



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.295/14.08.2026

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 PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUS)”, strada Milcov, nr. 1, nr.cad.: 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670, MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.

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

Având în vedere:

- Referatul de propunere nr.85832/14.08.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism din cadrul Direcției Arhitect Șef;
- Inițiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr.85836/14.08.2026;
- Raportul de specialitate nr.85845/14.08.2026, întocmit de Direcția Generală Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;
- Avizul de oportunitate nr. 02/ 19.05.2025,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 7/ 21.07.2026;
- Avizul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 20/ 14.07.2026,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 73706/ 13.07.2026, întocmit de către Serviciul Urbanism, Direcția Arhitect Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile:

- Constituției 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;
- Legii 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;
- 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, CREȘTERE A EFICIENȚEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUS)”, strada Milcov, nr. 1, nr.cad.: 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670, 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

Diracția 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. 85832/14.08.2026.

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 EFICIENȚEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUS)", strada Milcov, nr. 1, nr.cad.: 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670, MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.**

Având în vedere:

Descrierea situației actuale

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina imobilul se află situat majoritar în zona industrială "I"; U.T.R-I1: unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează, parțial, UTR T2: Spații aferente transporturilor feroviare- circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora, gări, unități de gestiune și control, UTR V5: Păduri de agrement și plantații silvice situate în intravilan, destinate relaxării, agrementului și activităților prietenoase cu mediul, UTR M2b: Funcțiuni care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și reinserarea în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.) UTR I1: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual: POT max: 40%; CUT volumetric max.%(mc./mp teren): 4,5 , H maxim (metri): 12,00 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 10,00 m. pe strazile de categoria I-a și a II-a; 6,00 m. pe strazile 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: clădirile 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 pastrează 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. 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. 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; accesul 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 intoarcere; 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. 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. UTR V5:Regulile privind amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale, posterioare ale parcelelor sau amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se stabilesc conform P.U.Z sau P.U.D și documentației tehnice de amenajare peisagistică.UTR T2 (POT max= 70%, nr. Niveluri- cf. studiilor de specialitate, CUT max= 2,5; (nr. Niveluri- cf. studiilor de specialitate): Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada. În cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri. UTR M2b (POT max =50% și CUT maxim = 2). AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT : în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile inserții, se va respecta o retragere de min. 10.00 metri. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Retragerea față de limitele- min. 1/2 din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri. Retragerea față de limitele posterioare- minim 1/2 din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri, unde H= înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte. UTR I1: UTILIZĂRI ADMISE: activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari și mijlocii; distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților; depozitarea bunurilor și materialelor; management și cercetare industrială. Se admit: parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; amenajări peisagistice; spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală pentru salariați. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Se acceptă, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri;c) instituții financiare sau bancare; d) poșta și telecomunicații; 2. Activități productive și 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 excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; 3. Dezvoltare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament. Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. UTILIZĂRI ADMISE UTR- T2: stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.), Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; parcaje pentru salariați și pentru călători. Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor - conform art. 20 din R.G.U. modificat; Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora; UTR V5: Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și 3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, cu 100% din suprafață. Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcțiuni de loisir public, în spații publice existente se face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii. UTR M2b: UTILIZĂRI ADMISE -instituții, servicii și echipamente publice ; servicii profesionale ; servicii sociale; sedii ale unor organizații politice, profesionale ; -lăcașuri de cult;- comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros;- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;- restaurante, baruri, cofetării, cafenele ; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;- spații plantate - scuaruri; locuințe individuale și colective.

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 (raportare la UTR I1). 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.

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

Propunerile PUZ (CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJARE INCINTĂ PENTRU DEZVOLTARE DURABILĂ, CREȘTERE A EFICIENȚEI ENERGETICE ȘI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE ÎN CADRUL ALRO PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENȚI URBANISTICI ȘI LIMITE EDIFICABIL PROPUS) ale amplasamentului ce aparține zonei industriale I, UTR – I1 (subzona activităților productive active, reprezentând unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează și pot evolua, pe termen lung, către tipul subzonei I2 – parc de activități/tehnopol), constau în definirea unei subzone a UTR I1 - subzona PROPUSA I1-1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE Astfel, se menține integral regimul funcțional aferent UTR I1 – subzona activităților productive active, conform PUG aprobat, fără propunerea modificării structurii unităților teritoriale de referință existente. Prezenta documentație de urbanism are rolul de a detalia și reglementa condițiile de dezvoltare urbanistică, modernizare, re tehnologizare și integrare a investițiilor aferente dezvoltării durabile, eficienței energetice și producerii energiei din surse regenerabile în cadrul platformei industriale existente ALRO PROCESAT, în limitele compatibilităților funcționale deja permise prin PUG și RLU. Funcțiunile propuse prin PUZ reprezintă activități industriale și instalații complementare specifice unei platforme industriale existente, compatibile cu prevederile UTR I1 și cu direcția de evoluție prevăzută explicit prin PUG pentru această subzonă industrială.

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

- Subunitati functionale propuse: **SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE REGENERABILE.**
- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant izolat si cuplat
- FUNCTIUNI PREDOMINANTE: activitati de productie in constructii mari si mijlocii, activitati de depozitare, activitati de distributie, logistica, transport in sistem auto si feroviar, depozitare si rezervoare materii prime si carburanti, productie de energie din surse regenerabile (panouri fotovoltaice) pe terenuri libere si acoperisurile constructiilor existente, inclusiv sisteme stocare de energie electrica (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: suprafete, forme, dimensiuni

Se mențin caracteristicile tesutului urban constituit. Nu se propune modificarea formei, suprafeței sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism- (7 loturi de teren cu nr.cad. 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669,

53670). Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privata a beneficiarului - persoana juridica.

Avand in vedere specificul functional al subunitatii UTR I1-1, caracterizat prin activitati industriale, logistice, de productie, depozitare, distributie si productie de energie din surse regenerabile, se impune stabilirea unor caracteristici minime ale parcelelor construibile care sa permita dezvoltarea coerenta, functionala si eficienta a investitiilor propuse. In acest sens, prin prezentul P.U.Z. se propune ca ulterioare parcele construibile rezultate sa aiba:

- suprafata minima de 1500 mp;
- deschidere minima la circulatie publica / de incinta de 10.00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Reguli de retragere a edificabilului propus fata de limita de proprietate a terenului majoritar cu nr.cad. 65579 si fata de zona V5 si T2:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Reguli de retragere a edificabilului propus fata de limita de proprietate a terenului majoritar cu nr.cad. 65579 si fata de zona V5 si T2:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

CIRCULATII SI ACCESE

Accesurile auto si pietonale se realizeaza din:

- calea de acces de pe latura NORDICA (str.MILCOV/nr.cad.53670) - 3 accesuri;

Calea de acces de pe latura NORDICA (str.MILCOV/nr.cad.53670) reprezinta cale de acces modernizata, asfaltata si marcata, se prezintă în condiții bune, iar circulatia este in sistem dublu sens, 1 banda pe sens.

In incinta amplasamentului, exista o retea de drumuri si trotuare bine definite, aflate in stare buna, asfaltate/betonate, marcate, care asigura accesuri catre toate constructiile si instalatiile existente; nu sunt constatate disfunctionalitati la nivelul circulatiilor interioare (nu se propun modificari). In partea sudica exista acces pentru transport feroviar pentru marfuri; acesta se distribuie in incinta pe baza unui triaj existent, in functie de zona/imobilele unde trebuie descarcata materia prima sau incarcate produsele finite (nu se propun modificari ale accesurilor). Dupa caz, in incinta, in functie de functiunea si amplasamentul imobilelor propuse, si avand in vedere ca in general transportul materiei prime si a produselor finite se face majoritar pe cale auto, traseele feroviare private pot suferi modificari/dezafectari/etc. Nu se va interveni asupra zonei T2 cu care amplasamentul se suprapune minoritar pe latura estica.

Se recomandă următoarele măsuri:

- in zona parcajului auto adiacent str.Milcov, se propune reconfigurarea parcarilor de angajati/vizitatori in sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, peste parcare; se va avea in vedere resistemizarea/ optimizarea parcajelor auto in corelare cu copertinele propuse; inaltime maxima copertine 6.50 m
- intrarile și ieșirile din incintă vor fi semnalizate.
- accesul autospecialelor/ interventiei in caz de incendiu sa fie posibil pe minim 2 laturi (fatade) ale imobilelor propuse;
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulatie / etc si trebuie pastrate libere in permanenta.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul amplasamentului, deci în afara circulațiilor publice
- proprietatea va fi dotată cu stații de încărcare pentru autovehicule electrice, pentru vehiculele rezidenților.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcarile pentru autoturisme (angajați, vizitatori), autotrenuri (tiruri pentru transport marfuri) sunt realizate pe terenul proprietarului în parcaje exterioare amenajate. Parcajul auto adiacent strazii Milcov, propus spre reconfigurare în sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, va cuprinde 88 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 1970, conform normativelor și cerințelor funcționale specifice perioadei respective. Platforma industrială a fost proiectată și executată în urmă cu aproximativ 55 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 963 angajați, în prezent numărul acestora este de aproximativ 712 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/cosuri (după caz).

DISTANTELE DINTRE CLADIRI/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 CLADIRILOR

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Platforma ALRO PROCESAT 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 marite 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 26,9 MW în cadrul Alro SA, cu sisteme de amplasare: la sol, tip carport, sau pe acoperisurile 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), camera de comandă, sisteme de stocare energie (baterii)
- alte investiții ulterioare ce presupun construcții și instalații necesare pentru creșterea eficienței energetice.

Deseurile generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele construcție utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Din punct de vedere statistic, cca. 3% din materialele utilizate devin moloz în faza de construcție. Deseurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj, sunt următoarele: pământ și pietre, deseuri metalice (fier și oțel), cabluri, beton, amestecuri de beton, materiale ceramice, lemn, ambalaje de hârtie și carton, ambalaje de plastic, deseuri municipale amestecate, deseuri de hârtie/carton, deseuri de la curățarea rampei de spălare roți. Deseurile rezultate în perioada de exploatare, tipice funcțiilor existente și propuse, sunt: deseuri din metalurgia termică a aluminiului, deseuri de la turnarea pieselor neferoase, zgură de topitorie neferoasă, deseuri municipale amestecate, etc. Acestea 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.

SPATII LIBERE SI PLANTATE

Suprafața spații verzi nr.cad. 65579+65580+65581+53667+53668+53669+53670 = minim 48400 mp (min. 20% din suprafața terenului) De menționat că mare parte din suprafața de gazon existentă provine și din eliberarea terenului în urma unor desființări de clădiri; în urma acestor desființări, până la ulterioare investiții/immobiliare propuse, terenul eliberat a fost igienizat și întreținut ca spațiu ; în ultimii 20 de ani, pe platforma industrială ALRO PROCESAT au intervenit o serie de modificări necesare pentru activități în condiții optime a societății și adaptate condițiilor economice și de mediu: desființări construcții și utilaje/camere din incinta construcțiilor existente:hală turnatorie, în anul 2017; desființări fundații 4 echipamente în hală C4 – 2024; desființare camera termoizolantă și microcantină din hală C2 – 2024; desființări corp C16 și C42 - 2025, desființări CORP C26 (parțial), CORP C40 (integral), CORP C58 (integral) aflate în curs de autorizare - 2026, etc

Doar pe zonele libere identificate din incintă, preponderent acoperite cu gazon, fără vegetație înaltă, diminuarea suprafețelor de spații verzi față de situația existentă, se poate produce:

- prin realizarea unor construcții și instalații pentru dezvoltare durabilă și pentru reducerea consumului de resurse, până la procent de 20% spații verzi
- prin amplasarea panourilor fotovoltaice la sol, până la procent de 10% spații verzi; după montajul panourilor fotovoltaice la sol, gazonul de sub acestea se va menține și întreține (cosiri periodice, completări locale, irigare controlată), asigurând astfel o suprafață verde funcțională sub structuri (10%); se vor evita tratamentele chimice nejustificate, iar întreținerea va urmări prevenirea prafului și a eroziunii. Procentul minim de 10% 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 (atasat documentației de urbanism).

IMPREJMUIRI

- împrejmuiri opace, la împrejmuirile laterale și posterioare; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.50 m
- împrejmuiri transparente, sau partial transparente, spre caile de acces auto și pietonale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00 m

Conform Regulamentului de cromatică și finisaje exterioare (atasat 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%

Coeficient 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.

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 PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ)”, strada Milcov, nr. 1, nr.cad.: 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670, MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.**

Șef Serviciu,
Adrian-Ciprian BIRIN

Întocmit,
Insp. Mihaela ȘUȘALĂ

PS -03/F1



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. 85836/14.08.2026

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 PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ)”, strada Milcov, nr. 1, nr.cad.: 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670, MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.

Descrierea situației actuale

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina imobilul se află situat majoritar în zona industrială "I"; U.T.R-II1: unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează, parțial, UTR T2: Spații aferente transporturilor feroviare- circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora, gări, unități de gestiune și control, UTR V5: Păduri de agrement și plantații silvice situate în intravilan, destinate relaxării, agrementului și activităților prietenoase cu mediul, UTR M2b: Funcțiuni care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și reinserarea în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.) UTR I1: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual: POT max: 40%; CUT volumetric max.%(mc./mp teren): 4,5 , H maxim (metri): 12,00 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:-prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 10,00 m. pe străzile de categoria I-a și 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: clădirile 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 pastrează 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. 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. 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. **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. **UTR V5:** Regulile privind amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale, posterioare ale parcelelor sau amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se stabilesc conform PUZ sau PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică. **UTR T2 (POT max= 70%, nr. Niveluri- cf. studiilor de specialitate, CUT max= 2,5; (nr. Niveluri- cf. studiilor de specialitate):** Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada. În cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ:** - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri. **UTR M2b (POT max =50% și CUT maxim = 2).** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT :** în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile inserții, se va respecta o retragere de min. 10.00 metri. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Retragerea față de limitele- min. 1/2 din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri. Retragerea față de limitele posterioare- minim 1/2 din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri, unde H= înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte.

UTR I1: UTILIZĂRI ADMISE: activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari și mijlocii; distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților; depozitarea bunurilor și materialelor; management și cercetare industrială. Se admit: parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; amenajări peisagistice; spații pentru sport, agrement, relaxare, întretinere corporală pentru salariați. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Se acceptă, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni: 1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poșta și telecomunicații; 2. Activități productive și 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 excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; 3. Dezvoltare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament. Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția

diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. UTILIZĂRI ADMISE UTR- T2: stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.), Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; parcaje pentru salariați și pentru călători. Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor - conform art. 20 din R.G.U. modificat; Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia; UTR V5: Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și 3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, cu 100% din suprafață. Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcțiuni de loisir public, în spații publice existente se face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii. UTR M2b: UTILIZĂRI ADMISE -instituții, servicii și echipamente publice ; servicii profesionale ; servicii sociale; sedii ale unor organizații politice, profesionale ; -lăcașuri de cult;- comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros;- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;- restaurante, baruri, cofetării, cafenele ; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;- spații plantate -scuaruri; locuințe individuale și colective.

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

Propunerile PUZ (CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJARE INCINTĂ PENTRU DEZVOLTARE DURABILĂ, CREȘTERE A EFICIENȚEI ENERGETICE ȘI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE ÎN CADRUL ALRO PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENȚI URBANISTICI ȘI LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ) ale amplasamentului ce aparține zonei industriale I, UTR – I1 (subzona activităților productive active, reprezentând unități industriale existente care se mențin, se re tehnologizează și pot evolua, pe termen lung, către tipul subzonei I2 – parc de activități/tehnopol), constau în definirea unei subzone a UTR I1 - subzona PROPUSA I1-1 - SUBZONA ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCȚIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE Astfel, se menține integral regimul funcțional aferent UTR I1 – subzona activităților productive active, conform PUG aprobat, fără propunerea modificării structurii unităților teritoriale de referință existente. Prezenta documentație de urbanism are rolul de a detalia și reglementa condițiile de dezvoltare urbanistică, modernizare, re tehnologizare și integrare a investițiilor aferente dezvoltării durabile, eficienței energetice și producerii energiei din surse regenerabile în cadrul platformei industriale existente ALRO PROCESAT, în limitele compatibilităților funcționale deja permise prin PUG și RLU. Funcțiunile propuse prin PUZ reprezintă activități industriale și instalații complementare specifice unei platforme industriale existente, compatibile cu prevederile UTR I1 și cu direcția de evoluție prevăzută explicit prin PUG pentru această subzonă industrială

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

- Subunitati functionale propuse: **SUBZONA ACTIVITATI PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCȚIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE REGENERABILE.**

- REGIM DE CONSTRUIRE: preponderant izolat și cuplat

- FUNCTIUNI PREDOMINANTE: activitati de productie in constructii mari si mijlocii, activitati de depozitare, activitati de distributie, logistica, transport in sistem auto si feroviar, depozitare si rezervoare materii prime si carburanti, productie de energie din surse regenerabile (panouri fotovoltaice) pe terenuri libere si acoperisurile constructiilor existente, inclusiv sisteme stocare de energie electrica (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: suprafete, forme, dimensiuni

Se mențin caracteristicile tesutului urban constituit. Nu se propune modificarea formei, suprafeței sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism- (7 loturi de teren cu nr.cad. 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670). 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, caracterizat prin activități industriale, logistice, de producție, depozitare, distributie 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 CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Reguli de retragere a edificabilului propus fata de limita de proprietate a terenului majoritar cu nr.cad. 65579 si fata de zona V5 si T2:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Reguli de retragere a edificabilului propus fata de limita de proprietate a terenului majoritar cu nr.cad. 65579 si fata de zona V5 si T2:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

CIRCULATII SI ACCESE

Accesurile auto si pietonale se realizeaza din:

- calea de acces de pe latura NORDICA (str.MILCOV/nr.cad.53670) - 3 accesuri;

Calea de acces de pe latura NORDICA (str.MILCOV/nr.cad.53670) reprezinta cale de acces modernizata, asfaltata si marcata, se prezintă în condiții bune, iar circulatia este in sistem dublu sens, 1 banda pe sens.

In incinta amplasamentului, exista o retea de drumuri si trotuare bine definite, aflate in stare buna, asfaltate/betonate, marcate, care asigura accesuri catre toate constructiile si instalatiile existente; nu sunt constatate disfunctionalitati la nivelul circulatiilor interioare (nu se propun modificari). In partea sudica exista acces pentru transport feroviar pentru marfuri; acesta se distribuie in incinta pe baza unui triaj existent, in functie de zona/imobilele unde trebuie descarcata materia prima sau incarcate produsele finite (nu se propun modificari ale accesurilor). Dupa caz, in incinta, in functie de functiunea si amplasamentul imobilelor propuse, si avand in vedere ca in general transportul materiei prime si a produselor finite se face majoritar pe cale auto, traseele feroviare private pot suferi modificari/dezafectari/etc. Nu se va interveni asupra zonei T2 cu care amplasamentul se suprapune minoritar pe latura estica.

Se recomandă următoarele măsuri:

- in zona parcajului auto adiacent str.Milcov, se propune reconfigurarea parcarilor de angajati/vizitatori in sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, peste parcare; se va avea in vedere resistemizarea/ optimizarea parcajelor auto in corelare cu copertinele propuse; inaltime maxima copertine 6.50 m
- intrarile și ieșirile din incintă vor fi semnalizate.
- accesul autospecialelor/ interventiei in caz de incendiu sa fie posibil pe minim 2 laturi (fatade) ale imobilelor propuse;
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulatie / etc si trebuie pastrate libere in permanenta.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul amplasamentului, deci în afara circulațiilor publice
- proprietatea va fi dotata cu statii de incarcare pentru autovehicule electrice, pentru vehiculele rezidentilor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcarile pentru autoturisme (angajati, vizitatori), autotrenuri (tiruri pentru transport marfuri) sunt realizate pe terenul proprietarului in parcaje exterioare amenajate. Parcajul auto adiacent strazii Milcov, propus spre reconfigurare in sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, va cuprinde 88 de locuri de parcare (inclusiv locuri destinate persoanelor cu dizabilitati si parcaje prevazute cu statii de incarcare 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 1970, conform normativelor și cerințelor funcționale specifice perioadei respective. Platforma industrială a fost proiectată și executată în urmă cu aproximativ 55 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 963 angajați, în prezent numărul acestora este de aproximativ 712 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.

Inaltimea maxima a constructiilor si regimul de inaltime maxim (H max / RH max)

Inaltime = maxim 40.00 m pentru constructii si echipamente tehnologice;

Inaltime = maxim 60.00 m instalatii/cosuri (dupa caz).

DISTANTELE DINTRE CLADIRI/INSTALATII: in cazul constuctiilor/instalatiilor propuse in regim izolat, se propune o distanta minima de 3.00 m, distanta ce poate fi diminuada la jumatate, argumentata prin avizarea favorabila din partea autoritatilor; totate distantele propuse intra cladiri izolate/cuplate trebuie adaptate: fluxurilor tehnologice industriale; cerintelor de exploatare si mentenanta; normelor PSI si de securitate la incendiu; normelor tehnologice specifice instalatiilor industriale; cerintelor privind accesul utilajelor si autospecialelor; conditiilor de iluminare si ventilatie naturala specifice functiunilor industriale; etapizarii dezvoltarii investitiilor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Conform Regulamentului de cromatica si finisaje exterioare (atasat documentatiei de urbanism).

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Platforma ALRO PROCESAT dispune de toate utilitatile necesare desfasurarii fluxurilor conform obiectului de activitate; in functie de breviarele de calcul aferente investitiilor propuse, se vor avea in vedere bransamente noi cu puteri/debite marite sau se va functiona cu utilitatile de incinta. In zona studiata exista retele subterane/supraterane ale tuturor utilitatilor urbane.

ALRO SA reprezinta cel mai mare consumator de energie electrica din Romania si optiunea beneficiarului este de a optimiza in viitor, consumul de energie electrica, prin aport de energie electrica produsa din surse regenerabile. Astfel, printre investitiile imediat urmatoare, aprobate in cadrul ALRO SA se numara:

- eficientizarea energetică a alimentării cu energie electrică a ALRO SA prin instalarea unui parc fotovoltaic de 26,9 MW în cadrul Alro SA, cu sisteme de amplasare: la sol, tip carport, sau pe acoperisurile constructiilor existente/propuse; pe langa sistemele de panouri fotovoltaice descrise mai sus, pentru functionarea parcului fotovoltaic se vor propune a se amplasa: invertoare fotovoltaice, transformatoare de putere (posturi de transformare), camera de comanda, sisteme de stocare energie (baterii)
- alte investitii ulterioare ce presupun constructii si instalatii necesare pentru cresterea eficientei energetice.

Deseurile generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructie utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Din punct de vedere statistic, cca. 3% din materialele utilizate devin moloz in faza de constructie. Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, sunt urmatoarele: pamant si pietre, deseuri metalice (fier si otel), cabluri, beton, amestecuri de beton, materiale ceramice, lemn, ambalaje de hartie si carton, ambalaje de plastic, deseuri municipale amestecate, deseuri de hartie/carton, deseuri de la curatarea rampei de spalare roti. Deseurile rezultate in perioada de exploatare, tipice functiunilor existente si propuse, sunt: deseuri din metalurgia termica a aluminiului, deseuri de la turnarea pieselor neferoase, zgură de topitorie neferoasa, deseuri municipale amestecate, etc. Acestea se vor depozita in spatii special amenajate in incinta obiectivului, pe categorii, urmand sa fie valorificate sau eliminate, dupa caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectiva a deseurilor de pe amplasament. Metodele de monitorizare, parametrii monitorizati, periodicitatea monitorizarii si modul de raportare al datelor va fi stabilit de catre autoritatile competente.

SPATII LIBERE SI PLANTATE

Suprafata spatii verzi nr.cad. 65579+65580+65581+53667+53668+53669+53670 = minim 48400 mp (min. 20% din suprafata terenului) De mentionat ca mare parte din suprafata de gazon existenta provine si din eliberarea terenului in urma unor desfiintari de cladiri; in urma acestor desfiintari, pana la ulterioare investitii/immobiliare propuse, terenul eliberat a fost igienizat si intretinut ca spatiu ; in ultimii 20 de ani, pe platforma industrială ALRO PROCESAT au intervenit o serie de modificari necesare pentru activitati in conditii optime a societatii si adaptate conditiilor economice si de mediu: desfiintari constructii si utilaje/camere din incinta constructiilor existente:hala turnatorie, in anul 2017; desfiintari fundatii 4 echipamente in hala C4 – 2024; desfiintare camera termoizolanta si microcantina din hala C2 – 2024; desfiintari corp C16 si C42 - 2025, desfiintari CORP C26 (partial), CORP C40 (integral), CORP C58 (integral) aflate in curs de autorizare - 2026, etc

Doar pe zonele libere identificate din incintă, preponderent acoperite cu gazon, fără vegetație înaltă, diminuarea suprafețelor de spații verzi față de situația existenta, se poate produce:

- prin realizarea unor construcții și instalații pentru dezvoltare durabilă și pentru reducerea consumului de resurse, pana la procent de 20% spatii verzi
- prin amplasarea panourilor fotovoltaice la sol, pana la procent de 10% spatii verzi; după montajul panourilor fotovoltaice la sol, gazonul de sub acestea se va menține și întreține (cosiri periodice, completări locale, irigare controlată), asigurând astfel o suprafață verde funcțională sub structuri (10%); se vor evita tratamentele chimice nejustificate, iar întreținerea va urmări prevenirea prafului și a eroziunii. Procentul minim de 10% 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 perimetrale 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 (atasat documentatiei de urbanism).

IMPREJMUIRI

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

- împrejurimi transparente, sau partial transparente, spre caile de acces auto si pietonale; înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2.00 m

Conform Regulamentului de cromatica si finisaje exterioare (atasat documentatiei 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%

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 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.

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 PROCESAT (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUS)”, strada Milcov, nr. 1, nr.cad.: 65579, 65580, 65581, 53667, 53668, 53669, 53670, MUN. SLATINA, JUD.OLT, initiator: S.C ALRO S.A.**

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