



Primaria municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080, tel. 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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

Nr.294/14.08.2026

HOTĂRÂRE **PROIECT**

Referitor la: aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: “CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPU) cu amplasament in STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.:73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483) MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în şedinţa ord./extr. din data de ----

Având în vedere:

- Referatul de propunere nr.85825/14.08.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism din cadrul Direcţiei Arhitect Şef;
- Iniţiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr.85828/14.08.2026;
- Raportul de specialitate nr.85843/14.08.2026, întocmit de Direcţia Generală Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- Avizul de oportunitate nr. 03/ 19.05.2025,
- Avizul Arhitectului Şef nr. 6/ 21.07.2026;
- Avizul Comisiei tehnice de urbanism şi amenajarea teritoriului nr. 19/ 14.07.2026,
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 73711/ 13.07.2026, întocmit de către Serviciul Urbanism, Direcţia Arhitect Şef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile:

- Constituţiei României;
- art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) şi art. 56 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, cu modificările şi completările ulterioare;

- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinului MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- Avizelor Comisiilor de specialitate Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Juridică și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina.

În temeiul prevederilor art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru:**
“CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ) cu amplasament in STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.:73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483) MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal are valabilitate de 5 ani de la aprobare.

Art.3. (1) Primarul municipiului Slatina, Direcția Arhitect Șef prin Serviciul Urbanism și S.C ALRO S.A vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) CAPL - Acte ADMINISTRATIVE, Arhivă va aduce prezenta hotărâre la cunoștință publică pe pagina de internet a Primăriei municipiului Slatina și va asigura comunicarea acesteia la:

- Instituția Prefectului-Județul Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;

- Direcția Arhitect Șef;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt;
- S.C ALRO S.A- cu sediul în municipiul Slatina, strada Pitești, nr. 116, județul Olt.

**Inițiator,
Primar,
Mario – Lucian DE MEZZO**

AVIZEAZĂ,
conform art. 243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019,
cu modificările și completările ulterioare;
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI SLATINA,
Mihai Ion IDITA

PS-03/F3



Primăria municipiului Slatina

Direcția Arhitect Șef

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

telefon 0249/439.377; 439233 fax: 0249/439.336

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

Nr.85825/14.08.2026.

**Arhitect Șef,
Costin-Mircea BREZOI**

REFERAT DE PROPUNERE

Privind promovarea unui proiect de hotărâre referitor la **aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru: "CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ)** cu amplasament în STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.:73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483) MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.

Având în vedere:

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, imobilul se află situat în Zona Industrială "I", Subzona unitati industriale cu producție activă I1, UTR:I1: unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual: POT max: 40%; CUT volumetric max.% (mc./mp teren): 4,5, H maxim (metri): 12,00 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare si interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 10,00 m. pe străzile de categoria I-a si a II-a; 6,00 m. pe străzile de categoria a III-a; la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 m. pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 m. pe străzi de categoria a III-a. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu condiționări: cladirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități ; în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin PUD; în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât I, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri. În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât I, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități

teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Conform prevederilor P.U.Z aprobat cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având lățime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: în conformitate cu viitorul P.U.Z cu condiționări: staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având H. min de 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: în conformitate cu viitorul P.U.Z cu condiționări: H. clădiri nu va depăși înălțimea de 12.00 m; Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de min. 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de min. 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

Reglementarea urbanistică este determinată de necesitatea corelării situației existente cu cadrul normativ aplicabil, în condițiile în care pe amplasament există construcții și amenajări realizate în etape succesive, iar indicatorii urbanistici rezultați depășesc valorile prevăzute prin documentația de urbanism în vigoare. Totodată, potrivit prevederilor PUG și Regulamentului Local de Urbanism aferent, intervențiile de dezvoltare și extindere în această zonă industrială sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Documentația are ca scop stabilirea unui cadru unitar de reglementare urbanistică, adaptat situației existente și perspectivelor de dezvoltare, prin actualizarea indicatorilor urbanistici, reglementarea modului de ocupare și utilizare a terenului și crearea premiselor pentru realizarea investițiilor viitoare, cu respectarea cerințelor privind dezvoltarea durabilă și integrarea în teritoriul învecinat.

De asemenea, documentația de urbanism urmărește crearea cadrului de reglementare necesar implementării unor măsuri destinate creșterii eficienței energetice și reducerii consumului de energie în cadrul platformei industriale, inclusiv prin utilizarea surselor regenerabile de energie, respectiv amplasarea de sisteme fotovoltaice, în condițiile respectării prevederilor legale și reglementărilor urbanistice aplicabile. Aceste măsuri contribuie la dezvoltarea sustenabilă a amplasamentului, reducerea amprente de carbon și creșterea performanței energetice a activităților desfășurate în incintă.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Principiile de bază care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt:

- Principiul dezvoltării durabile- echilibru între dezvoltarea economică, protecția mediului și utilizarea eficientă a resurselor, inclusiv prin încurajarea soluțiilor de eficiență energetică și a utilizării energiei din surse regenerabile,

- Principiul legalității- toate reglementările propuse sunt conforme cu legislația în vigoare și actele normative aplicabile,

- Principiul transparenței- proiectul este realizat cu respectarea dreptului publicului de a fi consultat și informat, în conformitate cu procedurile legale,

- Predictibilitatea- stabilește reguli clare pentru beneficiari și autorități, astfel încât utilizarea terenului să fie clară și previzibilă,

- Funcționalitatea- asigură organizarea coerentă a parcelării, acceselor, circulațiilor și utilităților în zona industrială,

- Sustenabilitatea și integrarea urbană- protejează mediul și asigură integrarea armonioasă a noilor construcții în structura urbană existentă,

- Siguranța și accesibilitate- garantează accesul corespunzător la rețelele de utilități și la drumuri, precum și condiții edilitare adecvate pentru locuitori,

- Eficiența utilizării terenului- optimizează folosirea suprafeței și respectă reglementările de urbanism și construcții.

Finalitatea urmărită constă în:

- dezvoltarea controlată și coerentă a terenului studiat prin reglementarea condițiilor de construire și funcționare, încurajarea soluțiilor de eficiență energetică și a utilizării energiei din surse regenerabile.

- crearea cadrului urbanistic necesar realizării unor funcțiuni industriale și servicii complementare,

- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,

- asigurarea unei dezvoltări urbanistice integrate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal creează cadrul juridic și urbanistic necesar reglementării amplasamentului, stabilirea unui cadru unitar de reglementare urbanistică, adaptat situației existente și perspectivelor de dezvoltare, prin actualizarea indicatorilor urbanistici, reglementarea modului de ocupare

și utilizare a terenului și crearea premiselor pentru realizarea investițiilor viitoare, încurajarea soluțiilor de eficiență energetică și a utilizării energiei din surse regenerabile,

Totodată, documentația asigură corelarea dezvoltării propuse cu infrastructura tehnico-edilitară și de transport existentă și propusă, precum și cu cerințele privind protecția mediului și celelalte avize și acorduri obținute, constituind baza pentru promovarea investițiilor și emiterea actelor administrative ulterioare, în condițiile legii.

Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea prevederilor legale aplicabile,
- Stabilirea obiectivelor și a scopului reglementării,
- Inițierea procedurii de elaborare a documentației de urbanism-PUZ, în conformitate cu prevederile legale, inclusiv obținerea avizului de oportunitate,
- Corelarea propunerilor de reglementare cu infrastructura existentă și propusă, respectiv circulații, utilități, echipare edilitară și acces la domeniul public,
- Parcurgerea etapelor de avizare prevăzute de legislația în vigoare,
- Analizarea observațiilor și integrarea acestora în forma finală a documentației,
- Promovarea documentației PUZ spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Local.

Schimbările preconizate prin propunere

Schimbările preconizate prin prezenta documentație constau în crearea unor zone și subzone funcționale, predominant industriale astfel:

- Subunități funcționale propuse: **SUBZONA ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DISTRIBUȚIE ȘI COMERCIALIZARE, PRODUCȚIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE.**

- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant izolat și cuplat

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: activități de producție în construcții mari și mijlocii, activități de depozitare, activități de distribuție, logistica, transport în sistem auto și feroviar, depozitare și rezervoare materii prime și carburanți, producție de energie din surse regenerabile (panouri fotovoltaice) pe terenuri libere și acoperișurile construcțiilor existente, inclusiv sisteme stocare de energie electrică (containere acumulatori), etc.

P.O.T. propus = max. 65.00% ;

C.U.T. propus = max.3;

C.U.T. volumetric propus = max. 28.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: suprafețe, forme, dimensiuni

Se mențin caracteristicile țesutului urban constituit. Nu se propune modificarea formei, suprafeței sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism. Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privată a beneficiarului - persoana juridică.

Având în vedere specificul funcțional al subunității UTR I1-1, caracterizată prin activități industriale, logistice, de producție, depozitare, distribuție și producție de energie din surse regenerabile, se impune stabilirea unor caracteristici minime ale parcelelor construibile care să permită dezvoltarea coerentă, funcțională și eficientă a investițiilor propuse. În acest sens, prin prezentul P.U.Z. se propune ca ulterioare parcele construibile rezultate să aibă:

- suprafața minimă de 1500 mp;
- deschidere minimă la circulație publică / de incintă de 10.00 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Reguli de retragere a edificabilului propus față de limita de proprietate:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport

- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport (față de limita de proprietate adiacenta str. Pitesti)

- minim 6.00 m, pentru construcții si instalații

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Reguli de retragere a edificabilului propus față de limita de proprietate:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport

- minim 6.00 m, pentru construcții si instalații

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesurile auto si pietonale pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. se realizează din:

- calea de acces de pe latura NORD-VESTICA (str. Pitesti/E574) - 4 accesuri (reprezintă accesurile principale)

- calea de acces de pe latura SUD-VESTICA (str. Constructorului) - 1 acces

- calea de acces de pe latura SUD-ESTICA (spre Halda ALRO) - 1 acces

Calea de acces de pe latura NORD-VESTICA - str.Pitesti/E574 (2 benzi pe sens) si calea de acces de pe latura SUD-VESTICA - str. Constructorului (1 banda pe sens) reprezintă cai de acces modernizate, asfaltate și marcate și se prezintă în condiții bune.

În incinta amplasamentului, există o rețea de drumuri si trotuare bine definite, aflate în stare bună, asfaltate/betonate, marcate, care asigură accesuri către toate construcțiile si instalațiile existente; nu sunt constatate disfuncționalități la nivelul circulațiilor interioare (nu se propun modificări).

În partea sudică există 3 accesuri pentru transport feroviar pentru mărfuri; acestea se distribuie în incintă pe baza unui triaj existent, în funcție de zona/imobilele unde trebuie descărcată materia primă sau încărcate produsele finite (nu se propun modificări).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcările pentru autoturisme (angajați, vizitatori), autotrenuri (tiruri pentru transport mărfuri) sunt realizate pe terenul proprietarului în parcaje exterioare amenajate.

Parcajul auto adiacent străzii Pitești, propus spre reconfigurare în sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, va cuprinde 526 de locuri de parcare (inclusiv locuri destinate persoanelor cu dizabilități si parcaje prevăzute cu stații de încărcare pentru autoturismele electrice).

Având în vedere specificul platformei industriale ALRO S.A., reglementarea locurilor de staționare și parcare a autovehiculelor se raportează la caracterul existent al ansamblului industrial, dezvoltat etapizat începând cu anii 1965, conform normativelor și cerințelor funcționale specifice perioadei respective. Platforma industrială a fost proiectată și executată în urmă cu aproximativ 60 de ani, iar pe parcursul funcționării sale a suferit multiple intervenții, reorganizări și adaptări tehnologice, inclusiv modificări ale fluxurilor industriale, ale infrastructurii de circulație și ale zonelor destinate parcării. În cadrul amplasamentului există în prezent zone utilizate pentru staționarea autovehiculelor, realizate în diferite etape de dezvoltare ale platformei, acestea urmând a fi reorganizate și modernizate prin prezenta documentație, inclusiv prin integrarea sistemelor de tip carport, cu rol de protecție, optimizare funcțională si producere de energie electrica a parcajelor existente, fără extinderi majore asupra suprafețelor ocupate. Dimensionarea necesarului de parcaje trebuie analizată în corelare cu modul specific de funcționare al platformei industriale. Activitatea ALRO S.A. se desfășoară în sistem de lucru în 3 schimburi, aspect care conduce la o distribuție diferențiată a personalului pe intervale orare și implicit la reducerea necesarului de staționare simultană a autovehiculelor. Totodată, amplasamentul beneficiază de accesibilitate prin transport public dedicat, inclusiv stație de autobuz pentru transportul angajaților, ceea ce determină utilizarea redusă a autoturismelor personale de către o parte semnificativă a personalului. Se evidențiază, de asemenea, faptul că numărul angajaților

platformei industriale s-a diminuat gradual în ultimii ani, ca urmare a restructurării dar și optimizării activităților industriale. Astfel, dacă în anul 2016 platforma avea aproximativ 1.810 angajați, în prezent numărul acestora este de aproximativ 1.400 persoane, ceea ce influențează direct necesarul actual de locuri de parcare și gradul de utilizare al infrastructurii existente. Prin urmare, soluțiile propuse prin prezentul PUZ urmăresc în principal reorganizarea, modernizarea și eficientizarea fondului existent de parcaje, corelat cu necesitățile reale actuale ale platformei industriale, cu specificul activității desfășurate și cu infrastructura de transport existentă, fără a genera presiuni suplimentare asupra circulațiilor sau asupra terenurilor libere din incintă.

Înălțimea maximă a construcțiilor și regimul de înălțime maxim (H max / RH max)

Înălțime = maxim 40.00 m pentru construcții și echipamente tehnologice;

Înălțime = maxim 60.00 m instalații/coșuri (după caz).

DISTANȚELE DINTRE CLĂDIRI/INSTALAȚII: în cazul construcțiilor/instalațiilor propuse în regim izolat, se propune o distanță minimă de 3.00 m, distanța ce poate fi diminuată la jumătate, argumentată prin avizarea favorabilă din partea autorităților; toate distanțele propuse între clădiri izolate/cuplate trebuie adaptate: fluxurilor tehnologice industriale; cerințelor de exploatare și mentenanță; normelor PSI și de securitate la incendiu; normelor tehnologice specifice instalațiilor industriale; cerințelor privind accesul utilajelor și autospecialelor; condițiilor de iluminare și ventilație naturală specifice funcțiunilor industriale; etapizării dezvoltării investițiilor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Conform Regulamentului de cromatică și finisaje exterioare (atașat documentației de urbanism).

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Platforma ALRO PRIMAR dispune de toate utilitățile necesare desfășurării fluxurilor conform obiectului de activitate; în funcție de breviarele de calcul aferente investițiilor propuse, se vor avea în vedere bransamente noi cu puteri/debite mărite sau se va funcționa cu utilitățile de incintă. În zona studiată există rețele subterane/supraterane ale tuturor utilităților urbane.

ALRO SA reprezintă cel mai mare consumator de energie electrică din România și opțiunea beneficiarului este de a optimiza în viitor, consumul de energie electrică, prin aport de energie electrică produsă din surse regenerabile. Astfel, printre investițiile imediat următoare, aprobate în cadrul ALRO SA se numără:

- eficientizarea energetică a alimentării cu energie electrică a ALRO SA prin instalarea unui parc fotovoltaic de 23,3 MW în cadrul Alro SA, cu sisteme de amplasare: la sol, tip carport, sau pe acoperișurile construcțiilor existente/propuse; pe lângă sistemele de panouri fotovoltaice descrise mai sus, pentru funcționarea parcului fotovoltaic se vor propune a se amplasa: invertoare fotovoltaice, transformatoare de putere (posturi de transformare), sisteme de stocare energie (containere baterii), camera de comandă,
- alte investiții ulterioare ce presupun construcții și instalații necesare pentru creșterea eficienței energetice,

Deșeurile generate în perioada de construcție se vor depozita în spații special amenajate în incinta obiectivului, pe categorii, urmând să fie valorificate sau eliminate, după caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectivă a deșeurilor de pe amplasament. Metodele de monitorizare, parametrii monitorizați, periodicitatea monitorizării și modul de raportare al datelor va fi stabilit de către autoritățile competente.

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Suprafața spații verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = minim 82700 mp (min. 20% din suprafața terenului). Procentul minim de 20% spații verzi propus prin documentația PUZ este fundamentat prin caracterul predominant industrial al amplasamentului, existența unei platforme industriale dezvoltate și consolidate în timp, precum și prin necesitatea menținerii suprafețelor tehnologice, circulațiilor industriale și zonelor necesare echipamentelor specifice activității productive. Totodată, soluția propusă are în vedere menținerea și protejarea spațiilor verzi existente cu rol de separare și protecție, în special a aliniamentelor și masivelor vegetale existente pe limitele perimetrice ale amplasamentului, acestea contribuind la diminuarea impactului vizual și ambiental al activităților industriale. Reducerea procentului de spații verzi este justificată și prin integrarea unor investiții orientate către dezvoltare durabilă și eficiență energetică, inclusiv amplasarea unor sisteme fotovoltaice și echipamente tehnologice aferente pe suprafețe anterior neutilizate sau ocupate de spații verzi cu caracter extensiv. Se menționează faptul că platforma industrială analizată reprezintă o incintă industrială existentă, complet echipată și funcțională, pentru care reglementările privind spațiile verzi trebuie adaptate specificului tehnologic și condițiilor reale de exploatare, fără afectarea condițiilor minime de protecție și separare funcțională.

Conform Studiului peisagistic (atașat documentației de urbanism).

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuiți opace, la împrejmuirile laterale și posterioare; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.50 m

- împrejmuiți transparente, sau parțial transparente, spre căile de acces auto și pietonale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00 m

Conform Regulamentului de cromatică și finisaje exterioare (atașat documentației de urbanism);

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

P.O.T. propus = max. 65.00%

Coeфициent de utilizare al terenului (C.U.T.)

C.U.T. propus = max.3

C.U.T. volumetric propus = max. 28

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

Impact economic: Documentația de urbanism creează cadrul de reglementare necesar pentru valorificarea potențialului de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive estimate asupra investițiilor, dezvoltării activității economice și creării de noi locuri de muncă.

Impactul social – Se estimează un impact social pozitiv prin dezvoltarea controlată a zonei, îmbunătățirea organizării funcționale a teritoriului și crearea premiselor pentru dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor aferente.

Impactul asupra mediului -Implementarea prevederilor documentației de urbanism se va realiza cu respectarea legislației specifice privind protecția mediului și a condițiilor stabilite prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente, inclusiv a măsurilor de protecție și diminuare a impactului asupra factorilor de mediu, după caz.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt este neutru, cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism fiind suportate de beneficiar, fără afectarea bugetului local.

Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al municipiului Slatina, județul Olt, în vigoare

Prezentul proiect de hotărâre se corelează cu HCL nr. 140/2016 privind Reactualizarea Planului Urbanistic General la nivelul municipiului Slatina, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 141/

11.05.2026, reglementările propuse prin PUZ urmând a se aplica punctual, în condițiile legislației în vigoare.

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

Procedura de informare și consultare a publicului a fost realizată în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, rezultatele fiind cuprinse în documentația PUZ.

Activitatea de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz.

Activitatea de informare publică a constat în prezentarea proiectului de PUZ și a propunerilor de reglementare urbanistică către publicul interesat, prin afișarea documentației la sediul Primăriei, pe site-ul instituției, precum și prin punerea la dispoziție a informațiilor pentru consultare către publicul interesat și către proprietarii vecini direct afectați de investiție conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL nr. 89/2022 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina.

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Modul de realizare: Elaborarea și aprobarea PUZ se realizează prin parcurgerea etapelor legale: analiza prevederilor legale, identificarea situației terenului, elaborarea propunerilor urbanistice, consultarea și informarea publicului, obținerea avizelor instituțiilor abilitate și promovarea proiectului spre aprobare în Consiliul Local.

Măsurile de implementare: Aplicarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ, respectarea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor admise și a condițiilor de construire, monitorizarea respectării acestora de către autoritatea locală și corelarea cu infrastructura existentă și cu normele de protecția mediului.

Resursele necesare includ personalul aparatului de specialitate al Primăriei pentru coordonarea și avizarea documentației, expertiza tehnică a proiectantului PUZ, suport logistic pentru organizarea consultării publicului și promovarea proiectului în Consiliul Local, precum și mijloace financiare pentru elaborarea și avizarea documentației, suportate integral de beneficiar.

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) și art. 56 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Propun spre aprobare promovarea proiectului de hotărâre privind: **Plan Urbanistic Zonal pentru: “CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ) cu amplasament in STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.:73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483) MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.**

**Șef Serviciu,
Adrian-Ciprian BIRIN**

**Întocmit,
Insp. Mihaela ȘUȘALĂ**



Primăria municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080, tel. 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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

Nr. 85828/14.08.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru promovarea proiectului de hotărâre referitor la: “CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUS) cu amplasament in STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.:73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483) MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.

Descrierea situației actuale

Prin PUG și RLU al municipiului Slatina, imobilul se află situat în Zona Industrială "I", Subzona unitati industriale cu producție activă I1, UTR:I1: unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual: POT max: 40%; CUT volumetric max.% (mc./mp teren): 4,5, H maxim (metri): 12,00 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare si interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 10,00 m. pe străzile de categoria I-a si a II-a; 6,00 m. pe străzile de categoria a III-a; la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 m. pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 m. pe străzi de categoria a III-a. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu condiționări: cladirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități ; în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin PUD; în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât I, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri. În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât I, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în cladire și/sau dacă nu

sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Conform prevederilor P.U.Z aprobat cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având lățime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: în conformitate cu viitorul P.U.Z cu condiționări: staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având H. min de 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: în conformitate cu viitorul P.U.Z cu condiționări: H. clădiri nu va depăși înălțimea de 12.00 m; Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de min. 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de min. 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

Reglementarea urbanistică este determinată de necesitatea corelării situației existente cu cadrul normativ aplicabil, în condițiile în care pe amplasament există construcții și amenajări realizate în etape succesive, iar indicatorii urbanistici rezultați depășesc valorile prevăzute prin documentația de urbanism în vigoare. Totodată, potrivit prevederilor PUG și Regulamentului Local de Urbanism aferent, intervențiile de dezvoltare și extindere în această zonă industrială sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Documentația are ca scop stabilirea unui cadru unitar de reglementare urbanistică, adaptat situației existente și perspectivelor de dezvoltare, prin actualizarea indicatorilor urbanistici, reglementarea modului de ocupare și utilizare a terenului și crearea premiselor pentru realizarea investițiilor viitoare, cu respectarea cerințelor privind dezvoltarea durabilă și integrarea în teritoriul învecinat.

De asemenea, documentația de urbanism urmărește crearea cadrului de reglementare necesar implementării unor măsuri destinate creșterii eficienței energetice și reducerii consumului de energie în cadrul platformei industriale, inclusiv prin utilizarea surselor regenerabile de energie, respectiv amplasarea de sisteme fotovoltaice, în condițiile respectării prevederilor legale și reglementărilor

urbanistice aplicabile. Aceste măsuri contribuie la dezvoltarea sustenabilă a amplasamentului, reducerea amprente de carbon și creșterea performanței energetice a activităților desfășurate în incintă.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Principiile de bază și finalitatea

Principiile de bază care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt:

- Principiul dezvoltării durabile- echilibru între dezvoltarea economică, protecția mediului și utilizarea eficientă a resurselor, inclusiv prin încurajarea soluțiilor de eficiență energetică și a utilizării energiei din surse regenerabile,

- Principiul legalității- toate reglementările propuse sunt conforme cu legislația în vigoare și actele normative aplicabile,

- Principiul transparenței- proiectul este realizat cu respectarea dreptului publicului de a fi consultat și informat, în conformitate cu procedurile legale,

- Predictibilitatea- stabilește reguli clare pentru beneficiari și autorități, astfel încât utilizarea terenului să fie clară și previzibilă,

- Funcționalitatea- asigură organizarea coerentă a parcelării, acceselor, circulațiilor și utilităților în zona industrială,

- Sustenabilitatea și integrarea urbană- protejează mediul și asigură integrarea armonioasă a noilor construcții în structura urbană existentă,

- Siguranța și accesibilitate- garantează accesul corespunzător la rețelele de utilități și la drumuri, precum și condiții edilitare adecvate pentru locuitori,

- Eficiența utilizării terenului- optimizează folosirea suprafeței și respectă reglementările de urbanism și construcții.

Finalitatea urmărită constă în:

- dezvoltarea controlată și coerentă a terenului studiat prin reglementarea condițiilor de construire și funcționare, încurajarea soluțiilor de eficiență energetică și a utilizării energiei din surse regenerabile.

- crearea cadrului urbanistic necesar realizării unor funcțiuni industriale și servicii complementare,

- asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei,

- asigurarea unei dezvoltări urbanistice integrate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal creează cadrul juridic și urbanistic necesar reglementării amplasamentului, stabilirea unui cadru unitar de reglementare urbanistică, adaptat situației existente și perspectivelor de dezvoltare, prin actualizarea indicatorilor urbanistici, reglementarea modului de ocupare și utilizare a terenului și crearea premiselor pentru realizarea investițiilor viitoare, încurajarea soluțiilor de eficiență energetică și a utilizării energiei din surse regenerabile,

Totodată, documentația asigură corelarea dezvoltării propuse cu infrastructura tehnico-edilitară și de transport existentă și propusă , precum și cu cerințele privind protecția mediului și celelalte avize și

acorduri obținute, constituind baza pentru promovarea investițiilor și emiterea actelor administrative ulterioare, în condițiile legii.

Etapale parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea prevederilor legale aplicabile,
- Stabilirea obiectivelor și a scopului reglementării,
- Inițierea procedurii de elaborare a documentației de urbanism-PUZ, în conformitate cu prevederile legale, inclusiv obținerea avizului de oportunitate,
- Corelarea propunerilor de reglementare cu infrastructura existentă și propusă, respectiv circulații, utilități, echipare edilitară și acces la domeniul public,
- Parcurgerea etapelor de avizare prevăzute de legislația în vigoare,
- Analizarea observațiilor și integrarea acestora în forma finală a documentației,
- Promovarea documentației PUZ spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Local.

Schimbările preconizate prin propunere

Schimbările preconizate prin prezenta documentație constau în crearea unor zone și subzone funcționale, predominant industriale astfel:

- Subunități funcționale propuse: **SUBZONA ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DISTRIBUȚIE ȘI COMERCIALIZARE, PRODUCȚIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE.**

- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant izolat și cuplat
- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: activități de producție în construcții mari și mijlocii, activități de depozitare, activități de distribuție, logistica, transport în sistem auto și feroviar, depozitare și rezervoare materii prime și carburanți, producție de energie din surse regenerabile (panouri fotovoltaice) pe terenuri libere și acoperișurile construcțiilor existente, inclusiv sisteme stocare de energie electrică (containere acumulatori), etc.

P.O.T. propus = max. 65.00% ;

C.U.T. propus = max.3;

C.U.T. volumetric propus = max. 28.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: suprafețe, forme, dimensiuni

Se mențin caracteristicile țesutului urban constituit. Nu se propune modificarea formei, suprafeței sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism. Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privată a beneficiarului - persoana juridică.

Având în vedere specificul funcțional al subunității UTR II-1, caracterizată prin activități industriale, logistice, de producție, depozitare, distribuție și producție de energie din surse regenerabile, se impune stabilirea unor caracteristici minime ale parcelelor construibile care să permită dezvoltarea coerentă, funcțională și eficientă a investițiilor propuse. În acest sens, prin prezentul P.U.Z. se propune ca ulterioare parcele construibile rezultate să aibă:

- suprafața minimă de 1500 mp;
- deschidere minimă la circulație publică / de incintă de 10.00 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Reguli de retragere a edificabilului propus față de limita de proprietate:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport (față de limita de proprietate adiacentă str. Pitești)
- minim 6.00 m, pentru construcții și instalații

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Reguli de retragere a edificabilului propus față de limita de proprietate:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru construcții și instalații

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesurile auto și pietonale pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. se realizează din:

- calea de acces de pe latura NORD-VESTICA (str. Pitesti/E574) - 4 accesuri (reprezintă accesurile principale)
- calea de acces de pe latura SUD-VESTICA (str. Constructorului) - 1 acces
- calea de acces de pe latura SUD-ESTICA (spre Halda ALRO) - 1 acces

Calea de acces de pe latura NORD-VESTICA - str. Pitesti/E574 (2 benzi pe sens) și calea de acces de pe latura SUD-VESTICA - str. Constructorului (1 banda pe sens) reprezintă cai de acces modernizate, asfaltate și marcate și se prezintă în condiții bune.

În incinta amplasamentului, există o rețea de drumuri și trotuare bine definite, aflate în stare bună, asfaltate/betonate, marcate, care asigură accesuri către toate construcțiile și instalațiile existente; nu sunt constatate disfuncționalități la nivelul circulațiilor interioare (nu se propun modificări).

În partea sudică există 3 accesuri pentru transport feroviar pentru mărfuri; acestea se distribuie în incintă pe baza unui triaj existent, în funcție de zona/imobilele unde trebuie descărcată materia primă sau încărcate produsele finite (nu se propun modificări).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcările pentru autoturisme (angajați, vizitatori), autotrenuri (tiruri pentru transport mărfuri) sunt realizate pe terenul proprietarului în parcaje exterioare amenajate.

Parcajul auto adiacent străzii Pitești, propus spre reconfigurare în sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, va cuprinde 526 de locuri de parcare (inclusiv locuri destinate persoanelor cu dizabilități și parcaje prevăzute cu stații de încărcare pentru autoturismele electrice).

Având în vedere specificul platformei industriale ALRO S.A., reglementarea locurilor de staționare și parcare a autovehiculelor se raportează la caracterul existent al ansamblului industrial, dezvoltat etapizat începând cu anii 1965, conform normativelor și cerințelor funcționale specifice perioadei respective. Platforma industrială a fost proiectată și executată în urmă cu aproximativ 60 de ani, iar pe parcursul funcționării sale a suferit multiple intervenții, reorganizări și adaptări tehnologice, inclusiv modificări ale fluxurilor industriale, ale infrastructurii de circulație și ale zonelor destinate parcării. În cadrul amplasamentului există în prezent zone utilizate pentru staționarea autovehiculelor, realizate în diferite etape de dezvoltare ale platformei, acestea urmând a fi reorganizate și modernizate prin prezenta documentație, inclusiv prin integrarea sistemelor de tip carport, cu rol de protecție, optimizare funcțională și producere de energie electrică a parcajelor existente, fără extinderi majore asupra suprafețelor ocupate. Dimensionarea necesarului de parcaje trebuie analizată în corelare cu modul specific de funcționare al platformei industriale. Activitatea ALRO S.A. se desfășoară în sistem de lucru în 3 schimburi, aspect care conduce la o distribuție diferențiată a personalului pe intervale orare și implicit la reducerea necesarului de staționare simultană a autovehiculelor. Totodată, amplasamentul beneficiază de accesibilitate prin transport public dedicat, inclusiv stație de autobuz pentru transportul angajaților, ceea ce determină utilizarea redusă a autoturismelor personale de către o parte semnificativă a personalului. Se evidențiază, de asemenea, faptul că numărul angajaților platformei industriale s-a diminuat gradual în ultimii ani, ca urmare a restructurării dar și optimizării activităților industriale. Astfel, dacă în anul 2016 platforma avea aproximativ 1.810 angajați, în prezent numărul acestora este de aproximativ 1.400 persoane, ceea ce influențează direct necesarul actual de locuri de parcare și gradul de utilizare al infrastructurii existente. Prin urmare, soluțiile propuse prin prezentul PUZ urmăresc în principal reorganizarea, modernizarea și eficientizarea

fondului existent de parcaje, corelat cu necesitățile reale actuale ale platformei industriale, cu specificul activității desfășurate și cu infrastructura de transport existentă, fără a genera presiuni suplimentare asupra circulațiilor sau asupra terenurilor libere din incintă.

Înălțimea maximă a construcțiilor și regimul de înălțime maxim (H_{max} / RH_{max})

Înălțime = maxim 40.00 m pentru construcții și echipamente tehnologice;

Înălțime = maxim 60.00 m instalații/coșuri (după caz).

DISTANȚELE DINTRE CLĂDIRI/INSTALAȚII: în cazul construcțiilor/instalațiilor propuse în regim izolat, se propune o distanță minimă de 3.00 m, distanța ce poate fi diminuată la jumătate, argumentată prin avizarea favorabilă din partea autorităților; toate distanțele propuse între clădiri izolate/cuplate trebuie adaptate: fluxurilor tehnologice industriale; cerințelor de exploatare și mentenanță; normelor PSI și de securitate la incendiu; normelor tehnologice specifice instalațiilor industriale; cerințelor privind accesul utilajelor și autospecialelor; condițiilor de iluminare și ventilație naturală specifice funcțiunilor industriale; etapizării dezvoltării investițiilor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Conform Regulamentului de cromatică și finisaje exterioare (atașat documentației de urbanism).

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Platforma ALRO PRIMAR dispune de toate utilitățile necesare desfășurării fluxurilor conform obiectului de activitate; în funcție de breviarele de calcul aferente investițiilor propuse, se vor avea în vedere bransamente noi cu puteri/debite mărite sau se va funcționa cu utilitățile de incintă. În zona studiată există rețele subterane/supraterane ale tuturor utilităților urbane.

ALRO SA reprezintă cel mai mare consumator de energie electrică din România și opțiunea beneficiarului este de a optimiza în viitor, consumul de energie electrică, prin aport de energie electrică produsă din surse regenerabile. Astfel, printre investițiile imediat următoare, aprobate în cadrul ALRO SA se numără:

- eficientizarea energetică a alimentării cu energie electrică a ALRO SA prin instalarea unui parc fotovoltaic de 23,3 MW în cadrul Alro SA, cu sisteme de amplasare: la sol, tip carport, sau pe acoperișurile construcțiilor existente/propuse; pe lângă sistemele de panouri fotovoltaice descrise mai sus, pentru funcționarea parcului fotovoltaic se vor propune a se amplasa: invertoare fotovoltaice, transformatoare de putere (posturi de transformare), sisteme de stocare energie (containere baterii), camera de comandă,
- alte investiții ulterioare ce presupun construcții și instalații necesare pentru creșterea eficienței energetice,

Deșeurile generate în perioada de construcție se vor depozita în spații special amenajate în incinta obiectivului, pe categorii, urmând să fie valorificate sau eliminate, după caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectivă a deșeurilor de pe amplasament. Metodele de monitorizare, parametrii monitorizați, periodicitatea monitorizării și modul de raportare al datelor va fi stabilit de către autoritățile competente.

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Suprafața spații verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = minim 82700 mp (min. 20% din suprafața terenului). Procentul minim de 20% spații verzi propus prin documentația PUZ este fundamentat prin caracterul predominant industrial al amplasamentului, existența unei platforme industriale dezvoltate și consolidate în timp, precum și prin

necesitatea menținerii suprafețelor tehnologice, circulațiilor industriale și zonelor necesare echipamentelor specifice activității productive. Totodată, soluția propusă are în vedere menținerea și protejarea spațiilor verzi existente cu rol de separare și protecție, în special a aliniamentelor și masivelor vegetale existente pe limitele perimetrului ale amplasamentului, acestea contribuind la diminuarea impactului vizual și ambiental al activităților industriale. Reducerea procentului de spații verzi este justificată și prin integrarea unor investiții orientate către dezvoltare durabilă și eficiență energetică, inclusiv amplasarea unor sisteme fotovoltaice și echipamente tehnologice aferente pe suprafețe anterior neutilizate sau ocupate de spații verzi cu caracter extensiv. Se menționează faptul că platforma industrială analizată reprezintă o incintă industrială existentă, complet echipată și funcțională, pentru care reglementările privind spațiile verzi trebuie adaptate specificului tehnologic și condițiilor reale de exploatare, fără afectarea condițiilor minime de protecție și separare funcțională. Conform Studiului peisagistic (atașat documentației de urbanism).

ÎMPREJMUIRI

- împrejurimi opace, la împrejurimile laterale și posterioare; înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2.50 m

- împrejurimi transparente, sau parțial transparente, spre căile de acces auto și pietonale; înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2.00 m

Conform Regulamentului de cromatică și finisaje exterioare (atașat documentației de urbanism);

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

P.O.T. propus = max. 65.00%

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

C.U.T. propus = max.3.

C.U.T. volumetric propus = max. 28.

Impactul economic, social, impactul asupra mediului – după caz

Impact economic: Documentația de urbanism creează cadrul de reglementare necesar pentru valorificarea potențialului de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive estimate asupra investițiilor, dezvoltării activității economice și creării de noi locuri de muncă.

Impactul social – Se estimează un impact social pozitiv prin dezvoltarea controlată a zonei, îmbunătățirea organizării funcționale a teritoriului și crearea premiselor pentru dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor aferente.

Impactul asupra mediului -Implementarea prevederilor documentației de urbanism se va realiza cu respectarea legislației specifice privind protecția mediului și a condițiilor stabilite prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente, inclusiv a măsurilor de protecție și diminuare a impactului asupra factorilor de mediu, după caz.

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt este neutru, cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism fiind suportate de beneficiar, fără afectarea bugetului local.

Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al municipiului Slatina, județul Olt, în vigoare

Prezentul proiect de hotărâre se corelează cu HCL nr. 140/2016 privind Reactualizarea Planului Urbanistic General la nivelul municipiului Slatina, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 141/11.05.2026, reglementările propuse prin PUZ urmând a se aplica punctual, în condițiile legislației în vigoare.

Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

Procedura de informare și consultare a publicului a fost realizată în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare, rezultatele fiind cuprinse în documentația PUZ.

Activitatea de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz.

Activitatea de informare publică a constat în prezentarea proiectului de PUZ și a propunerilor de reglementare urbanistică către publicul interesat, prin afișarea documentației la sediul Primăriei, pe site-ul instituției, precum și prin punerea la dispoziție a informațiilor pentru consultare către publicul interesat și către proprietarii vecini direct afectați de investiție conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL nr. 89/2022 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina.

Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Modul de realizare: Elaborarea și aprobarea PUZ se realizează prin parcurgerea etapelor legale: analizarea prevederilor legale, identificarea situației terenului, elaborarea propunerilor urbanistice, consultarea și informarea publicului, obținerea avizelor instituțiilor abilitate și promovarea proiectului spre aprobare în Consiliul Local.

Măsurile de implementare: Aplicarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ, respectarea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor admise și a condițiilor de construire, monitorizarea respectării acestora de către autoritatea locală și corelarea cu infrastructura existentă și cu normele de protecția mediului.

Resursele necesare includ personalul aparatului de specialitate al Primăriei pentru coordonarea și avizarea documentației, expertiza tehnică a proiectantului PUZ, suport logistic pentru organizarea consultării publicului și promovarea proiectului în Consiliul Local, precum și mijloace financiare pentru elaborarea și avizarea documentației, suportate integral de beneficiar.

Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin. (2), alin. (5) și art. 56 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2) din Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , cu modificările și completările ulterioare ;
- O.M.S nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;

- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;
- H.C.L nr. 140/ 25.05.2016 privind aprobare reactualizare Plan Urbanistic General;
- H.C.L nr. 141/ 11.05.2026 referitor la: prelungirea valabilității documentației de urbanism Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L nr. 140/ 25.05.2016;
- H.C.L nr. 89/28.02.2022 privind aprobarea constituirii Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a municipiului Slatina și a Regulamentului de organizare și funcționare a acesteia și a Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Slatina ;
- prevederile art 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) lit. c), art. 136 alin. (1) coroborat cu art. 139 alin (1), alin. (3) lit. e); art. 155, alin. (5) lit. f), art. 196, alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Pentru considerentele mai sus expuse, în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, propun spre aprobare promovarea în Consiliul Local al municipiului Slatina a proiectului de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal pentru: “CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPU) cu amplasament in STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.:73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483) MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.**

**Primar al municipiului Slatina,
Mario-Lucian DE MEZZO**