW, proprietate a S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L. – în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z. pe terenul înregistrat cu numărul cadastral 51015;
- un traseu L.E.A. 20 kV - în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z, pe terenul înregistrat cu numărul cadastral 51015.

Rețeaua de telecomunicații

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z. (***AVIZ Vodafone NPOTX-FO_3740 / 31.05.2024***) **confirmat prin Avizul NPOTX-FO_4583 / 24.11.2025** , în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de telecomunicații:

- o rețea – în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z. (***Aviz Distrigaz nr. 49606/26.04.2024***) confirmat prin **Avizul favorabil PUZ emis de către Distrigaz sub nr. 76981/25.08.2025**, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de alimentare cu gaz natural:

- o conductă MP PE 180 – pe partea de sud-vest a str. Drăgănești și în partea de sud-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Transport combustibil

În conformitate cu datele furnizate de către inițiatorul P.U.Z., în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele de transport combustibil:

- o conductă – în partea de nord-vest a terenului care a generat P.U.Z.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

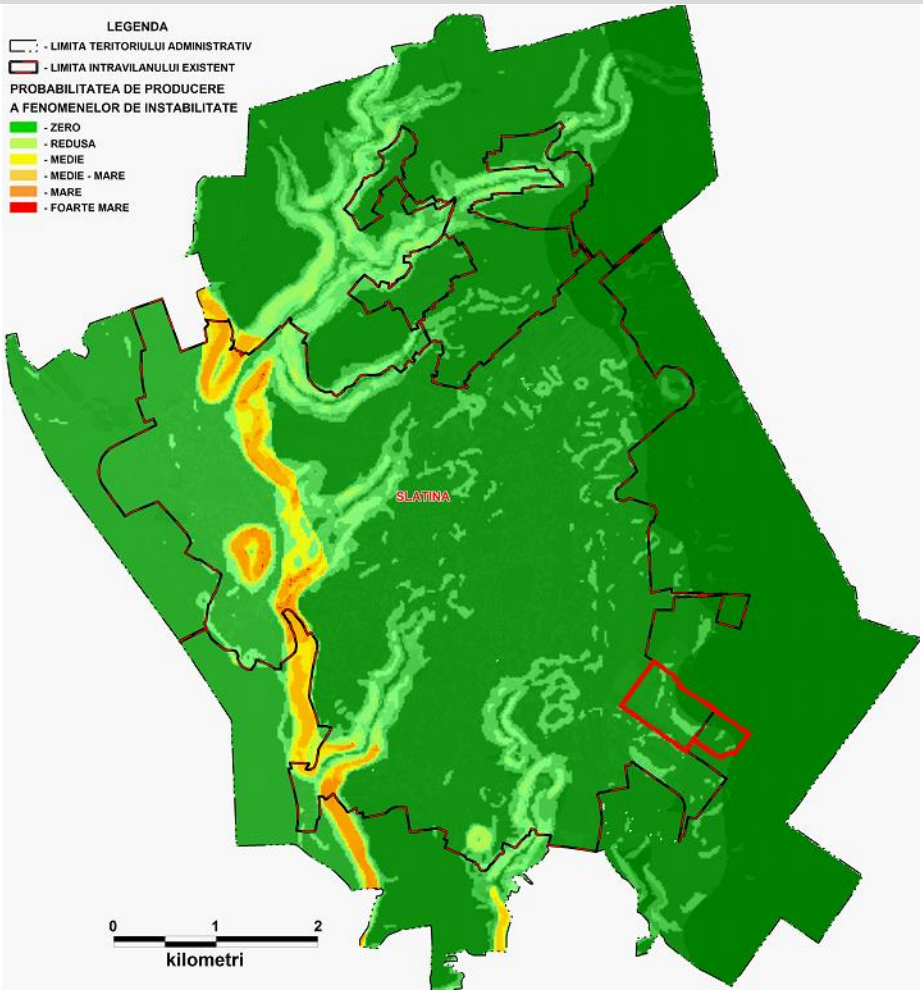
Principala problemă privind protecția mediului în zona de studiu P.U.Z. este determinată de riscul de inundabilitate a terenurilor, din cauza traversării acestora pe o lungime de cca.500 metri de către Pârâul Cinculeasa, curs de apă nepermanent, cod cadastral VIII.01.169. Suprafața totală a arealului studiat expusă riscului de inundare în cazul producerii debitului maxim estimat este de aproximativ 14.600mp.
Această situație generează impedimente majore în ceea ce privește realizarea obiectivului de investiții propus, întrucât o parte semnificativă din terenuri devine zonă non-aedificandi. Prezența acestui risc limitează potențialul de utilizare urbanistică a terenului și impune identificarea soluțiilor tehnice de diminuare sau eliminare a riscului natural existent.
Conform avizului de GOSPODĂRIRE A APELOR emis sub Nr. 058 din 17.11.2025 de către ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT, în baza studiului „DOCUMENTATIE TEHNICĂ PENTRU OBȚINEREAAVIZULUI DE GOSPODĂRIRE A APELOR” întocmit de către S.C. CIORANU ION S.R.L., atestată M.M.A.P. certificat nr. 506/2024, domeniile A, B, D (D1, D2, D3, D4, D5, D7), E, în vederea reducerii riscului de inundație pe terenurile ce au generat P.U.Z, se definește o soluție tehnică complexă, ce urmărește reducerea suprafețelor de teren supuse riscului de inundabilitate ce constă în:

- -Devierea cursului actual al pârâului Cinculeasa pe o traiectorie situată de-a lungul laturii sudice și estice a amplasamentului P.U.Z, menținând întregul traseu în interiorul limitelor perimetrului studiat, fără a afecta imobilele adiacente, sau zonele de protecție ale altor obiective de infrastructură.
- -Realizarea unui canal amenajat pentru noul traseu al cursului de apă, proiectat și dimensionat pentru a prelua în condiții de siguranță debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, la care se adaugă o gardă de siguranță de 0,61 m.

Pentru devierea cursului de apă al pârâului Cinculeasa se vor solicita autorității de gospodărire a apelor actele de reglementare necesare în condițiile prevăzute de legislație.

2.8. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

RISCURI NATURALE – ALUNECĂRI DE TEREN.



Avizului Geotehnic preliminar, studiu de fundamentare întocmite în conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate în cadrul căruia au fost efectuate prospectări geotehnice în situ: foraje și încercări de tip SPT, concluzionează că terenul este stabil. Această concluzie se corelează cu studiul de fundamentare întocmit pentru actualizarea Planului urbanistic General care a evaluat probabilitatea de producerea fenomenelor de instabilitate pentru teren ca „zero” sau „redusă”

Figura 1 Extras din Studiul de Fundamentare ANALITIC E2F1_A02 „Studiu geotehnic si hidro-geologic”, pag 48, „Gridul coeficientului mediu de hazard (Km)”

RISCURI NATURALE – INUNDABILITATE.

În conformitate cu studiul de fundamentare hidrologic și inundabilitate în lungul pârâului Cinculesa s-a determinat o bandă de inundabilitate aferentă unui debit maxim cu probabilitatea de depășire de 1% (corespunzător unei perioade de revenire/frecvență de 100 de ani).

Conform rezultatelor, lățimea zonei potențial inundabile variază astfel: sectorul aval: 31,28 m; sectorul mijlociu: 25,96 m; sectorul amonte: 34,59 m. Suprafața totală a arealului studiat expusă riscului de inundare în cazul producerii debitului maxim estimat este de aproximativ 14.600 mp.

RISCURI ANTROPICE – STAȚII DE DISTRIBUȚIE ȘI REȚELE DE TRANSPORT A COMBUSTIBILILOR.

Pe terenurile studiate nu există stații de alimentare cu combustibil, benzină, motorină sau GPL. Pe teren există o conductă de distribuție a motorinei, al cărei traseu nu va fi modificat.

RISCURI ANTROPICE – OBIECTIVE SEVESO.

Conform ***LISTEI AMPLASAMENTELOR SEVESO*** publicată de către AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI OLT, terenurile S.C.PIRELLI TYRES ROMANIA SRL, pentru care se întocmește prezentul P.U.Z., sunt înregistrate ca **AMPLASAMENT SEVESO de NIVEL INFERIOR,** cu codul RO/OT/004.

În tabelul de mai jos este prezentată situația cantităților de substanțe periculoase relevante pentru securitate din cadrul amplasamentului Pirelli Tyres România SRL și cantitățile de prag calculate în raport cu Legea 59//2016, Anexa 1, Partea 1 și /sau 2.

Nr. crt.	Instalația	Denumire substanță	Cant. max (to)	Încadrare cf. Legea nr. 59/2016, Anexa nr.1	Cantitate relevantă col. 2 (to)	2% col. 2 (to)
1	Depozit de materii prime	Cobalt, borate carboxytlates complex with calcium	4	Partea 1, E1 Partea 1, H3	100	2
		Resorcinol	13	Partea 1, E1 Partea 1, H3	100 50	2 1
		N-(1,1-dimethylethyl)bis(2-benzothiazolesulfen)amide	3	Partea 1, E1	100	2
		N-cicliohexil-2-benzotiazol sulfamidă	12	Partea 1, E1	100	2
		N-tert-Butyl-2-benzothiazole sulfenamide (Rubenamid T)	12	Partea 1, E1	100	2
		Neodecanoic acid, zinc salt, basic silicone dioxide	2	Partea 1, E1	100	2
		N-tert-Butyl-2-benzothiazole sulfenamide (Premix TBBS)	12	Partea 1, E1	100	2
		N-(Cyclohexylthio)phthalimid	5	Partea 1, E1	100	2
		N-1,3-dimetilbutil-N'-fenil-p-fenilendiamină	60	Partea 1, E1	100	2
		Oxid de zinc	61	Partea 1, E1	100	2
		Benzoat de zinc	2	Partea 1, E1	100	2

Nr. crt.	Instalația	Denumire substanță	Cant. max (to)	Încadrare cf. Legea nr. 59/2016, Anexa nr.1	Cantitate relevantă col. 2 (to)	2% col. 2 (to)
		2H-Azepin-2-one, 1,1'-dithiobis[hexahydro-	8	Partea 1, E2	200	4
		n-(n-octyl)-2-pyrrolidinone + carbon black	6	Partea 1, E2	200	4
		1,3-diphenylguanidine on polymer	2	Partea 1, E2	200	4
		N-(2 hydroxyethiyl)stearamide, Reaction mass of N-(1-oxooctadecyl)sarcosine and N-hexadecanoyl-N-methylglycine	3	Partea 1, E1	100	2
		2,4,8,10-Tetraoxaspiro[5.5]undecane, 3,9-di-3-cyclohexen-1-yl-	1	Partea 1, E1	100	2
		Di(benzotiazol-2-il) disulfit	1	Partea 1, E1	100	2
		1,3-bis(3-metil-2,3-dioxo-1Hpirolinilmetil)benzen	1	Partea 1, E1	100	2
2	Centrala termică	Gaz metan	0,05 [1)]	Partea 2, Pct. 18	50	1
3	Rezervorul de motorină	Motorină	1,684 [2)]	Partea 2, Pct. 34	2500	50

Din datele prezentate în tabelul de mai sus rezultă următoarele:

În Depozitul de materii prime, sunt prezente substanțe periculoase în cantități ce depășesc valoarea prag pentru încadrarea ca amplasament de nivel inferior (coloana 2), dar un accident ce ar implica aceste substanțe nu este susceptibil a afecta vecinătățile, fiind vorba despre substanțe ecotoxice.

Prin urmare, Depozitul de materii prime constituie obiectiv relevant pentru securitate.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiu de fundamentare hidrologic și de inundabilitate

În vederea stabilirii condițiilor de construire pe terenurile ce au generat PUZ, se propune o soluție tehnică complexă, ce urmărește îmbunătățirea condițiilor hidrotehnice, cât și extinderea suprafeței de teren pretabilă pentru construirea obiectivelor propuse. Se impune intervenția asupra cursului de apă Cinculeasa, în scopul reducerii suprafeței expuse la inundații și valorificării într-o mai mare măsură a terenurilor ce au generat P.U.Z..

Studiu geotehnic

Terenul din amplasamentul aferent zonei de studiu PUZ este stabil și neinundabil, inundarea amplasamentului fiind posibilă doar pe zona de formare a pârâului Cinculeasa.
Nivelul hidrografic al apelor subterane a fost interceptat in forajele executate între -10,30 și -15,79 în față de cota terenului natural.

Studiu peisagistic

Se propun o serie de măsuri peisagistice și spațial-funcționale care vizează creșterea calității vizuale, funcționale și ecologice a zonei de studiu. Intervențiile urmăresc nu doar diminuarea impactului negativ, ci și construirea unui peisaj coerent, funcțional și sustenabil pe termen lung.

1. **Crearea de zone de tranziție peisagistică între funcțiuni incompatibile (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**
   - Introducerea unor perdele vegetale perimetrale (din specii rezistente, cu frunziș dens) între zona industrială și terenurile agricole sau rezidențiale;
   - Folosirea de benzi verzi tampon cu lățimi de min. 10–15 m, ce pot include arbuști, arbori înalți și elemente de teren modelat;
   - Introducerea de zone plantate cu vegetație de talie diferită, care să asigure tranziția graduală între funcțiuni, atât din punct de vedere vizual, cât și din punct de vedere al protecției mediului;
2. **Reducerea impactului vizual al platformelor industriale (aplicabile la nivelul sitului studiat)**
   - Utilizarea de plante cățărătoare sau paravane vegetale verticale pe garduri și împrejmuiri vizibile din zonele publice;
   - Încorporarea de taluzuri modelate în zonele cu diferențe de nivel, care pot susține vegetație medie spre înaltă.
3. **Amenajarea peisajului porților de acces în municipiu (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**
   - Marcarea porților de acces prin amenajări simbolice cu valoare de reper vizual: elemente sculpturale, vegetație ritmată, semnalistică urbană specifică;

- Introducerea de aliniamente vegetale de-a lungul DJ546 și DX12, pentru ghidaj vizual și percepție ordonată a spațiului;
- Crearea unor spații verzi de primire, cu zone plantate, mobilier urban minimalist și identitate vizuală locală.

4. **Articularea marginii urbane – între intravilan și extravilan (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**

- Propunerea unor zone de conversie a terenurilor neconstruite în coridoare ecologice, grădini urbane sau pășuni urbane;

5. **Structurarea vizuală a peisajului infrastructurilor majore (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**

- Reabilitarea taluzurilor drumurilor expres și județene prin plantări de arbori de aliniament și specii rezistente la praf și gaz de eșapament;
- Integrarea infrastructurilor în peisaj prin trasee plantate, linii de ghidaj vegetale și intervenții cromatice în vegetație care să însoțească axele de mobilitate;
- Delimitarea clară a spațiilor utilitare de cele de circulație pietonală, prin elemente verzi și semnal urban integrat.

6. **Valorificarea vegetației spontane existente (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**

- Inventarierea și păstrarea vegetației valoroase (salcâm, ulm, frasin) din zona de contact cu teritoriile agricole;
- Regenerarea vegetației spontane prin intervenții de completare, toaletare și stabilizare;

7. **Generarea unei identități peisagistice coerente (aplicabile la nivelul zonei mai ample și la nivelul sitului studiat)**

- Stabilirea unei teme vegetale unificatoare în zona industrială și de acces, folosind specii locale, rezistente și cu valoare decorativă ridicată (ex: salcie albă, mesteacăn, platan, pin negru);
- Crearea unor repere vizuale în puncte strategice (intersecții, capete de perspectivă, zone de acces);
- Integrarea mobilierului urban minimal, semnalisticii și iluminatului decorativ, ca parte a compoziției peisagistice.

STUDIU DE FUNDAMENTARE VOLUMETRIC

Se propun o serie de măsuri de conformare volumetrică și arhitecturală care urmăresc crearea unei imagini reprezentative a intrării principale în municipal Slatina dinspre est:

- Construirea extinderii uzinei să se realizeze în mod grupat, evitând ocuparea excesivă a terenului.
- Cele mai înalte construcții sau instalații cu înălțime maximă de 40 de metri să fie amplasate în cât mai aproape de corpurilor de clădire C39, C15, C30, din uzina existentă.

- Dintre clădirile sau instalațiile cu înălțime maximă de 40 de metri, cele aflate cel mai la est să fie tratate din punct de vedere al cromaticii si al finisajelor exterioare, în mod distinct, asemănător accentului de culoare prezent în frontul străzii Drăgănești. De asemenea se recomandă amplasarea mărcilor identitare ale beneficiarului și iluminatul acestora pe timp de noapte.
- La limita de est a terenurilor ce vor fi introduse în intravilan să fie realizată o plantație cu rol decorativ, în continuare plantație de protecție aflate pe terenul hergheliei. Modul de alcătuire a plantației se va recomandat în studiul de fundamentare peisagistic.

STUDIU DE FUNDAMENTARE STUDIU DE ORGANIZARE CIRCULATII ȘI ACCESE RUTIERE

Ținând cont de analiza comparativa a parametrilor tehnici de trafic dar și a măsurilor posibile de îmbunătățire a siguranța rutieră, este recomandată aplicarea, Scenariului 4 – Do Something care reduce întârzierea medie per vehicul prin creșterea numărului de puncte de acces în care pot fi efectuate atât viraje la dreapta cât și la stânga și îmbunătățește siguranța rutiera a participanților la trafic prin semaforizarea intersecțiilor. Acest scenariu cuprinde următoarele recomandări:

1. Trama stradală majoră, respectiv strada Drăgănești strada categoria a II-a, va rămâne nemodificată. Se va moderniza drumul de exploatare identificat prin **NC 60781** prin transformare în stradă de categoria a III-a.
2. Se vor semaforiza atât intersecția 1 (strada Drăgănești – acces existent Pirelli) și intersecția 2 (strada Drăgănești – strada NC 60781).
    a. Cele doua sisteme de semaforizare vor fi corelate astfel încât sa se minimizeze fragmentarea traficului rutier de pe strada Drăgănești, care va avea loc în mod inevitabil prin introducerea acestui mod de control al traficului rutier;
    b. In acest scenariu, intrarea și ieșirea este posibila prin ambele puncte de acces prin manevra de viraj la stânga și dreapta.
3. Se va completa semnalizarea rutiera verticala cu indicatoare rutiere direcționale și de informare în zona de analiza în conformitate cu situația din teren.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI, A ALTOR P.U.Z.–URI APROBATE

P.U.G. Municipiul Slatina

Conform P.U.G. Municipiul Slatina, aprobat prin H.C.L. Nr. 140/ 25.05.2016, zona de studiu P.U.Z. se află parțial în intravilanul localității, în zona funcțională I1 – subzona unități industriale cu producție activă și parțial în extravilanul localității, în zona funcțională EX1 – terenuri agricole în extravilan.

Planul Urbanistic General impune ca obligatorie întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale, pentru situațiile de mai jos aplicabile temei program a proiectului:

„(1) Pentru toate platformele industriale existente in forma actuala sau parcuri de activitati/tehnopol va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere şi feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului si stabilirea edificabilelor maxime.”

(3) Pentru toate zonele de tip I situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

Modalitatea de construire pe trenurile intravilane din UTR I1 este reglementată astfel:

I1 - subzona activităţilor productive active – reprezentând unități industriale existente care se mențin, se retehnologizează si pot evolua, pe termen lung, către tipul subzonei I2- parc de activităţi/tehnopol

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele activităţi:

- *activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii mari si mijlocii*
- *distribuţia si transportul bunurilor, logistica activităţilor*
- *depozitarea bunurilor şi materialelor,*
- *management si cercetare industrială*
- *parcaje la sol şi multietajate;*
- *staţii de întreţinere şi reparaţii auto;*
- *staţii de benzină;*
- *comerț, alimentație publică şi servicii personale;*
- *locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităţilor*
- *amenajări peisagistice*
- *spatii pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporala pentru salariați*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

I1 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităţilor productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.

a.
b. birouri profesionale sau de afaceri;
c. servicii pentru afaceri;
d. instituții financiare sau bancare;
e. poştă și telecomunicații

2. *activități productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:*
   a. producție manufacturieră;
   b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c. *activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;*
d. *depozite și complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;*
e. *depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.*

3. *depozitare comercială şi comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafaţă de vânzare) per unitate şi/sau amplasament;*

Activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situaţia poluării;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

1. *se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia.*
2. *se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.*
3. *se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.*
4. *se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.*

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. şi un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează şi în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Prin P.U.Z*. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :*

1. *10,00 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a;*
2. *6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.*
3. *la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform prevederilor viitorului P.U.Z*., cu următoarele condiţionări:*

- *clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);*
- *în cazul unor intervenţii în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentaţii PUD.*
- *în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri;*
- *în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;*
- *în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;*
- *se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6.00 metri faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri. Distanţa se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

În conformitate cu prevederile P.U.Z. aproba*t, cu următoarele condiționări:*

- *pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;*
- *accesele în parcele, din străzile de categoria I şi II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie;*
- *se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.*

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

***În conformitate cu viitorul P.U.Z.** , cu următoarele condiţionări:*

- *staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;*
- *în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

***în conformitate cu viitorul P.U.Z.** , cu următoarele condiţionări:*

- *înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea de 12,0 metri ;*
- *înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente;*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.

- *suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;*
- *suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;*
- *se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I1 = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

I1 – CUT volumetric maxim % (mc./mp teren) = 4,5

Modalitatea de construire pe trenurile extravilane din UTR EX este reglementată astfel:

Zona situata in extravilan „EX" - Subzona terenuri agricole situate in extravilan

a) *Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru funcțiunile si în condițiile stabilite de lege*
b) *Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.*
c) *Pentru construcțiile si amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.*
d) *Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate si în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si*

condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare si de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea elementelor de cadru natural din zona de studiu PUZ vizează propuneri de amenajare și ameliorare a suprafețelor de spații verzi, prin valorificarea suprafețelor de terenuri pretabile pentru intervenții de amenajare peisagistică.

Propunerile de amenajare pentru terenurile uzinei Pirelli urmăresc consolidarea caracterului funcțional al incintei industriale, îmbunătățirea imaginii peisajere generale și integrarea spațiului construit într-un cadru verde coerent și sustenabil. Intervențiile vizează atât ameliorarea discontinuităților vegetale, cât și dezvoltarea unor zone tampon și de protecție, adaptate contextului industrial și traficului intens din vecinătate.

În contextul extinderii incintei industriale prin construirea unei noi hale pe terenul din dreapta actualei uzine, este esențial ca amenajarea peisajeră să fie integrată încă din faza de proiectare. Vegetația propusă va avea un rol dublu: de filtru vizual față de drumurile publice și de zonă tampon față de marginea estică, în prezent expusă și neamenajată.

Astfel, zonele propuse pentru intervenții de amenajare a spațiilor verzi sunt structurate pe următoarele tipologii de zone:

1. **Zona de taluzuri**, unde intervențiile vor fi realizate cu scopul de stabilizare a taluzurilor, prevenirea eroziunii solului, crearea unei bariere vizuale și introducerea unei vegetații cu aspect natural, ornamental și rustic
2. **Zonă de piațete**, unde intervențiile vor fi realizate cu scopul de realizare a spațiilor amenajate pentru repaus și tranzit, cu vegetație dispusă în benzi sau aliniamente. Arborii oferă umbrire și delimitare, iar plantațiile florale dau culoare și dinamism
3. **Grupuri de vegetație**, realizate pentru crearea unor puncte de interes vizual prin gruparea de arbuști și arbori cu înflorire bogată, dar și prin contrastul de textură și culoare oferit de conifere. Oferă protecție vizuală, culoare sezonieră și structură verde permanentă.
4. **Zona de vegetație de mal de apă**. În corelare cu intervenția privind rectificarea cursului pârâului Cinculeasa, această zonă va funcționa ca un coridor verde natural, oferind habitat pentru faună locală și filtrând vizual marginea platformei industrial.
5. **Zone cu vegetație joasă**, definind zone decorative permanente, cu înflorire succesivă și întreținere redusă. Asigură interes vizual de la începutul primăverii până toamna târziu și susține biodiversitatea insectelor polenizatoare.
6. **Grupuri de arbuști cu efecte cromatice**, care contribuie la îmbogățirea imaginii peisajului prin introducerea unor specii florifere cu mare valoare estetică. Aceste grupuri creează ritm și varietate în compoziție și delimitează vizual diverse funcțiuni.

7. **Zona tip pajiște cu inserții de grupuri de arbori**, care definește o amenajare naturalizată, cu caracter de parc deschis, în care vegetația ierboasă se combină cu grupuri de arbori pentru umbrire și diversitate spațială. Ideală pentru relaxare și activități în aer liber.

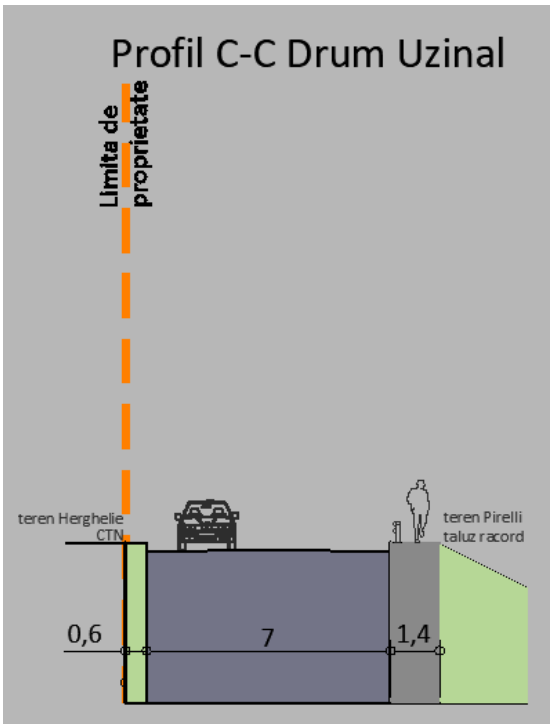
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

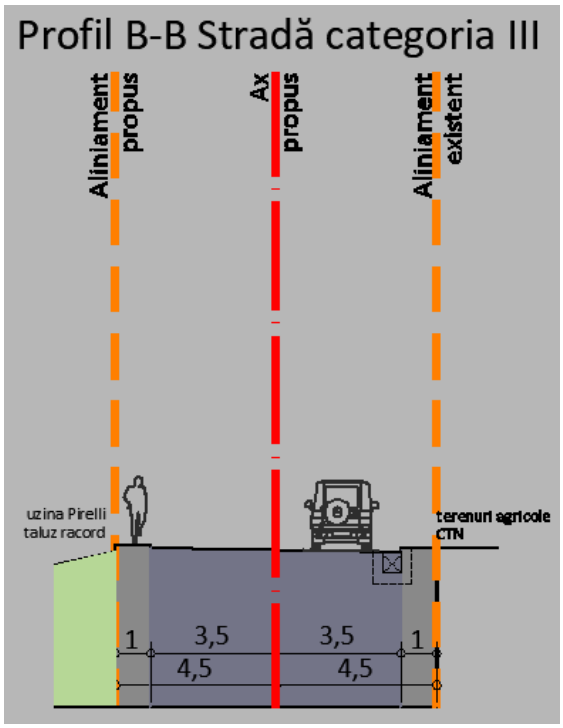
Având în vedere procedurile interne de securitate si de protecție și siguranță a muncii, accesul auto și pietonal către terenurile ce se vor introduce în intravilan se vor realiza exclusiv prin intermediul accesului controlat (Poarta 1 si Poarta 3). În caz de accident, pentru accesul la terenurile ce vor fi introduse în intravilan echipajele de urgență, vor putea folosi și Poarta 1 si Poarta 3.

Automobilele angajaților vor staționa în parcările amenajate pe terenul cu nr. cadastral 51015 și în apropierea noii hale de mixare ce se va construi pe terenurile ce vor fi introduse în intravilan.

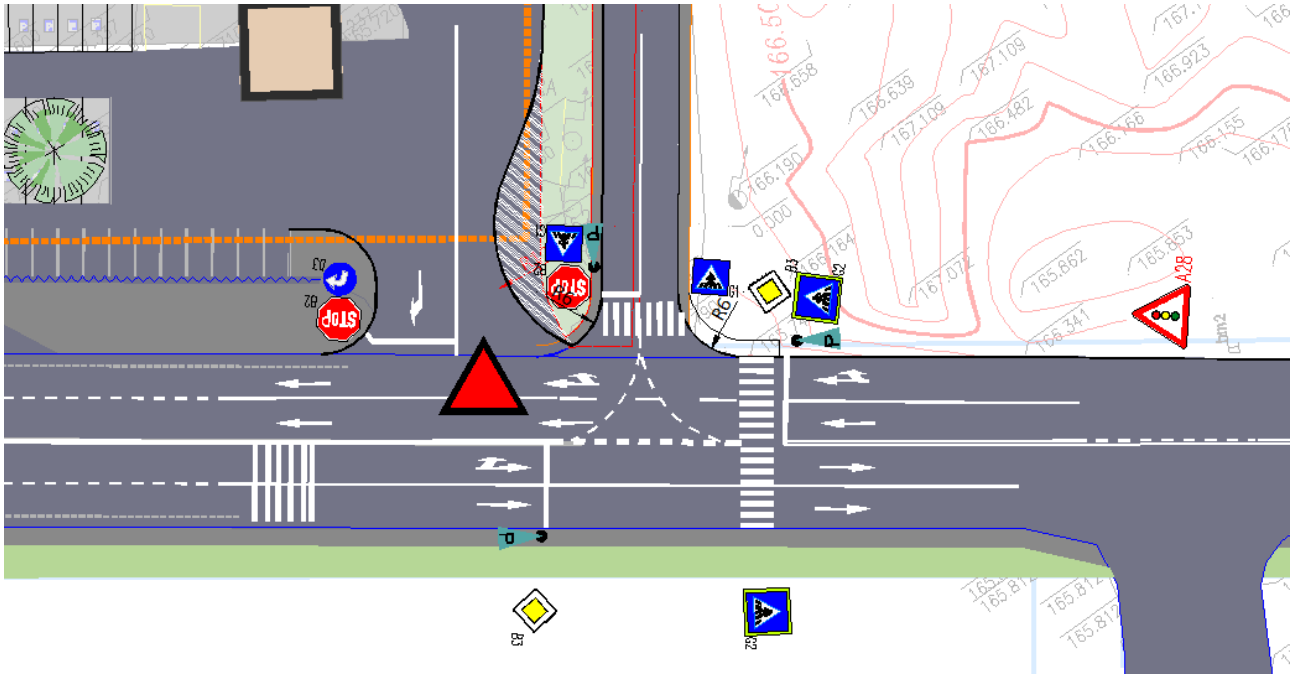
Vehiculele de transport vor folosi circulația interioara a fabricii actuale Pirelli, ce înconjoară clădirile acestei pe laturile de vest nord și est pentru a ajunge la zona de acces către terenurile ce cor fi introduse în intravilan, pe care se va organiza o parcare dedicata pentru acestea. Pietonii (angajați sau vizitatori) vor ajunge la terenurile ce vor fi introduse în intravilan, de la Poarta 1, Poarta 2 si Poarta 3 pe traseele pietonale amenajate în curtea fabricii conform procedurilor HSE de siguranță și protecție a muncii.

Accesul la stația de transformare, la care în prezent se ajunge pe un drum de pământ, va fi reconfigurat și proiectat cu ca un drum uzinal cu parte carosabila de 7 metri.





Drumul de exploatare cu nr. cadastral 60781 va fi transformat, pe traseul său paralel cu uzina Pirelli, într-o stradă de categoria a III-a cu profil transversal de 9 metri, prin cedarea terenului necesar in suprafață de 717 m², reglementat în cadrul ZRS23 „ZONĂ SUPUSĂ CIRCULAȚIEI JURIDICE A TERENURILOR, pentru care sunt permise doar lucrări de infrastructură rutieră și tehnico edilitară. Intersecția acestui drum cu strada Drăgănești va fi reconfigurată, iar semaforizarea refăcută prin investiții realizare de către Pirelli Tyres astfel încât circulația să se desfășoare în condiții de siguranță a circulației. Proiectul de autorizare a lucrărilor va fi autorizat, după aprobarea prezentului planului urbanistic zonal:



3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGELEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL

(intocmit conf. art. 3.5 al Ghidului GM-010-2000 conținut-cadru PUZ, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N din 16.08.2000)

SITUATIE EXISTENTA	Suprafață m²	Procent	SITUATIE PROPUSA	Suprafață m²	Procent
1. Terenuri reglementate, conf. C.U.	531669	96.42%	1. Terenuri reglementate, conf. C.U.	531669	96.42%
2. Terenuri studiate, conf. AO, din care:	551397	100.00%	2. Terenuri studiate, conf. AO din care:	551397	100.00%
Terenuri proprietate privata intravilan	*392649*	*71.21%*	*Terenuri proprietate privata intravilan*	*530951*	*96.29%*
Terenuri proprietate privata extravilan	*139020*	*25.21%*	*Terenuri proprietate privata extravilan*	*0*	*0.00%*
Terenuri proprietate publica intravilan	*19726*	*3.58%*	*Terenuri proprietate publica intravilan*	*20444*	*3.71%*
Terenuri proprietate publica extravilan	*2*	*0.00%*	*Terenuri proprietate publica extravilan*	*2*	*0.00%*
Zone Functionale **(ZF)** existente			Zone Functionale **(ZF)** propuse		
Terenuri agricole *din care:*	139020	25.21%	Terenuri agricole *din care:*	0	0.00%
Terenuri arabile	*135245*	*24.53%*	*Terenuri arabile*	*0*	*0.00%*
Terenuri arabile afectate de cursuri de apă	*3775*	*0.68%*	*Terenuri arabile afectate de cursuri de apă*	*0*	*0.00%*
Echipare tehnico-edilitară	2	0.00%	Echipare tehnico-edilitară	2	0.00%
Căi de comunicație și transporturi din care:	19726	3.58%	Căi de comunicație și transporturi *din care*	20444	3.71%
Drumuri de exploatare	*798*	*0.14%*	*Drumuri de exploatare*	*0*	*0.00%*
Drumuri județene	*18928*	*3.43%*	*Drumuri județene*	*18928*	*3.43%*
Străzi publice	*0*	*0.00%*	*Străzi publice*	*1516*	*0.27%*
Unități industriale și de depozitare, din care:	392649	71.21%	Unități industriale și de depozitare, din care:	530951	96.29%
Lucrări hidrothenice deviere pârâu Cinculeasa	*0*	*0.00%*	*Lucrări hidrotehnice deviere pârâu Cinculeasa*	*5149*	*0.93%*

TABEL SINTETIC INDICATORI URBANISTICI			
INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI (calculați conform inregistrărilor cadastrale si ridicării topo avizate OCPI)		INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. din care:	49.75%	P.O.T. maxim	70.00%
P.O.T. terenuri Curti Construcții Intravilane - Fabrica Pirelli, nr. cad. 51015, S. teren. = 392649 mp.	67.36%		
P.O.T. terenuri arabile extravilane, S.teren.= 139020 mp.	0.00%		
C.U.T. din care:	0.58	C.U.T. maxim	3.00
C.U.T. terenuri Curti Construcții Intravilane - Fabrica Pirelli, nr. cad. 51015, S. teren. = 392649 mp.	0.78		
C.U.T. terenuri arabile extravilane, S.totala terenuri = 139020 mp.	0.00		
C.U.T. volumetric, din care:	8.67	C.U.T. volumetric maxim	40.00
C.U.T. volumetric terenuri Curti Construcții Intravilane - Fabrica Pirelli, nr. cad. 51015, S. teren. = 392649 mp.	11.74		
C.U.T. terenuri arabile extravilane, S.totala terenuri = 139020 mp.	0.00		
Spații verzi existente, pe terenuri Curti Construcții Intravilane - Fabrica Pirelli, nr. cad. 51015, S. teren. = 392269 mp	10.93%	minim	20.00%
RH maxim	P+3	RH maxim	P+4
Înălțime maximă	33	Înălțime maximă	40.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1. Alimentarea cu apă potabilă

În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune construirea unei rețele interioare de distribuție. Această rețea va cuprinde:

- gospodărie de apă potabilă, care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare;
- gospodărie de apă (cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu) pentru stingerea incendiului interior + exterior, gospodărie care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare.

Viitoarea rețea interioară de distribuție va fi branșată la conducta publică 125 PEID existentă pe partea de nord-est a str. Drăgănești și în partea de sud-vest a terenului care a generat P.U.Z.

Căminul de branșament se va amplasa la limita proprietății.

Gospodăriile de apă vor fi alimentate direct de la rețeaua publică de alimentare cu apă.

În conformitate cu Ordinul A.N.R.S.C. nr. 88/2007 privind Regulamentul-cadru al serviciilor de alimentare cu apă și canalizare din România, este interzisă alimentarea unei rețele de distribuție de apă potabilă (interioară în acest caz) din două surse diferite.

Toate lucrările vor respecta legislația în vigoare.

Instalațiile vor fi astfel alcătuite încât să nu permită stagnarea apei şi impurificarea ei cu microorganisme (bacterii inclusiv legionella, virusuri etc.), rugină sau alte impurități. Se va evita introducerea în instalație a unor tronsoane de conducte prin care apa circulă rar și există pericol de stagnare (de exemplu, capete de conducte, trasee de ocolire care favorizează stagnarea apei etc.).

Rețeaua interioară de distribuție trebuie să nu permită degradarea apei potabile. Echipamentele, produsele, materialele care vor veni în contact cu apa potabilă vor fi avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare.

Rezervoarele de stocare, instalațiile de pompare, rețeaua de distribuție etc. se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să fie autorizate de către Comisia Națională pentru Biocide.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate şi avizate de către reprezentanții S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A.

2. Canalizarea

Amenajarea terenului care a generat P.U.Z. implică evacuarea apelor menajere şi a celor meteorice de pe întreaga suprafață. Se propune realizarea în incintă a unei rețele de canalizare care va fi dimensionată şi executată în sistem divizor (separativ).

2.1. Canalizarea menajeră

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră.

Noua rețea interioară de canalizare menajeră va deversa, prin intermediul căminului de racord, în rețeaua interioară de canalizare menajeră existentă.

Pentru îndeplinirea condițiilor de calitate impuse prin H.G. nr. 351/2005 şi H.G. nr. 352/2005 privind calitatea apelor deversate în rețeaua publică de canalizare, este necesar ca rețeaua de canalizare de incintă să includă instalații de preepurare locale specifice activității desfășurate (de ex., în cazul în care în cadrul noii investiții vor funcționa și unități cu profil alimentar – bufet, cantină, bucătărie, sală de mese etc. -, este necesar ca apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, să tranziteze în prealabil un separator de grăsimi).

2.2. Canalizarea pluvială

Pentru evacuarea apelor meteorice se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare cu scurgere gravitațională spre bazinul de retenție. Această rețea va cuprinde:

- un separator de nămol și hidrocarburi;
- un bazin de retenție și o stație de pompare;
- un canal deschis de deviere a Pârâului Cinculeasa, dimensionat în conformitate cu prevederile studiului de fundamentare hidrologic și de inundabilitate. Canalul va prelua apele de pe cursul din amonte de terenurile ce au generat P.U.Z. și le va deversa, tot în albia Pârâului Cinculeasa, aflată pe terenurile din aval față de terenurile ce au generat P.U.Z., conform cadastrului apelor.

Apele meteorice din incintă vor fi preluate, după ce tranzitează separatorul de nămol și hidrocarburi, în bazinul de retenție.

Din bazinul de retenție, apele meteorice vor fi pompate în canal deschis de deviere a Pârâului Cinculeasa. Volumul exact al bazinului de retenție va fi calculat după elaborarea proiectului tehnic.

Se recomandă stabilirea cotei de acces în clădiri/ subsoluri etc. pe baza unui proiect de sistematizare verticală a terenului care a generat P.U.Z., corelat cu cotele absolute ale străzilor adiacente, în scopul evitării inundării la punerea sub presiune a rețelei publice de canalizare.

Debitul de evacuare în albia Pârâului Cinculeasa nu trebuie să provoace inundarea străzilor și nici a proprietății.

Apele meteorice, evacuate în albia Pârâului Cinculeasa, vor fi supuse în prealabil unor procese de preepurare (de ex., vor tranzita un separator de hidrocarburi și nămol), după care va rezulta apă convențional curată, care respectă din punct de vedere calitativ prevederile NTPA-001/2002.

În interiorul incintei se va rezerva spațiul necesar amplasării echipamentelor și instalațiilor pentru preepurarea apelor meteorice, bazinului de retenție și stației de pompare ape meteorice. Echipamentele și instalațiile sus-menționate (cele pentru preepurarea apelor meteorice precum și bazinul de retenție și stația de pompare ape meteorice) vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze viitoarele construcții, instalații și echipamente.

Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Apele uzate menajere și apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, trebuie să corespundă, din punct de vedere al calității, prevederilor NPTA NTPA-001/2002 și 002/2002.

Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate şi avizate de către reprezentanții S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A.

Pentru canalizare apelor pluviale de pe strada categoria a III-a ce va fi realizată prin modernizarea drumului de exploatare cu **NC 60781,** se propune prevederea acestei străzi cu o rigolă carosabilă, la limita trotuarului estic, ce va prelua apele către rigola deschisă din aliniamentul nordic al DX12.

3. Alimentarea cu energie electrică

Se propune transformarea L.E.A. 20 kV existentă în L.E.S. 20 kV, pe latura estică a uzinei Pirelli, între strada Drăgănești și stația de transformare 110/20 kV.

Se propune realizarea unei rețele interioare de alimentare cu energie electrică.

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori să se realizeze dintr-un post de transformare 20/0,4 kV nou, care va fi alimentat din stația de transformare 110/20 kV, proprietate a S.C. PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L., existentă. Postul de transformare va fi suprateran, inclus in clădire.

Soluția de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori va fi stabilită în urma elaborării, de către o societate autorizată, a unui studiu de soluție.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu energie electrică vor fi întocmite de către proiectanți de specialitate.

Înainte de începerea lucrărilor de săpătură vor fi făcute sondaje pentru identificarea exactă și poziționarea rețelelor existente și stabilirea condițiilor de execuție.

Vor fi respectate distanțele minime și măsurile de protecție pe tot parcursul execuției lucrărilor.

4. Rețele de telecomunicații

Se propune adaptarea cotei de pozare a cablului de telecomunicații existent la noile cote de sistematizare verticală (îngroparea la o cotă mai mare a cablului).

Se propune realizarea unei noi rețele interioare. Cutia de conexiune la rețeaua publică poate fi amplasată la limita terenului care a generat P.U.Z. sau pe peretele exterior al uneia din viitoarele construcții.

Se propune conectarea viitoarei rețele interioare la rețeaua de telecomunicații existentă.

Cu cel puțin 30 de zile înainte de începerea lucrărilor, constructorul viitoarelor ansambluri de clădiri îi va contacta pe reprezentanții VODAFONE, care vor trimite personal de specialitate la fața locului pentru a stabili traseele exacte ale instalațiilor de telecomunicații, condițiile de lucru, măsurile de protecție care se impun și pentru a asista la lucrări.

După executarea lucrărilor subterane, acestea trebuie marcate și reperate pe teren conform SR 9570/1-89.

În conformitate cu SR EN 8591/1997, distanța în plan orizontal față de canalizația de telecomunicații trebuie să fie între 0,5 m – 2 m, funcție de tipul de rețea ce se dorește a se construi.

Efectuarea săpăturilor în apropierea monotuburilor PEID de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor și a izolației acestora, pentru a se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții, respectiv prin convocarea reprezentanților RCS&RDS S.A. Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor PEID, depozitarea materialelor de construcție sau a pământului rezultat din săpături pe traseele rețelelor, pe capacele căminelor de tragere, pe guri de vizitare. În zonele de paralelism și intersecții, lucrarea se va executa obligatoriu prin săpătură manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de către aceste surpări.

5. Rețele de transport combustibil

Se propune adaptarea cotei de pozare a conductei de transport motorină existentă la noile cote de sistematizare verticală (îngroparea la o cotă mai mare a conductei).

Efectuarea săpăturilor în apropierea conductei se va face manual și numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a conductei.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

1. Protecția împotriva inundațiilor

În vederea reducerii riscului de inundație pe terenurile ce au generat P.U.Z., prin reglementările urbanistice se definește o soluție tehnică complexă, ce urmărește atât îmbunătățirea condițiilor hidrotehnice, cât și reducerea suprafețelor de teren supuse riscului de inundabilitate. Astfel, soluția tehnică constă în:

- Devierea cursului actual al pârâului Cinculeasa pe o traiectorie situată de-a lungul laturii sudice și estice a amplasamentului P.U.Z., menținând întregul traseu în interiorul limitelor perimetrului studiat, fără a afecta imobilele adiacente, sau zonele de protecție ale altor obiective de infrastructură.
- Realizarea unui canal amenajat pentru noul traseu al cursului de apă, proiectat și dimensionat pentru a prelua în condiții de siguranță debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, la care se adaugă o gardă de siguranță de 0,61m.

2. Dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul uzinei Pirelli există amenajate, sub formă de plantații d aliniament, grădini de fațadă, taluzuri înierbate, spații verzi însumând 42931 m², reprezentând 10.93%.

Conform avizului de oportunitate se vor amenaja pe întreaga suprafață a terenurilor reglementate se vor amenaja și întreține o suprafață de spații verzi echivalentă cu minim. 20% din suprafața rezultată, respectiv 6951 m².

Incluse în această suprafață vor fi și spațiile verzi cu caracter de spațiu public, (conf. Avizului de Oportunitate nr.1 din 19.05.2025) în suprafață echivalentă cu 5%[1] din suprafața terenurilor aflate în extravilan (139.020 m² conform înregistrărilor din cărțile funciare 137855 m² conform limitei intravilanului Municipiului Slatina din baza de date a A.N.C.P.I.).

Aceste spații vor fi grupate de-a lungul limitei estice a teritoriului studiat, unde pe terenul proprietate publică a statului, Herghelia Slatina este constituită o plantație de protecție. Pe aceste terenuri se pot realiza lucrări de plantații în conformitate cu prevederile art. 13 al PUG și cu recomandările studiului peisagistic (Introducerea

[1] Conform art.10 alin.(3) al Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

de aliniamente vegetale de-a lungul DJ546 și DX12) astfel încât să se constituie coridor verde care să conecteze DJ 546 cu DJ 653, pe un traseu paralel cu DX12, contribuind astfel la protecție împotriva zgomotului generat de trafic dar și împotriva vântului dominant de pe direcția E-NE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezenta documentație de urbanism nu sunt declarate obiective de utilitate publică.

4 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Toate reglementările prezentei documentații de urbanism, detaliază prevederile P.U.G. municipiul Slatina și se corelează cu concluziile studiilor de fundamentare parte a proiectului de actualizare a P.U.G. Municipiul Slatina, urmărind asigurarea tuturor condițiilor pentru implementarea cu succes și într-un orizont de timp cât mai scurt a solicitărilor temei program.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenții fără de care programul de dezvoltare nu se poate materializa sunt:

1. Introducerea în intravilan a terenului.
2. Realizarea lucrărilor de deviere ale pârâului Cinculeasa.
3. Realizarea conexiunilor la rețele tehnico edilitare și transformarea LEA 20 în LES.
4. Construirea străzii pe traseul drumului de exploatare de la est de uzina existentă în vederea asigurării accesului facil a echipajelor de intervenție în caz de urgență. Reamenajarea intersecției acestei străzi cu strada Drăgănești și semaforizarea acesteia în vederea asigurării siguranței circulației auto și pietonale.

Priorități de intervenție

În vederea implementării temei program, având în vedere specificul acesteia și reglementările specifice domeniului prioritățile sunt următoarele:

1. Întocmirea proiectului de deviere a pârâului Cin culeasa, obținerea avizului de gospodărire a apelor si a autorizației de gospodărirea apelor.
2. Întocmirea coordonată a proiectelor de transformare a LEA 20 kV în LES, de transformare și echipare edilitară a drumului de exploatare în stradă de categoria a III-a.
3. Întocmirea proiectului tehnic de construire a noii străzi și a intersecției cu strada Drăgănești.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prezentul plan urbanistic zonal reglementează posibilitatea implementării, în condițiile reglementărilor PUG Municipiul Slatina și a documentației de actualizare a acestuia, a temei program propuse de către investitor. Implementarea acesteia va consolida zona ca un pol economic industrial principal, consecință realizării nodului rutier între DX12 și strada Drăgănești, echilibrând polul economic dezvoltat în jurul platformei ALRO.

Modalitate propusă de ocupare a terenului și de construire a parcelelor ce vor fi introduse în intravilan în conlucrare cu prevederile referitoare la amenajare peisajeră creează premisele marcării corespunzătoare a intrării în municipiul Slatina de pe DX12 Craiova Pitești, principala arteră de trafic la nivelul sud-estului României, prin care se face conexiunile rutiere atât cu Bulgaria prin podul de la Vidin cât și cu Serbia prin traversarea de la Porțile de Fier.

Întocmit

Arh. Bogdan Branescu

5 ANEXA 1

	TABEL DISFUNȚIONALITĂȚI				
	DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI		GRAVITATE	PRIORITĂȚI
1	CIRCULAȚIE	1. Starea străzilor:	**Nu există disfuncționalități,** strada Drăgănești fiind modernizată în anul 2020.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		2. Profile necorespunzătoare traficului:	**Nu există disfuncționalități,** în procesul de modernizare strada Drăgănești a fost încadrată în categoria a II-a - de legătură, cu profil transversal cu 4 benzi, câte 2 pe fiecare sens.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		3. Intersecții conflictuale:	**Nu există disfuncționalități,** conform Studiului de fundamentare privind organizarea circulațiilor, nivelul de serviciu în toate intersecțiile analizate este: „**A**-Trafic liber, întârzieri minime” și „**B**-Trafic stabil, întârzieri mici” (pg.30).	Nu este cazul.	Nu este cazul.
2	FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Stânjeniri între funcțiuni	**Nu există disfuncționalități,** în zona de studiu singura funcțiune prezentă este funcțiune industrială, I1 conf. R.L.U. al P.U.G.	Nu este cazul.	Nu este cazul.

		2. Starea fondului construit	**Nu există disfuncționalități**, clădirile din zona de studiu fiind construite în ultimii 20 ani.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		3. Ocuparea terenurilor	**Nu există disfuncționalități,** terenurile fiind ocupate în conformitate cu funcțiunea industrială reglementată.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		4. Condiții grele de fundare	**Nu există disfuncționalități,** conform studiului geotehnic preliminar, terenul de fundare este reprezentat de pământurile Orizontului 1 de natură coezivă - argile cafenii roșcate și cafenii gălbui, plastic vârtoase, contractile în suprafață, ale cărui strate, în condițiile unei stratificații relativ uniforme și orizontale, pot fi caracterizate ca terenuri bune de fundare conform NP 074/2022.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		5. Nivel ridicat al apelor freatice	**Nu există disfuncționalități**, conform celor 9 foraje executate pentru studiului geotehnic preliminar, apa freatică a fost interceptată între 10,30 și 15,00 metri adâncime sub nivelul orizontului coeziv în care este recomandată fundarea.	Nu este cazul.	Nu este cazul.

3	PROBLEME DE MEDIU	1. Riscuri naturale	Terenurile extravilane sunt străbătute de cursul neparmanent al pârâului Cinculeasa, o suprafață 14.600 m² (10,5%) fiind expusă riscului de inundare în cazul producerii debitului maxim cu probabilitatea de depășire de 1% (corespunzător unei perioade de revenire/frecvență de 100 de ani).	**Majoră**	Devierea cursului actual pe o traiectorie situată de-a lungul laturii sudice și estice a terenurilor. Realizarea unui canal amenajat pentru noul traseu al cursului de apă, proiectat și dimensionat pentru a prelua în condiții de siguranță debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, la care se adaugă o gardă de siguranță de 0,61 m.
		-2. Riscuri antropice	Conform documentație SEVESO întocmită pentru fabrica Pirelli, „În depozitul de materii prime, sunt prezente substanțe periculoase în cantități ce depășesc valoarea prag pentru încadrarea ca amplasament de nivel inferior (coloana 2), dar un accident ce ar implica aceste substanțe nu este susceptibil a afecta vecinătățile, fiind vorba despre substanțe ecotoxice.”	Redusă.	Aplicarea politicilor de prevenire a accidentelor majore deja avizate de către APM Olt și ISU „Matei Basarab” Olt.

		3. Surse de poluare	Conform Avizului de mediu nr. 1 din 06.02.2026 au fost identificate următoarele probleme de mediu: - Poluări accidentale ale solului; - Posibil risc de poluare accidentală a apelor de suprafață sau subterane; - Emisii de Compuși Organici Volatili (COV) provenite din procesul tehnologice; - Eliberarea de particule în suspensie (PM10, PM2.5) provenite din activitatea desfășurată.	Redusă.	Aplicarea prevederilor Autorizației de mediu și programului de monitorizare a factorilor de mediu.

TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI

	DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	GRAVITATE	PRIORITATE
1	CIRCULAȚIE	1. Starea străzilor:	**Nu există disfuncționalități.** strada Drăgănești- fiind modernizată în anul 2020.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		2. Profile necorespunzătoare traficului:	**Nu există disfuncționalități.** În procesul de modernizare strada Drăgănești a fost încadrată în categoria a II-a - de legătură, cu profil transversal cu 4 benzi, câte 2 pe fiecare sens.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		3. Intersecții conflictuale:	**Nu există disfuncționalități.** conform Studiului de fundamentare privind organizarea circulațiilor, nivelul de servicu în toate intersecțiile analizate este „a Trafic rar, întârzieri minime" și „B Trafic stabil, întârzieri mici" (pg.30).	Nu este cazul.	Nu este cazul.
2	FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Starea/ormi într funcțiuni	**Nu există disfuncționalități.** În zona de studiu singura funcțiune prezentă este funcțiune industrială, în conf R.L.U. al PUG.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		2. Starea fondului construit	**Nu există disfuncționalități.** clădirilor din zona de studiu fiind construite în ultimii 20 ani.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		3. Ocuparea terenurilor	**Nu există disfuncționalități.** terenurile fiind ocupate în conformitate cu funcțiunea industrială reglementată.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		4. Condiții grele de fundare	**Nu există disfuncționalități.** conform studiului geotehnic preliminar, terenul de fundare este reprezentat de pământurile:Orizontul I de natură coezivă - argile cafenii roșcate și cafenii gălbui, plastic vârtoase, contractile în suprafață, ale căror straturi, în condițiile unei stratificații relativ uniforme și orizontale, pot fi caracterizate ca terenuri bune de fundare conform NP 074/2022.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
		5. Nivel ridicat al apelor freatice	**Nu există disfuncționalități.** conform celor 9 foraje executate pentru studiului geotehnic preliminar, apa freatică a fost interceptată între 10.30 și 15.00 metri adâncime sub nivelul ordonttului coezivîn care este recomandată fundarea.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
3	PROBLEME DE MEDIU	1. Riscuri naturale	Terenurile extravilane sunt stabilizate de curnul nepermanent al pârâului Circulescasa, o suprafață 14.600 m²).10,5%) fiind expusă riscului de inundare în cazul producerii debitului maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, corespunzătător unei perioade de revenire/frecvență de 100 de ani).	**Majoră**	Dezvesa curentul actual pe o traiectorie situată de-a lungul laturii sudice și vestice a terenurilor. Realizarea unui canal amenajat pentru nouă traseu al curtului de apă. proiectat si dimensionat pentru a preiua în condiții de siguranță debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1%. ta care se asigură o gardă de siguranță de 0,61 m.
		2. Riscuri antropice	Conform documentație SEVESO întocmită pentru fabrica Pirelli , în depozitul de materii prime, sunt prezente substanțe periculoase în cantități ce depășesc valoarea prag pentru încadrarea ca amplasament de nivel inferior (coloana 2), dar un accident ce ar implica aceste substanțe nu este susceptibil a afecta vecinătățile, fiind vorba despre substanțe ecotoxice."	Redusă.	Aplicarea politicilor de prevenire a accidentelor majore dupa evitarea de catre APM CN si ISU „Matei Basarab" Ofl.
		3. Surse de poluare	Conform Avizului de mediu nr. 1 din 06.02.2026 au fost identificate următoarele probleme de mediu: - Poluări accidentale ale solului; - Poluări ale pulberi; - Poluări ale apelor de suprafață sau subterane; - Emisii de Compuși Organici Volatili (COV) provenite din procesul tehnologic; - Eliberarea de particule în suspensie (PM10, PM2.5) provenite din activitatea desfășurată.	Redusă.	Aplicarea prevederilor Autorizației de mediu și programului de monitorizarea a factorilor de mediu.

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL SLATINA

PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

DRUMURI EXISTENTE

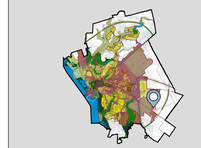
Profil A-A - str. Draganesti

Profil B-B Drum de exploatare

Legenda

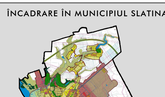
- Zona Industrie
- Zona Locuințe
- Cabina captatoare de apa subterana
- Stâlpișori Beton
- Stâlp Metal
- Stâlp Beton
- Stâlp Lemn
- Cămin Telecomunicații
- Cămin
- Cămin Gaz
- Cămin Apă
- Cămin
- Cămin de vizitare pluviala
- Cămin de vizitare a fosei septice
- Cămin de Beton
- Spațiu Verde - 4210 mp
- Parcare - 1410 mp
- Platforma betonata - 25447 mp
- Platforma betonata - 1111 mp
- Parcare - 1111 mp
- Depozitare containere - 22444 mp
- Depozitare deșeuri periculoase - 1000 mp
- Plan curent - cota
- Cota pana cadet
- Cota curent propus/ta
- Cota de sol (cotă terenului) Ep=0.15m
- Axul de Beton
- Apele Tarnet - 4210 mp
- Platforma betonata - 25447 mp
- Platforma betonata - 1111 mp
- Parcare - 1111 mp
- Depozitare containere - 22444 mp
- Depozitare deșeuri periculoase - 1000 mp
- Plan curent - cota
- Cota pana cadet
- Cota curent propus/ta
- Cota de sol (cotă terenului) Ep=0.15m
- Axul de Beton
- Bordura Betonului
- Bordura Betonului
- Limitare Locuințe
- Limitare Locuințe
- Limitare Locuințe

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL SLATINA




Legenda
Zona rezidențială
Țesătura centrului
Țesătura centrului cu front continuu
Țesătura difuză
Parcuri publice
Sport
Zone de birouri
Zone de industrie
Hotel
Cimitir
Zona de facilități
Spațiu Verde - 4210 mp
Parcheu - 2210 mp
Spațiu verde amenajat - 2447 mp
Arbori tineret - 1427 mp
Tei arbori - 2700 mp
CNE: Statie de pompe
Ingrădire existentă - 22457 mp
Ingrădire existentă - 4210.51 mp
Front stradal gol/plin
Front stradal relief
Front stradal cu arbori
Valțuri de protecție
Valțuri de protecție
Valțuri de protecție

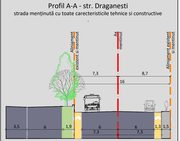
ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL SLATINA



MODERNIZAREA CIRCULATIEI
PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

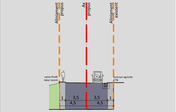
Profil A-A - str. Draganesti

strada menținută cu toate caracteristicile tehnice si constructive



Profil B-B Stradă categoria III

strada noua, se va dezvolta pe traseul drumului de exploatare cu nr. cad. 60781 prin extinderea pe terenul cu nr. cad. 51015 - fabrica Pirelli



Profil C-C Drum Uzinal

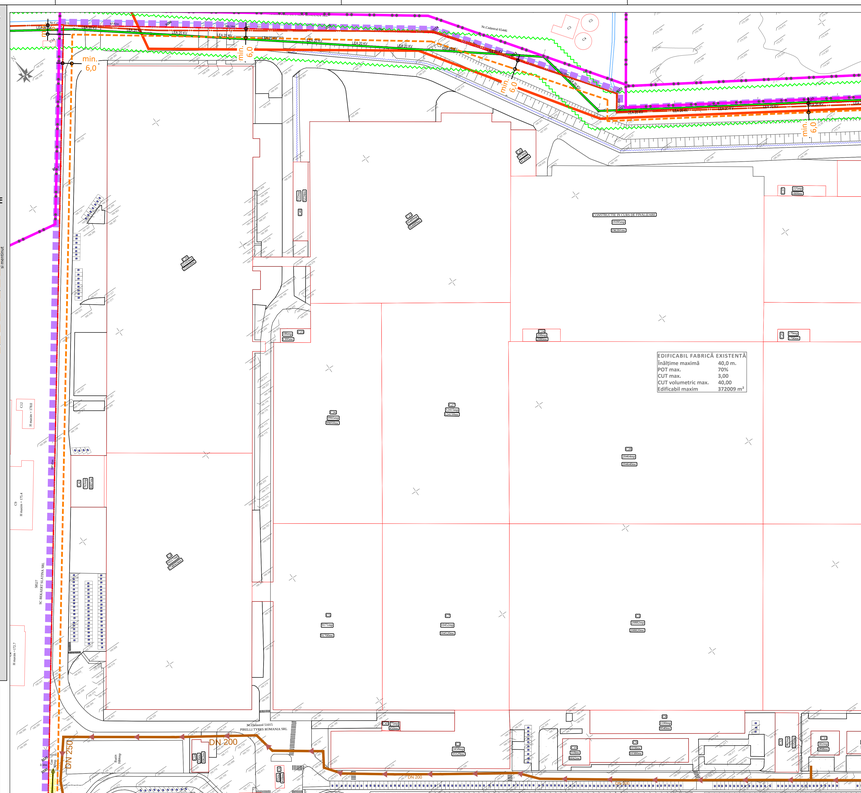
pentru accesul la statia de transformare



Legenda

- Zone rezidențiale
- Clădiri existente
- Clădiri cu regim de înălțime diferit
- Hidrografie
- Rețea Apă
- Rețea Gaze
- Rețea Telefonie
- Rețea Electrică
- Rețea Termică
- Rețea Canalizare
- Rețea Telecomunicații
- Rețea Iluminat Public
- Rețea Electrică
- Rețea Telefonie
- Rețea Gaze
- Rețea Apă
- Rețea Canalizare
- Rețea Termică
- Rețea Telecomunicații
- Rețea Iluminat Public
- Limite
- Tuburi
- Cutie de acces principală
- Cutie de acces secundară
- Cutie de acces secundară
- Zona de Relee
- Apele Tarii - 4203 mp
- Turisme - 4203 mp
- Parcare Semi - 2477 mp
- Zona Jocuri - 2477 mp
- Autobuze/Microbuze - 2477 mp
- Zona Jocuri - 2477 mp
- Camioane - 2477 mp
- Zona Jocuri - 2477 mp
- Capacitate existentă - 324400 mp
- Volumetrie existentă - 403453 mp
- Stație de autobuz
- Cutie poștală
- Stație publică de telefon
- Stâlp linie electrică de înaltă tensiune
- Stâlp de iluminat
- Rețea Telefonie
- Rețea Electrică
- Rețea Gaze
- Rețea Apă
- Rețea Canalizare
- Rețea Termică
- Rețea Telecomunicații
- Rețea Iluminat Public
- Indicator





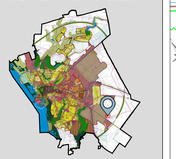
ZONA STUDIU PUZ

Inventar de coordonate STEREO'70

Nr. PUNCT	Coordonate PUNCTE DE A [m]	
Punct	X	Y
1	452068.63	324131.37
2	451984.79	324208.87
3	451973.03	324132.12
4	451982.59	324185.19
5	451987.27	324193.60
6	451998.60	324193.91
7	451996.00	324178.88
8	452023.02	324160.07
9	452024.84	324160.44
10	452124.97	324080.31
11	452123.84	324080.04
12	452119.46	324022.18
13	452281.16	323978.86
14	452297.03	323967.96
15	452299.16	323966.92
16	452299.40	323966.57
17	452299.96	323966.77
18	452330.96	323945.40
19	452331.54	323945.01
20	452334.01	323943.31
21	452371.08	323917.91
22	452367.74	323913.45
23	452496.77	323822.88
24	452714.84	323669.68
25	452724.33	323663.00
26	452769.57	323630.93
27	452782.83	323649.09
28	452896.75	323708.28
29	452702.65	323707.66
30	452702.65	323707.66
31	452766.74	323767.02
32	452767.08	323768.08
33	452769.96	323802.12
34	452771.77	323805.07
35	452777.68	323813.68
36	452777.76	323813.91
37	452778.32	323814.36
38	452846.81	323766.97
39	452907.89	323724.56
40	453037.24	323635.56
41	453040.51	323641.86
42	453048.71	323646.06
43	453049.39	323646.47
44	453055.61	323651.77
45	453062.03	323656.17
46	453065.75	323658.36
47	453070.97	323661.46
48	453075.42	323664.05
49	453086.62	323669.96
50	453091.57	323676.52
51	453097.36	323685.16
52	453107.95	323676.56
53	453111.86	323677.56
54	453127.22	323680.23
55	453133.30	323680.78
56	453135.72	323680.99
57	453142.74	323681.44
58	453158.33	323681.65
59	453164.65	323680.33
60	453166.06	323680.03
61	453174.73	323678.60
62	453179.59	323677.69
63	453185.17	323685.21
64	453187.06	323688.54
65	453197.04	323701.72
66	453205.33	323710.43
67	453209.62	323719.16
68	453222.58	323736.52
69	453234.56	323754.33
70	453242.91	323766.74
71	453251.91	323777.03
72	453258.84	323787.19
73	453266.05	323797.72
74	453273.27	323807.12
75	453283.19	323820.03
76	453296.68	323839.48
77	453300.57	323844.84
78	453313.33	323860.45
79	453313.33	323860.45
80	453313.33	323860.45
81	453316.16	323870.03
82	453319.49	323874.68
83	453316.16	323877.03
84	453306.61	323883.66
85	453296.19	323890.73
86	453250.96	323921.31
87	453204.53	323953.04
88	453132.58	323999.34
89	453132.58	323999.34
90	453097.84	324024.12
91	453081.49	324036.51
92	453081.49	324036.51
93	452998.80	324031.11
94	452986.05	324130.91
95	452934.66	324150.04
96	452864.24	324195.74
97	452761.80	324260.96
98	452684.23	324310.91
99	452661.33	324339.72
100	452617.53	324398.58
101	452584.89	324442.96
102	452527.28	324485.12
103	452441.69	324548.14
104	452386.77	324589.15
105	452331.42	324632.64
106	452309.15	324230.44
107	452095.15	324230.44
108	452067.63	324231.11
109	452066.91	324231.11

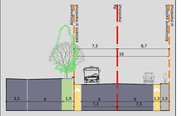
Cnt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referință
A1.1	51015/1	Jud. Olt, UAT Slatina, loc. Slatina, Nr. DRAGANESTI, Nr. 35	Nr. inventar 5; S. construcție la sol 60977 mp; - PARTIAL DEMOLATĂ; SUPRAFAȚA DE 20114 MP REALIZATĂ DE PRODUCTIE ANEXE,CPE EXTRAS IN UBLIX/2014 PRIN DEZAFECTARE,CONSTRUCTII CU DESTINATIA

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL SLATINA

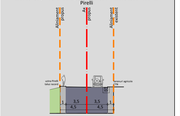


MODERNIZAREA CIRCULATIEI
PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profil A-A - str. Draganesti
strada menținută cu toate caracteristicile tehnice si constructive



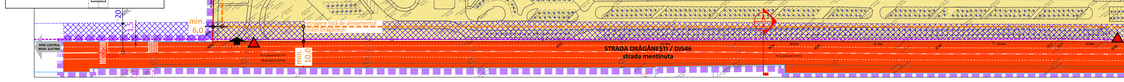
Profil B-B Stradă categoria III
strada noua, se va desvolta pe traiul drumului de exploatare cu nr. cad. 60781 prin extinderea pe terenul cu nr. cad. 51015 - fabrica Pirelli



Profil C-C Drum Uzinal
pentru accesul la statia de transformare



Legenda


STRADA DRĂGĂNEȘTI / DJ546
strada menținută
min. 6,0
min. 6,0
min. 6,0

PLAN URBANISTIC ZONAL

IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI: ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCTIONALA INDUSTRIALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE SI STABILIRE INDICATORI, REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU FABRICA EXISTENTA

P . U . Z . D E F I N I T I V A T

Initiator: PIRELLI TYRES ROMANIA S.R.L

Proiectant: WESTERN OUTDOOR SRL

A P R I L I E 2 0 2 6

INCADRARE IN MUNICIPIUL SLATINA



Legenda

Zona studiata
Cadastru existent
Cadastru cuprins in zona studiata
Limitare drum
Gr.Drum
Sant Beton
Tuf-ing Sant
Parapet metalic
Gard
Gard
Fir de vita
Tufuc
Cutia de nivel principala
Cutia de nivel semnala Fg-Fc,Uta
Zona de Bolizi
Sprint Vasco - 4201mp
Terrasse - 4191 mp
Pleiziuras bonassus - 29187 mp
Dorta maxim - 16272 mp
Procuro - 17610 mp
SWIL - Sosire de parcare
Segnalare constructii - 261685 mp
Delineatia constructii - 4616163 mp
Punct retea apelor
Cota punct teren
Punct inflexiune retea rutiera
Stalp fum electric de tip modern
Stalp de beton
Retea Iluminatului
Retea Kilometrica
Indicator Localitate

ZONA STUDIU PUZ

Inventar de coordonate STEREO'70

NR. PUNCT	Coordonate PUNCTE DE CONTUR X [m]	Y [m]
1	452066.61	324151.37
2	452066.79	324208.87
3	451973.00	324192.17
4	451982.93	324185.19
5	451987.27	324182.07
6	452088.60	324183.97
7	452096.00	324178.82
8	452033.02	324160.06
9	452023.32	324160.49
10	452124.92	324068.71
11	452182.87	324047.83
12	452219.46	324022.18
13	452281.15	323978.82
14	452297.03	323967.96
15	452299.16	323966.32
16	452299.40	323966.57
17	452299.66	323966.77
18	452330.96	323945.40
19	452331.54	323945.03
20	452334.01	323943.31
21	452371.08	323917.91
22	452367.94	323913.49
23	452496.77	323822.84
24	452714.80	323669.69
25	452724.33	323663.00
26	452769.97	323630.94
27	452782.83	323649.09
28	452896.75	323708.24
29	452782.65	323707.69
30	452766.63	323797.38
31	452766.75	323797.96
32	452767.08	323798.06
33	452769.96	323802.32
34	452771.77	323805.08
35	452777.68	323813.80
36	452777.76	323813.91
37	452778.10	323814.38
38	452846.81	323766.97
39	452907.69	323724.96
40	453037.24	323635.50
41	453043.55	323641.84
42	453048.71	323646.06
43	453049.39	323646.62
44	453055.61	323651.72
45	453062.00	323656.17
46	453065.75	323658.96
47	453070.97	323661.46
48	453075.42	323664.08
49	453086.88	323669.35
50	453089.57	323670.59
51	453104.32	323675.62
52	453107.95	323676.56
53	453111.86	323677.56
54	453127.20	323680.29
55	453133.30	323680.74
56	453135.72	323680.92
57	453142.74	323681.46
58	453158.31	323681.00
59	453164.65	323680.13
60	453166.06	323680.03
61	453174.73	323678.60
62	453179.92	323677.65
63	453185.17	323685.21
64	453187.50	323688.57
65	453197.04	323701.75
66	453203.33	323710.45
67	453209.62	323719.14
68	453222.19	323736.51
69	453234.98	323754.20
70	453241.91	323763.77
71	453251.91	323777.59
72	453258.84	323787.17
73	453266.05	323797.14
74	453273.27	323807.12
75	453283.19	323820.83
76	453296.48	323839.40
77	453300.57	323844.84
78	453313.33	323865.45
79	453313.33	323865.45
80	453313.33	323865.45
81	453316.16	323870.03
82	453319.49	323874.68
83	453316.18	323877.06
84	453306.61	323883.69
85	453296.18	323890.74
86	453250.96	323921.72
87	453204.53	323953.52
88	453152.58	323989.10
89	453127.71	324006.28
90	452988.48	324102.43
91	452985.40	324104.51
92	452982.62	324106.49
93	452988.80	324115.11
94	452986.00	324116.91
95	452934.66	324150.00
96	452864.29	324195.14
97	452781.80	324250.96
98	452654.22	324329.83
99	452661.33	324339.72
100	452617.56	324398.99
101	452584.89	324442.96
102	452527.38	324480.16
103	452481.09	324548.11
104	452386.77	324588.10
105	452331.42	324512.61
106	452096.63	324352.40
107	452095.15	324190.40
108	452067.81	324153.14
109	452066.61	324151.37

LEGENDA

LIMITE

- Contururi cadastrale terenuri inregistrate OCPI
- Contururi cadastrale cladiri inregistrate OCPI
- Limita terenurilor studiate conf. CU 132 din 11.03.2025, **S=53,17 ha**
- Contururile cadastrale ale terenurilor ce vor fi introduse în intravilan
- Limita PUZ **S=551397 m²**
- Limita edificabilului propus

PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA

- Circulații carosabile, publice si private
- Circulații pietonale, publice si private
- Clădiri industriale, de depozitare, tehnico-edilitare sau ce adăpostesc funcțiuni conexe acestora, menționate
- Platforme betonate în incinta existentă
- Spații verzi în incinta existentă
- Canale, rigole, bazine ape pluviale in incinta existenta
- Clădiri industriale propuse
- Parcaje in zona de extindere
- Platforme betonate în zond de extindere
- Spații verzi în zona de extindere
- Spații verzi tip pajiște în zona de extindere
- Spații verzi cu caracter de spațiu public

ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA

- **ZRS11** Zonă de protecție lucrări hidrotehnice, canal de deviere pârâu Cinculeasa, include taluzurile de racord la terenul natural
- **ZRS141** Zonă de siguranță căi de comunicații - circulații rutiere DEx12 & DJ546 - limita exterioara
- **ZRS141** Zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere DEx12
- **ZRS141** Zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere DJ546
- **ZRS23** Zonă supusă circulației juridice a terenurilor
- **ZRS25** Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ACCESURI SI CIRCULAȚIILE INTERIOARE

- Accesuri auto din circulații publice
- Accesuri pietonale din circulații publice
- Accesuri auto din uzina existentă către zona de extindere
- Accesuri pietonale din uzina existentă către zona de extindere

EDIFICABIL FABRICĂ EXISTENTĂ

Înălțime maximă	40,0 m.
POT max.	70%
CUT max.	3,00
CUT volumetric max.	40,00
Edificabil maxim	372009 m²

EDIFICABIL EXTINDERE FABRICĂ

Înălțime maximă	40 m.
POT max.	70%
CUT max.	3,00
CUT volumetric max.	40,00
Edificabil maxim	70568 m²

EDIFICABIL EXTINDERE FABRICĂ

Înălțime maximă	40 m.
POT max.	70%
CUT max.	3,00
CUT volumetric max.	40,00
Edificabil maxim	108 m²

STRADA DRĂGĂNEȘTI / DJ546
strada mentinuta

STRADA NOUA CATRE GIRLA NR.2

WESTERN OUTDOOR S.R.L.				Beneficiar: Pirelli Tyres Romania SRL	Proiect nr. 350/2025
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI: ELABORARE PUZ PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR IN INTRAVILAN, STABILIRE ZONA FUNCTIONALA INDUSTRIALA	Faza: P.U.Z.
Șef proiect	arh. Bogdan Branescu		1:2.000		
Proiectat	arh. Bogdan Branescu		Data:	Titlu planșă: Propunerea de mobilare urbanistica	Planșa nr. 06 / U.2.2
Desenat	arh. Bogdan Branescu		Apr. 2026		

Verificator: WESTERN OUTDOOR SRL

© S.C. WESTERN OUTDOOR SRL. ORICE REPRODUCERE SAU UTILIZARE A ACESTUI PROIECT FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORILOR ESTE INTERZISA SI VA FI PENALIZATA CONFORM LEGII DREPTURILOR DE AUTOR