

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 19.06.2026

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PLAN URBANISTIC ZONAL:

**„CONSTRUCTII, INSTALATII SI
AMENAJARE INCINTA PENTRU
DEZVOLTARE DURABILA, CREȘTERE A
EFICIENȚEI ENERGETICE SI REDUCERE
A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL
ALRO PRIMAR (MODIFICARE
COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE
EDIFICABIL PROPUȘ), strada Pitești, nr. 116,
NR.CAD.73079+73088+73089 (fost
nr.cad.70937+70938+70939, fost nr. cad. 64483),
MUN.SLATINA, JUD.OLT,**

Argumentare: În baza C.U. nr. 507/ 07.10.2024,
prelungit de la data de 07.10.2025 până la data de
06.10.2026 și Avizului de oportunitate nr. 03/
19.05.2025 se inițiază P.U.Z.

Initiator: S.C ALRO S.A;

Elaborator: S.C ALFA INVEST S.R.L

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal privind investiția:

**„CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CREȘTERE A EFICIENȚEI ENERGETICE SI
REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL
PROPUS), strada Pitești, nr. 116, NR.CAD. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), MUN.SLATINA, JUD.OLT,**

În perioada: 19.06.2026- 03.07.2026.

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



MEMORIU DE PREZENTARE

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) 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 PROPOS)
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

1 – INTRODUCERE

1.1. – Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: P.U.Z. - 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 PROPOS)

Amplasament: STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), MUN.SLATINA, JUD.OLT

Beneficiar: S.C. ALRO S.A., CUI RO1515374, J28/8/1991, cu sediul in mun.Slatina, str.Pitesti, nr.116, jud.Olt

Proiectant general: S.C. ALFA INVEST S.R.L., sef proiect, arh.urb. Ionut Constantin, certificat Registrul Urbanistilor din Romania – D, E, F6, G5, G6

Numar proiect: B.012

Data intocmirii: MARTIE 2026

Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. – Obiectul P.U.Z.

Se propune utilizarea terenului ce apartine UTR I1 pentru executarea lucrarilor de 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).

Terenurile adiacente intravilane cu nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) situate in municipiul Slatina, sunt in proprietatea beneficiarului persoana juridica SC ALRO SA, cu sarcini si constructii conform inregistrurilor din extrasele de carte funciara pentru informare atasate.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințe funcționale. Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului. Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - 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) pentru terenul amplasat in municipiul Slatina, str. Pitesti, nr.116, nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), jud. Olt, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, cele 3 terenuri adiacente intravilane in suprafata totala de 827128 mp, din care categoria de folosinta 795568 mp curti-constructii, respectiv 31560 mp cai ferate, apartine zonei industriale I, UTR – I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol; zona A de impozitare. Pentru UTR – I1, sunt regementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri

Propunerile PUZ (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) ale amplasamentului ce apartine zonei industriale I, UTR – I1 (subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol), constau in definirea unei subunitati a UTR I1 – subunitatea functionala PROPUSA I1-1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE

1.3. – Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

La baza realizarii Planului Urbanistic Zonal au stat prevederile cuprinse in:

- Reglementarile cuprinse in PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenurile adiacente cu nr.cad.

70937+70938+70939 (fost nr.cad.64483), intravilane, in suprafata totala de 827128 mp, din care categoria de folosinta 795568 mp curti-construcții, respectiv 31560 mp cai ferate, apartin zonei industriale I, UTR – I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol; zona A de impozitare. Pentru UTR – I1, sunt regementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri.

- Avizul de oportunitate nr. 3/19.05.2025 eliberat de Primaria Municipiului Slatina
- Certificatul de urbanism nr. 507/07.10.2024 eliberat de Primaria Municipiului Slatina

Lista studiilor de fundamentare ce vor fi intocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu geotehnic
- Studiu hidrologic si de inundabilitate
- Studiu privind organizarea circulatiilor
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitara
- Studiu topografic
- Studiu volumetric
- Studiu de insorire
- Studiu peisagistic

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei :

- PUZ “Eficientizarea energetica a alimentarii cu energie electrica a ALRO SA si asigurarea unei rezerve sigura si continua pentru reglajul de sistem de catre operatorul retelei electrice al noilor surse de energie regenerabila in Sud-Vestul Olteniei, prin instalarea unei centrale cu ciclu combinat de 470 MW in imediata vecinatate a ALRO SA”, aprobat cu HCL 136/2023, beneficiar CONEF S.A., pe terenul in suprafata de 39.375 mp - CF 64484, pentru care a fost semnat contract de superficie intre ALRO SA - proprietar teren si CONEF SA - Superficiar; coeficienti aprobati POT=70 %, CUT=2, inaltime maxima =80 m
- Pentru parcela studiata (terenuri adiacente cu nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483)) este in vigoare PUG si RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016 in raport cu care s-a initiat P.U.Z. 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 PROPUSE).

Ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice a imobilelor din amplasament si zona, in martie 2026, numerele cadastrale dupa care s-au obtinut majoritatea avizelor si intocmit majoritatea studiilor, s-au redenumit astfel:

- nr.cadastral 70937 devine actual nr.cadastral 73079
- nr.cadastral 70938 devine actual nr.cadastral 73088
- nr.cadastral 70939 devine actual nr.cadastral 73089

2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. - Evolutia zonei:

Zona studiata prin prezentul studiu se afla in municipiul Slatina, jud.Olt, terenurile adiacente intravilane cu nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483). Terenurile se afla amplasate in zona periferica a municipiului Slatina, zona nord-estica, jud. Olt, in vecinatatea strazii Pitesti (iesirea spre directia municipiului Pitesti-

E574).

In ultimii 20 de ani, pe platforma industrială ALRO PRIMAR au intervenit o serie de modificări necesare pentru activități în condiții optime a societății și adaptate condițiilor economice și de mediu:

- desființări construcții (hală electroliză 1, în anul 2012; hală electroliză 2, în anul 2011, desființări 14 clădiri, în anul 2019, etc)
- construcții noi, extinderi, schimbări de destinație și re tehnologizări/modernizări (extindere turnatorie prin apăsare cuptoare de omogenizare și camera de răcire, realizată în mai multe etape - 2018; schimbare parțială a destinației hală electroliză 3 și depozit de deseuri din aluminiu în hală topitoare deseuri din aluminiu - 2023, amenajare parțială hală 3 de electroliză: hală topitoare deseuri din aluminiu – 2012, etc)
- dezmembrări terenuri (în anul 2021 dezmembrarea suprafeței totale de 868.956 MP teren în trei loturi distincte: CF 64483, CF 64484, CF 64485; dezmembrarea a fost realizată pentru realizarea proiectului de investiții “Eficientizarea energetică a alimentării cu energie electrică a ALRO SA și asigurarea unei rezerve sigure și continue pentru reglajul de sistem de către operatorul rețelei electrice al noilor surse de energie regenerabilă în Sud-Vestul Olteniei, prin instalarea unei centrale cu ciclu combinat de 470 MW în imediata vecinătate a ALRO SA” de către firma CONEF S.A. pe terenul în suprafață de 39.375 mp - CF 64484, pentru care a fost semnat contract de suprafață între ALRO SA - proprietar teren și CONEF SA - Superficiar; pentru lotul de teren în suprafață de 39.375 mp, Consiliul Local Slatina a emis Hotărârea 136/2023 privind aprobarea PUZ, cu următorii coeficienți POT=70 %, CUT=2, înălțime maximă =80 m).
- dezmembrări terenuri (în anul 2025, în timpul avizării prezentului proiect; dezmembrarea suprafeței totale de 827128 MP de teren a numărului cadastral 64483, în trei loturi distincte: CF 70937 – 816963 mp, CF 70938 – 2255 mp, CF 70939 – 7910 mp)

Conform modificărilor descrise mai sus, dar și conform bilanțului teritorial existent în acest moment, se constată că inițial (implicit la momentul aprobării PUG Slatina), coeficienții urbanistici erau depășiți față de UTR – I1 (POT estimat peste 45%).

2.2. - Incadrare în localitate:

Incadrare în localitate și zonă: terenurile care au generat P.U.Z. se află în zona periferică a municipiului Slatina, zonă nord-estică, jud. Olt, în vecinătatea strazii Pitesti (ieșirea spre direcția municipiului Pitesti- E574); situat în proximitatea limitei intravilan-extravilan a municipiului Slatina.

Suprafața totală a celor 3 terenuri = 827128 mp (din care categoria de folosință 795568 mp curți-construcții, respectiv 31560 mp cai ferate); terenuri adiacente intravilane în mun. Slatina, jud Olt; terenuri relativ plate, altitudine medie 173m (±0.50 m) față de Marea Neagră; terenul este imprevizibil

Terenul cu nr.cad. 70937 nu este liber de construcții, pe teren fiind amplasate, conform extrasului de carte funciară și ridicării topografice, 355 corpuri de clădiri majoritar construcții industriale și edilitare (hale de producție, bazine, rezervoare, platforme depozitare, etc), dar și construcții administrative și social-culturale (birouri, laboratoare, cantina, etc) și anexe; terenul este completat de cai de comunicație (drumuri de incintă auto și parcaje, cai ferate, trotuare pietonale), platforme betonate, spații verzi, etc.

Terenurile cu nr.cad. 73088 și 73089 (foste nr.cad.70938 și 70939) sunt libere de construcții Vecinatate:

- nord-vest: cale de acces Str.Pitesti, 73080 (fost nr.cad.64485) (proprietate ALRO SA, drum de acces, servitute pentru nr.cad.64484), nr.cad.64484 (proprietate ALRO SA, cu superficie catre CONEF SA pentru realizare Centrala cu ciclu combinat 470MW)

- nord-est: proprietati private, statia electrica de transformare

- sud-est: proprietati private, Electrocarbon SA

- sud-vest: proprietati private, Altur SA

Coordonatele amplasamentului proiectului (terenurile cu nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483)), în sistem de proiecție națională Stereo 1970 este prezentat in plansele desenate plan de situatie existent/propus:

Coordonate in format WGS 84 ale amplasamentului (conform Atlas Explorer):

- Longitudine estica 24°23'19"
- Latitudine nordica 44°26'42"

Localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare: conform Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, s-au identificat cele mai apropiate obiective fata de terenul studiat (distante in linie dreapta, masurate in plan):

Nr. crt. in Lista monumentelor istorice OLT 2015	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Distanța fata de amplasament beneficiar
4,5,6,7,8,9	OT -I - s - B - 08479, OT -I - s - B - 08479.01-05	Situl arheologic de la Slatina, Asezari	Municipiul Slatina	Str.Pitesti		Cca 1500 m
225, 226, 227	OT -II - a - B -08631 / OT -II - m - B -08631.01 / OT -II - m - B -08631.02	Schitul Strehareti / Biserica "Adormirea Maicii Domnului"/ Ruine zid incinta	Municipiul Slatina	Str. Streharet nr.154	1671 / 1664-1668/ 1672	Cca 2500 m
131	OT -II - m - B -08575	Ansamblu urban	Municipiul Slatina	Strazile Ionascu, George Poboran, Mihai Eminescu, Dinu Lipatti, Gradinitei, Mihail Kogalniceanu, Ioan Morosan		Cca 2700 m
169	OT-II-m-B-08580	Biserica "Sf.Gheorghe"	Municipiul Slatina	Str. Ionascu nr.62	1872-1877	Cca 2900 m

Conform Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de

interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu au fost identificate obiective în imediata apropiere a amplasamentului.

2.3. - Elemente ale cadrului natural:

- suprafața totală amplasament nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = 827128 mp
- teren intravilan în mun. Slatina, jud Olt, zona periferică a municipiului Slatina
- teren plat, fără pante accentuate
- pe teren există spații verzi amenajate (preponderent gazon 75%) în proporție de 21.18% din suprafața terenului
- categoria de folosință: curți construcții (intravilan)
- forma de relief dominantă este câmpia.

Din punct de vedere geomorfologic terenul face parte din terasa înaltă a Oltului numită și Terasa Slatinei, terenul nu prezintă pantă. Din punct de vedere geologic depozitele cercetate aparțin Cuaternarului, Pleistocen mediu, superior și Holocen, fiind constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice (argiloase), impermeabile cu depozite detritice (nisipuri și pietrisuri). Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate, în zona panza freatică fiind situate la circa 10.00-11.50 m având fluctuații sezoniere de +/- 1.00 m în funcție de volumul precipitațiilor. Date climatice: clima aparține tipului temperat continental, valorile de temperatură oscilează între 10.6 și 11.1 grade C. Pe parcursul verii temperatura medie este de 22 – 23 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de – 2: - 3 grade celsius. Precipitațiile atmosferice sunt mai abundente primăvara și toamna, 60 -80 l/mp, grosimea medie a stratului de zăpadă fiind de 15 – 20 cm. Adâncimea de îngheț – dezgheț pentru această zonă este cuprinsă între 0.80 – 0.90 [m]. Viteza vântului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentând Intervalul Mediu de Recurență) este $v = 35$ [m/s]. Presiunea de referință a vântului mediata pe durata a 10 [min], măsurată la înălțimea de 10 [m] deasupra pamantului este de 0.5 [kPa], corespunzând unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 – 04. Sarcina dată de zăpadă este de 2 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012. Conform Codului de proiectare seismică partea a – I – a P 100/1-2019, amplasamentul se găsește într-o zonă de hazard seismic de valoare constantă la care corespunde o accelerație maximă a terenului în amplasament, $a_g = 0.20g$ și o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de răspuns elastic, egală cu 1.00 [s].

Amplasamentul proiectului este în afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiată arie de interes pentru conservarea biodiversității este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 4000 m vest de zona studiată.

2.4. - Circulația:

Pe terenul cu nr.cad.73079 (fost 70937) se regăsesc 355 de construcții -instalații și cai de comunicații ce formează platforma industrială ALRO PRIMAR: construcții industriale, administrative, anexe, bazine, rezervoare, platforme betonate, drumuri de incintă, cai ferate, spații verzi, etc. Terenul cu nr.cad.73081 (fost 64485) reprezintă cale de acces, cu servitute pentru nr.cad.73080 (fost 64484). Terenul cu nr.cad.73089 (fost 70938) reprezintă cale de acces, cu servitute pentru nr.cad.73088 (fost 70939)

Accesurile auto și pietonale pe amplasamentul studiat se realizează din:

- calea de acces de pe latura NORD-VESTICA (str.Pitești/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) reprezinta cai de acces modernizate, asfaltate si marcate si se prezinta in conditii bune.

Valori de trafic mari se inregistreaza in intervalul de timp al schimburilor de ture ale angajatilor ALRO SA si in zona de accesuri catre parcare angajatilor spre str.Pitesti/E574, dar consideram ca nu reprezinta o disfunctionalitate.

Toate parcarile pentru autoturisme (angajati, vizitatori), autotrenuri (tiruri pentru transport marfuri) sunt realizate pe terenul proprietarului in parcaje exterioare amenajate. 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.

In partea sudica exista 3 accesuri pentru transport feroviar pentru marfuri; acestea se distribuie in incinta pe baza unui triaj existent, in functie de zona/imobilele unde trebuie descarcata materia prima sau incarcate produsele finite.

2.5. - Bilant teritorial existent; Ocuparea terenurilor:

SITUATIE EXISTENTA (conform ridicare topografica):

S teren nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483)= 827128 mp

Pe terenul cu nr.cad.73079 (fost70937) se regasesc 355 de constructii -instalatii si cai de comunicatii ce formeaza platforma industriala ALRO PRIMAR: constructii industriale, administrative, anexe, bazine, rezervoare, platforme betonate, drumuri de incinta, cai ferate, spatii verzi, etc. Terenul cu nr.cad.73081 (fost 64485) reprezinta cale de acces, cu servitute pentru nr.cad.73080 (fost 64484). Terenul cu nr.cad.73089 (fost 70938) reprezinta cale de acces, cu servitute pentru nr.cad.73088 (fost 70939)

Suprafata construita (total constructii existente) nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = 341908 mp

Suprafata desfasurata (total constructii existente) nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483)= 427589 mp

P.O.T. existent nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = 41.34%

C.U.T. existent nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = 0.52

Accesurile auto si pietonale pe terenurile cu nr. cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) se realizeaza din

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

Terenul este situat in INTRAVILANUL municipiului Slatina.

Terenul cu nr.cad. 73079 (fost 70937) este imprejmuit.

Terenul prezinta spatii verzi amenajate, preponderent gazon (estimat 75%).

S spatii verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = 175200 mp (21.18% din suprafata terenului)

In ultimii 20 de ani, pe platforma industriala ALRO PRIMAR au intervenit o serie de modificari necesare pentru activitatii in conditii optime a societatii si adaptate conditiilor economice si de mediu:

- desfiintari constructii (hala electroliza 1, in anul 2012; hala electroliza 2, in anul 2011, desfiintari 14 cladiri, in anul 2019, etc)
- constructii noi, extinderi, schimbări de destinatie si retehnologizari/modernizari (extindere turnatorie prin apăsare cuptoare de omogenizare si camera de racire, realizata in mai multe etape - 2018; schimbare partială a destinatei hala electroliza 3 si depozit de deseuri din aluminiu în hală topitorie deseuri din aluminiu - 2023, amenajare partiala hala 3 de electroliza: hala topitorie deseuri din aluminiu – 2012, etc)
- dezmembrari terenuri (in anul 2021 dezmembrarea suprafetei totale de 868.956 MP teren in trei loturi distincte: CF 64483, CF 64484, CF 64485; dezmembrarea a fost realizata pentru relizarea proiectului de investitii “Eficientizarea energetica a alimentarii cu energie electrica a ALRO SA si asigurarea unei rezerve sigura si continua pentru reglajul de sistem de catre operatorul retelei electrice al noilor surse de energie regenerabila in Sud-Vestul Olteniei, prin instalarea unei centrale cu ciclu combinat de 470 MW in imediata vecinatate a ALRO SA” de catre firma CONEF S.A. pe terenul in suprafata de 39.375 mp - CF 64484, pentru care a fost semnat contract de suprafie între ALRO SA - proprietar teren si CONEF SA - Superficiar; pentru lotul de teren in suprafata de 39.375 mp , Consilul Local Slatina a emis Hotararea 136/2023 privind aprobarea PUZ, cu urmatorii coeficienti POT=70 %, CUT=2, inaltime maxima =80 m).
- dezmembrari terenuri (in anul 2025, in timpul avizarii prezentului proiect; dezmembrarea suprafetei totale de 827128 MP de teren a numarului cadastral 64483, in trei loturi distincte: CF 70937 – 816963 mp, CF 70938 – 2255 mp, CF 70939 – 7910 mp;
- Ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice a imobilelor din amplasament si zona, in martie 2026, numerele cadastrale dupa care s-au obtinut majoritatea avizelor si intocmit majoritatea studiilor, s-au redenumit astfel: nr.cadastral 70937 devine actual nr.cadastral 73079; nr.cadastral 70938 devine actual nr.cadastral 73088; nr.cadastral 70939 devine actual nr.cadastral 73089

Conform modificarilor descrise mai sus, dar si conform bilantului teritorial existent in acest moment, se constata ca initial (implicit la momentul aprobarii PUG Slatina), coeficientii urbanistici erau depasiti fata de UTR – I1 (POT estimat peste 45%), rezultand o disfunctionalitate, in acest sens, investitiile in construirea de noi imobile sau instalatii, nu se pot realiza din cauza POT-ului depasit.

2.6. - Echiparea edilitara:

Platforma ALRO PRIMAR dispune de toate utilitatile necesare desfasurarii fluxurilor conform obiectului de activitate (energie electrica, gaze naturale, apa potabila, canalizare, apa industriala, telecomunicatii); in functie de breviarele de calcul aferente investitiilor propuse, la faza DTAC, 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.

2.7. Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

In perioada executiei propunerilor - CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR, sursele de poluanti a factorului de mediu apa sunt: posibilele scurgeri accidentale de lubrifianti sau carburanti care ar putea rezulta datorita functionarii utilajelor si celorlalte mijloace de transport folosite; orice evacuare de ape uzate neepurate pe sol si de aici in apele subterane; deseurile depozitate necorespunzator;

Protecția aerului:

In perioada de executie, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot). Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare. Principalul poluant care va fi emis in atmosfera pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale in suspensie. O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului si a celorlalte materiale, activitatii de descarcare material, imprastiere, compactare. O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului. In timpul desfasurarii lucrarilor de constructie factorul de mediu aer va fi influentat de traficul utilajelor si mijloacelor de transport de pe santier. Utilajele, indiferent de tipul lor, functioneaza cu motoare Diesel, gazele de esapament evacuate in atmosfera continand intregul complex de poluanti specific arderii interne a motorinei: oxizi de azot (NOx), compusi organici volatili nonmetanici (COVnm), metan (CH4), oxizi de carbon (CO, CO2), amoniac (NH3), particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO2), particule si hidrocarburi. Pe perioada de exploatare a obiectivului sursele de poluare a aerului poate fi considerat traficul suplimentar al autovehiculelor si utilajelor ce vor deservi obiectivele propuse. Aceste surse sunt nesemnificative. Metodele de monitorizare, parametrii monitorizati, periodicitatea monitorizarii si modul de raportare al datelor va fi stabilit de catre autoritatile competente.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

In etapa de constructie-santier, principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe in functiune, ce deservesc lucrarile, si mijloacele de transport care tranziteaza incintele. In perioada de functionare principala sursa de zgomot va fi traficul autovehiculelor si utilajelor ce vor deservi obiectivele propuse, precum si tipul de activitate / destinatie ce se va desfasura in fiecare dintre obiectivele propuse; acestea se vor incadra in limite normale.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul. Activitatile ce se vor desfasura in perioada de constructie a obiectivelor propuse nu presupune utilizarea sau producerea substantelor radioactive periculoase.

Protecția solului și a subsolului:

In perioada de implementare sursele de poluare a solului pot fi scurgerile accidentale de produse petroliere de la autovehiculele cu care se transporta diverse materiale de constructie sau de la utilajele, echipamentele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie, precum si depozitarea necontrolata a materialelor de constructie folosite si a deseurilor rezultate, direct pe sol, in recipienti neetansii sau in spatii amenajate necorespunzator. In caz accident, poluantii se pot transfera catre subsol si apa freatica. In perioada de functionare a obiectivelor propuse, surse de poluare pot apare accidental, in caz de avarii la sistemul de colectare si

transport ape uzate. Metodele de monitorizare, parametrii monitorizati, periodicitatea monitorizarii si modul de raportare al datelor va fi stabilit de catre autoritatile competente.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Amplasamentul proiectului este in afara zonelor naturale protejate. Cea mai apropiata arie de interes pentru conservarea biodiversitatii este ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 4000 m vest de terenul care a generat PUZ.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Avand in vedere ca amplasamentul ce a generat P.U.Z. este periferic municipiului Slatina, pe platforma industrială existentă al ALRO SA (ALRO PRIMAR), in zona nu sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Aspectele de mediu pot fi generate de traficul pentru transportul utilajelor si materialelor de constructie si zgomotul produs de activitatea desfasurata. Metodele de monitorizare, parametrii monitorizati, periodicitatea monitorizarii si modul de raportare al datelor va fi stabilit de catre autoritatile competente.

OBIECTIVE SEVESO privind controlul asupra pericolelor de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase:

In incinta amplasamentului studiat ALRO PRIMAR, amenajate in constructii existente, pentru asigurarea fluxului tehnologic:

- Depozit carburanți: categoria de materiale depozitate: carburanți și lubrifianti; capacitatea de depozitare: 48 t motorină, 30 t uleiuri minerale (279,99 mp);

- Depozit materii prime: categoria de materiale depozitate : materii prime; capacitatea de depozitare: florură de Al 3000 t, carbonat 50 t, siliciu 500 t, magneziu 500 t, metale de aliere 250 t, fluxuri 150 t (6447,7 mp);

- Depozit gaze sub presiune: categoria de materiale depozitate : gaze sub presiune; capacitatea de depozitare: oxigen butelii în depozit închis/acoperit 2,1 to, oxigen –, rezervor sub presiune” cu capacitate de stocare de cca. 160 t, acetilenă 1 t, clor 3 t, argon 0,5 t (139,2 mp, 138 mp);

- racord gaze naturale DN600 – Racord Alro Slatina (str.Pitesti); terenul studiat este traversat de conducte de gaze naturale, pozate subteran si suprateran, ce alimenteaza diferite imobile din incinta

In vecinatatea amplasamentului studiat ALRO PRIMAR, amenajate in constructii existente:

- statia publica carburanti + gpl LukOil (str.Pitesti, vis-à-vis de amplasament), la cca 20 m nord-vest fata de amplasament;

- statia publica carburanti OMV (str.Pitesti), la cca 330 m nord-vest fata de amplasament;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase și ale H.G. nr. 804/2017 pentru aplicarea acesteia, s-a analizat amplasamentul din perspectiva existenței sau posibilității de apariție a unor riscuri tehnologice de tip SEVESO.

Funcțiunile obiectivelor propuse prin prezenta documentatie de urbanism nu va prevede activități industriale care să implice utilizarea, depozitarea sau manipularea de substanțe periculoase în cantități ce pot depăși pragurile stabilite în Anexa nr. 1 la Legea nr. 59/2016.

Din punct de vedere al fenomenului de alunecari de teren, de-a lungul timpului, in zona amplasamentului Alro Primar nu s-au identificat eroziuni ale solului, alunecari de teren sau alte fenomene asociate.

Studiul hidrologic si de inundabilitate intocmit pentru prezenta documentatie de urbanism, in conditiile de evenimente pluviale cu probabilitatea de revenire de 1 la 5 ani si respectiv 1 la 10 ani, stipuleaza in concluzii: avand in vedere topografia terenului cu mici zone depresionare, din care apa nu se poate scurge, acest lucru ducand la zone cu baltiri izolate ale apei; in acelasi timp, avand in vedere ca toata platforma industrială este sistematizata si dispune de utilitati (inclusiv retea de canalizare), evacuarea apelor colectate se poate realiza in sistemul de canalizare existent.

În concluzie, amplasamentul și reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUZ nu generează și nu sunt expuse riscurilor de accidente majore de tip SEVESO, respectând în totalitate legislația națională și europeană în vigoare privind siguranța la riscuri industriale.

Toate caracteristicile obiectivelor propuse, funcțiuni/destinații, tipul instalațiilor, etc, vor fi detaliate ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism, la faza DTAC-PT, pe baza legislației și a normativelor în vigoare, a certificatului de urbanism pentru construire, coroborat cu studiile și avizele favorabile aferente.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament:

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 desfasurării activităților de construcție-montaj, sunt următoarele: pamant și pietre, deseuri metalice (fier și oțel), cabluri, beton, amestecuri de beton, materiale ceramice, lemn, ambalaje de hartie și carton, ambalaje de plastic, deseuri municipale amestecate, deseuri de hartie/carton, deseuri de la curățarea rampei de spălare roți. Deseurile rezultate în perioada de exploatare, tipice funcțiunilor 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.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul. Pe perioada executiei investiției nu se vor produce substanțe și preparate chimice periculoase pe amplasamente.

Impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual

Ținând cont de tipurile de activități propuse prin proiect / funcțiuni similare cu cele ale platformei industriale existente, se preconizează că acest tip de obiectiv nu va avea impact semnificativ asupra calității factorilor de mediu din zona influențată, urmând să se înregistreze o ușoară presiune în timpul lucrărilor de construcție.

Factor de mediu apă

În apropierea amplasamentului nu există niciun curs de apă de suprafață care să poată fi afectat de activitatea propusă. Prin proiect nu se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului. Lucrările propuse nu prevăd excavări care să conducă la interceptarea pânzei de apă freatică. Nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în secundă alte activități dependente de această resursă. Probabilitatea apariției unui impact asupra factorului de mediu apă urmare a implementării proiectului propus este nesemnificativă. Prin implementarea proiectului în condițiile specificate anterior și ținând cont de caracteristicile zonei de amplasare, nu se estimează înregistrarea unui impact negativ, direct sau indirect, din punct de vedere cantitativ sau calitativ, asupra resurselor de apă la nivel local.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a traficului generat de utilajele și autovehiculele implicate în lucrări. Aceștia vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este

dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie a obiectivelor. Impactul va fi direct si se va cumula cu cel generat de traficul deja existent in zona str. Pitesti / Constructorului. Potentialul si riscul de cumulare vor fi determinate de conditiile atmosferice. In cazul proiectului propus, nu se preconizeaza ca acesta sa se constituie, prin natura lui si tipurile de emisii in aer care ii sunt asociate in faza de implementare, intr-un factor de risc ce poate fi evaluat la o scara atat de redusa si sa fie cuantificabil pentru sanatatea populatiei din zona.

Factor de mediu sol/subsol

In prezent, impactul direct in zona construita se inregistreaza pe termen lung, pe perioada de viata a constructiilor. Nu se va inregistra impact indirect asupra solului urmare a activitatilor proiectului. Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor spre alte zone.

Factor de mediu biodiversitate

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara zonelor de interes conservativ, cea mai apropiata fiind ROSPA0106 Valea Oltului Inferior, la cca. 4 km vest de amplasament. Nu s-au identificat cai de manifestare a impactului de orice fel (direct, indirect, cumulat) asupra acestei zone urmare a implementarii proiectului propus. Zona este antropizata, cu utilizari industriale. Avand in vedere ca amplasamentul ce a generat P.U.Z. este periferic municipiului Slatina, pe platforma industrială existentă al ALRO SA (ALRO PRIMAR), in zona nu sunt prezente obiective de interes public cu care prezentul proiect sa interfereze in mod direct. Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, nu se prognozeaza un impact negativ cuantificabil asupra calitatii biodiversitatii din zona invecinata. Se vor mentine si intretine spatii verzi in interiorul amplasamentului de minim 10% din teren.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier, intr-un amplasament ce functioneaza deja ca platforma industrială. Se va inregistra un impact vizual negativ pe termen scurt, pe perioada de implementare a proiectului. Impactul va fi cel al unui santier clasic de constructii si se va mentine pe toata durata de edificare a obiectivului. Efect de modificare a peisajului actual il va avea realizarea obiectivelor propuse. Prin realizarea obiectivelor nu se introduc activitati cu caracteristici noi in peisajul natural, ci doar se completeaza facilitatile de spatii industriale la nivelul platformei existente ALRO PRIMAR. Din punct de vedere al marimii impactului se considera urmatoarele aspecte: nu se modifica elemente ale unui cadru natural, ci elemente ale unei zone incluse deja intr-o zona deja cu functiuni industriale; nu se modifica in mod negativ valoarea estetica actuala a peisajului existent. Impactul vizual se va inregistra la nivelul locuitorilor din zona. Efectele vizuale vor varia functie de numarul si sensibilitatea receptorilor. Nu este insa un tip de folosinta care sa determine schimbari majore in modul in care receptorii, in special localnicii ce acceseaza zona, percep amplasamentul.

Mediul social si economic, sanatate umana

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari importante de populatie in zona. Nu sunt preconizate modificari cuantificabile statistic in starea de sanatate a populatiei la nivelul municipiului Slatina, urmare a proiectelor propuse. Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra conservarii sanatatii populatiei. In

perioada executarii lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)

Finalizarea investițiilor propuse, nu are un impact negativ asupra populației și nici a mediului înconjurător, întrucât reprezintă lucrări cu caracter temporar.

- magnitudinea și complexitatea impactului

Se apreciază că investiția propusă va avea impact minim asupra factorilor de mediu, numai în zona și pe perioada în care se vor executa lucrările de construcție.

- probabilitatea impactului

Redus.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul va fi temporar și reversibil pentru perioada lucrărilor de execuție. Pe perioada executării lucrărilor de construcție, sunt propuse, pentru fiecare aspect de mediu în parte, măsuri de prevenire și reducere a impactului asupra mediului.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului

Proiectul va avea impact redus și numai în zona și pe perioada în care se vor executa lucrările de construcție. Pentru reducerea la minim a impactului asupra mediului sunt propuse o serie de măsuri specifice fiecărui factor de mediu și care au fost prezentate mai sus.

Prevederi pentru monitorizarea mediului :

Pe perioada executării investițiilor propuse se vor respecta normele pentru protecția mediului. Constructorul/antreprenorul va asigura monitorizarea gestionării deșeurilor pe care o va raporta Agenției pentru Protecția Mediului conform solicitărilor acesteia. Dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesar, în perioada construcției poate solicita monitorizarea calității aerului și a nivelului de zgomot în zonele adiacente amplasamentelor obiectivelor. De asemenea, în cadrul organizării de șantier trebuie urmărită respectarea măsurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corectă a deșeurilor;
- funcționarea corectă a utilajelor și mijloacelor de transport aferente, și efectuarea verificărilor periodice a acestora astfel încât acestea să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise;
- în cazul depozitării temporare de materiale prafoase, se va urmări ca acestea să fie acoperite pentru a nu fi împrastiate prin acțiunea vântului;

În perioada de exploatare, se vor respecta normele pentru protecția mediului. Se va monitoriza în permanentă starea și funcționarea echipamentelor și instalațiilor utilizate. Se va monitoriza :

- integritatea sistemelor de colectare a apelor uzate;
- modul de respectare a condițiilor de mediu impuse prin reglementările de mediu;
- nivelului de zgomot la limita amplasamentului;
- monitorizarea calității aerului;
- respectarea managementului deșeurilor: cooperarea cu societăți autorizate în eliminarea deșeurilor menajere și rezultate din activitatea de producție, utilizarea de mașini și utilaje autorizate, gestionarea deșeurilor menajere reciclabile

Metodele de monitorizare, parametrii monitorizați, periodicitatea monitorizării și modul de raportare al datelor va fi stabilit de către autoritățile competente.

În perioada de exploatare, măsurile ce se vor implementa în procesul proiectare vor minimiza riscurile de poluare. Toate caracteristicile obiectivelor propuse, funcțiuni/destinații, tipul instalațiilor, etc, vor fi detaliate ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism, la faza

DTAC-PT, pe baza legislației și a normativelor în vigoare, a certificatului de urbanism pentru construire, coroborat cu studiile și avizele favorabile aferente.

2.8. Opțiuni ale populației:

Dorința Consiliului Local Slatina și a populației, este pentru dezvoltarea municipiului, atragerea de investiții generatoare de impozite și taxe, crearea de noi locuri de muncă (pe perioada implementării/construirii). Aceasta se poate face prin realizarea de noi investiții private, cum este cazul de față.

2.9. Analiza privind configurația spațial volumetrică a zonei, precum și tipurile de funcțiuni existente pentru terenurile învecinate:

Obiectul de activitate al societății Alro SA îl constituie producerea aluminiului electrolitic și a celui turnat aliat cu diverse metale de aliere precum și comercializarea pe piața internă și la export a unor produse din aliaje de aluminiu de tipul bare, sârmă, sleburi și table din aluminiu și aliaje de aluminiu, procesul tehnologic de fabricație a aluminiului electrolitic constând în electroliza aluminei calcinate în baie de săruri la 950°C-960°C și desfășurându-se în hale de electroliză

Activitatea de producție în cadrul Diviziei ALRO Aluminiu Primar, folosește conform figurii de mai jos, ciclul de producție a aluminiului prin metoda electrolitică și transformarea aluminiului în produse finite având trei sectoare de bază:

- Secția de anozii, unde se produc anozii utilizați în procesul electrochimic care are loc în secțiile de electroliză;
- Sectorul de electroliză/ secțiile de electroliză, unde se produce aluminiul electrolitic prin procedeul Hall-Heroult, unitatea conducătoare a acestui sector fiind cuva de electroliză înmulțită de 132 de ori pentru fiecare hală.
- Secțiile turnătorie, care preia aluminiul electrolitic și deșeurile de aliaje din aluminiu transformându-le în semifabricate (bare, sleburi, lingouri) și produse finite (sârmă).



- Departament Logistica;
- Secția de desfacere a produselor finite;
- Inspecția calitate;
- Compartimentul de proiectare;
- Compartimente funcționare (tehnice, personal, financiar, marketing, protecția muncii, protecția mediului, etc.)

Conform vecinatatilor:

- nord-vest: cale de acces Str.Pitesti, 73080 (fost nr.cad.64485) (proprietate ALRO SA, drum de acces, servitute pentru nr.cad.64484), nr.cad.64484 (proprietate ALRO SA, cu superficie catre CONEF SA pentru realizare Centrala cu ciclu combinat 470MW)
- nord-est: proprietati private, statia electrica de transformare
- sud-est: proprietati private, Electrocarbon SA
- sud-vest: proprietati private, Altur SA

Se constata ca zona adiacenta amplasamentului este preponderent industrială, mobilată cu imobile și instalații specifice funcțiunii industriale, ce aparține:

- majoritar UTR – I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol (Electrocarbon SA, proprietati private, Altur SA, etc)
- minoritar UTR – G2 – unitati de gospodarie comunală dispersate, constructii pentru echipamente edilitare și salubritate (statia electrica de transformare)

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. - Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Configurata pe tendinta reala de dezvoltare a municipiului Slatina, sustinuta de existenta conditiilor optime de cadru natural, investitia propusa va realiza ocuparea unei zone libere care va capata o noua valoare urbana din punct de vedere economic și a gradului de utilizare a zonei. P.U.Z.-ul propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de fata, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Slatina. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care genereaza amplasarea de constructii noi.

Prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal a fost elaborată cu respectarea tuturor recomandărilor, condițiilor și observațiilor cuprinse în avizele, acordurile și studiile de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate. Toate caracteristicile tehnice, urbanistice, funcționale și de mediu prevăzute în aceste documente au fost preluate integral și transpuse în soluțiile de reglementare propuse prin PUZ, asigurându-se astfel conformitatea cu legislația în vigoare și cu cerințele autorităților avizatoare.

În cadrul procesului de elaborare, s-au avut în vedere concluziile și recomandările cuprinse în: studiile de fundamentare (studiul geotehnic, studiul de însorire, studiul de circulație, studiul peisagistic, studiul de rețele edilitare, după caz); avizele emise de autoritățile competente (sănătate publică, utilități, apărare împotriva incendiilor, etc.); observațiile rezultate din consultarea instituțiilor publice și din etapa de informare și consultare a publicului. Astfel :

STUDIU VOLUMETRIC

Concluzii:

- amplasamentul (cca. 827.128 mp) este o platformă industrială consolidată;

- structura existentă permite dezvoltări suplimentare în cadrul edificabilului propus;
- organizarea volumetrică este coerentă și specifică industriei de profil siderurgic;
- există capacitate de integrare a noilor construcții fără disfuncționalități;

Restricții / condiționări:

- respectarea indicatorilor urbanistici propuși prin PUZ;
- integrarea coerentă a noilor volume în structura existentă;
- menținerea funcționalității fluxurilor industriale;
- corelarea dezvoltării cu infrastructura existentă;

STUDIU DE CIRCULAȚIE

Concluzii:

- amplasamentul este bine conectat la rețeaua majoră (DN65, str. Pitești);
- infrastructura rutieră existentă poate prelua traficul generat;
- funcțiunea industrială este compatibilă cu traficul existent;
- nu sunt identificate blocaje majore sau disfuncționalități critice;

Restricții / condiționări:

- respectarea normativelor de siguranță rutieră;

STUDIU DE ÎNSORIRE

Concluzii:

- amplasamentul este în zonă industrială, fără funcțiuni sensibile;
- nu sunt afectate zone de locuire prin umbrire;
- volumetriile propuse nu generează impact negativ asupra vecinătăților;
- condițiile de însorire sunt adecvate funcțiunii;

Restricții / condiționări:

- respectarea regimului de înălțime analizat;
- corelarea dezvoltărilor cu scenariile de însorire;

STUDIU HIDROLOGIC ȘI DE INUNDABILITATE

Concluzii:

- amplasamentul este situat într-o zonă de câmpie, stabilă;
- nu sunt identificate riscuri majore de inundabilitate;
- condițiile hidrologice permit dezvoltarea investiției;
- nu sunt necesare lucrări majore de protecție;

Restricții / condiționări:

- realizarea sistemelor de drenaj pluvial;
- respectarea cotelor de sistematizare verticală;
- gestionarea controlată a apelor meteorice;

STUDIU PEISAGISTIC

Concluzii:

- amplasamentul nu se află în arii protejate;
- dezvoltarea este compatibilă cu cadrul peisagistic industrial;
- se pot integra soluții sustenabile (inclusiv energie regenerabilă) pe terenurile cu gazon;

Restricții / condiționări:

- asigurarea unui procent minim de spații verzi – 10%;
- întreținerea vegetației înalte existente;

STUDIU REȚELE EDILITARE

Concluzii:

- amplasamentul este echipat cu toate rețele edilitare;
- infrastructura existentă permite dezvoltarea propusă;

- nu sunt identificate conflicte cu rețelele existente;

Restricții / condiționări:

- respectarea zonelor de protecție ale rețelilor;
- obținerea avizelor de amplasament în faza DTAC;
- verificarea capacității rețelilor (debit/presiune);
- coordonarea lucrărilor de branșare;

DSP OLT

Concluzie:

- DSP nu emite aviz direct în această etapă, notificarea se va face după aprobarea PUZ;
- documentația este acceptată în principiu în raport cu legislația sanitară;

Condiționări:

- respectarea OMS 119/2014
- emiterea notificării DSP se face ulterior PUZ + certificat de urbanism nou;
- respectarea legislației sanitare în fazele ulterioare;

ISU OLT

Concluzie:

- aviz favorabil pentru PUZ;
- documentația este conformă cu normele aplicabile;

Condiționări:

- respectarea cerințelor de securitate la incendiu în fazele DTAC/PT;
- avize și autorizații ISU necesare ulterior pentru construcții;

APM OLT (MEDIU)

Concluzie:

- NU este necesară evaluare de mediu (SEA);
- amplasamentul nu ridică probleme semnificative de mediu;

Condiționări:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- obținerea actelor de reglementare pe fiecare etapă de investiție;
- respectarea funcțiunilor și reglementărilor propuse prin PUZ;
- implementarea investițiilor fără afectarea mediului (gestionare ape, deșeuri etc.);

POLIȚIA RUTIERĂ

Concluzie:

- aviz favorabil pentru PUZ;

Condiționări:

- respectarea PUG și RLU;
- nu se ocupă abuziv domeniul public;
- asigurarea organizării corecte a circulațiilor;

STS (Telecomunicații speciale)

Concluzie:

- aviz favorabil;
- nu există incompatibilități majore cu rețelele STS;

Condiționări:

- aviz nou obligatoriu la DTAC dacă: înălțimea depășește 15 m; se modifică soluția PUZ;

TRANSELECTRICA

Concluzie:

- amplasamentul NU se află în zona de protecție a rețelilor;

Condiționări:

- nu sunt impuse condiții tehnice specifice;

TRANSGAZ

Concluzie:

- aviz condiționat - există conductă DN600 în zonă;

Condiționări:

- respectarea zonelor de protecție;
- lucrări doar cu acord Transgaz;
- acces permanent pentru intervenții;

VODAFONE

Concluzie:

- nu există rețele Vodafone în zonă;

Condiționări:

- nu sunt;

AACR (Autoritatea Aeronautică)

Concluzie:

- aviz favorabil condiționat;
- amplasamentul nu afectează traficul aerian;

Condiționări:

- înălțime maximă: 60 m;
- fără: lumini orientate în sus; fum dens; activități care afectează zborul; fără atragerea păsărilor;

ANRE

Concluzie:

- ANRE NU emite acest tip de aviz;

Condiționări:

- nu există;

COMPANIA DE APĂ OLT

Concluzie:

- aviz de amplasament favorabil;
- există rețele apă-canal în zonă;

Condiționări:

- respectarea distanțelor față de rețele;
- protejarea rețelelor existente;
- coordonare la execuție;

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Concluzie:

- aviz favorabil pentru PUZ
- terenul este traversat de conducte de gaze naturale (subterane și supraterane)

Condiționări:

- pe amplasament există: conducte de distribuție gaze, vane și instalații aferente
- construcțiile și instalațiile trebuie amplasate la distanțe de siguranță
- la DTAC: se va prezenta plan de situație cu conductele; se vor marca: zonele de protecție, distanțele față de construcții
- interzis: construire în zona de siguranță, lucrări fără acord operator, afectarea instalațiilor

DASIP (Primăria Slatina)

Concluzie:

- aviz favorabil de oportunitate (confirmare instituțională);

- investiția este acceptată pentru inițierea PUZ;

Condiționări:

- respectarea Certificatului de Urbanism;
- obținerea tuturor avizelor ulterioare;
- avizul nu ține loc de avize de utilități;

Prin urmare, documentația de față reflectă în mod unitar toate condițiile impuse, iar soluțiile urbanistice propuse asigură încadrarea în parametrii legali și tehnici stabiliți prin avizele și studiile aferente. Având în vedere Studiul de rețele edilitare, coroborat cu Plansa de rețele edilitare și avizul Distrigaz Sud Rețele, fata de propunerile inițiale s-a propus în plansa de Reglementări urbanistice, retragerea edificabilului propus (în speta pentru parc fotovoltaic în sistem la sol/tip carport), fata de str.Pitești, cu minim 6.00 m (fata de 1.00 m în propunerile inițiale), datorită conductei subterane de gaze naturale aflată în incintă, paralela cu limita de proprietate NV (str.Pitești)

În completarea celor de mai sus, se menționează că toate concluziile, recomandările și condițiile cuprinse în avizele obținute și în studiile de specialitate elaborate au fost analizate și preluate în integralitate în soluția urbanistică propusă prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal. Soluțiile tehnice și de organizare urbanistică adoptate reflectă implementarea directă a cerințelor formulate de autoritățile avizatoare, asigurând compatibilitatea reglementărilor propuse cu cadrul legal, cu specificul amplasamentului și cu obiectivele de dezvoltare urbană durabilă.

Toate lucrările propuse, caracteristicile de detaliu ale obiectivelor propuse, privind arhitectura (planuri cu suprafețe și funcțiuni interioare, cai de evacuare, sarcini termice, după caz, elemente de construcții cu rezistență la foc, nivel de stabilitate la incendiu, risc de incendiu, fațade detaliate cu goluri și finisaje, secțiuni, etc), structura și instalațiile, vor fi detaliate ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism, la faza DTAC-PT, pe baza legislației și a normativelor în vigoare, a certificatelor de urbanism pentru construire și a avizelor favorabile aferente.

3.2. - Prevederi ale PUG:

Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, amplasamentul compus din cele 3 terenuri intravilane adiacente în suprafața de 827128 mp, din care categoria de folosință 795568 mp curți-construcții, respectiv 31560 mp cai ferate, 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. Pentru UTR – I1, sunt reglementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri

3.3. - Valorificarea cadrului natural:

Forma de relief este zona de contact dintre Campia Română (Campia/Terasa Slatinei) și Podisul Getic (Platforma Cotmeana). Nu sunt elemente de cadru natural deosebite care să condiționeze modul de organizare a fondului construit propus.

3.4. - Modernizarea circulației:

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

- calea de acces de pe latura NORD-VESTICA (str.Pitești/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) reprezinta cai de acces modernizate, asfaltate si marcate și se prezintă în condiții bune.

Valori de trafic mari se inregistreaza in intervalul de timp al schimburilor de ture ale angajatilor ALRO SA si in zona de accesuri catre parcare angajatilor spre str.Pitesti/E574, dar consideram ca nu reprezinta o disfunctionalitate.

Toate parcarile pentru autoturisme (angajati, vizitatori), autotrenuri (tiruri pentru transport marfuri) sunt realizate pe terenul proprietarului in parcaje exterioare amenajate.

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 3 accesuri pentru transport feroviar pentru marfuri; acestea 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).

Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

- in zona parcajului auto adiacent strazii Pitesti, se propune reconfigurarea parcarilor de angajati/vizitatori in sistem carport, exclusiv pentru autoturisme, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, peste parcarile la sol; se va avea in vedere resistemizarea/optimizarea parcajelor auto in corelare cu copertinele propuse; inaltime maxima copertine 6.50 m; prevazuta cu locuri de parcare normate de 2.50X5.00 m, respectiv 3.50X5.00 m locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati; se vor avea in vedere marcaje ale locurilor de parcare, ale sensurilor de mers, semnalizarea rutiera.
- intrarile și ieșirile din incintă vor fi semnalizate
- dupa caz, toate caile de circulatie auto si pietonale din incinta vor fi marcate si 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 personalului/clientilor.

Toate caracteristicile de detaliu ale parcajelor, structura si instalatiile sistemelor tip carport, vor fi detaliate ulterior aprobarii prezentei documentatii de urbanism, la faza DTAC-PT, pe baza legislatiei si a normativelor in vigoare, a certificatului de urbanism pentru construire, coroborat cu studiile si avizele favorabile aferente.

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Slatina este prevazuta o propunere de drum public ce traverseaza/amplaseaza partial incinta industrială ALRO PRIMAR (zona sud-vestica). In urma analizelor efectuate in cadrul prezentei documentatii de urbanism, se propune renuntarea la materializarea acestei circulatii publice, avand in vedere o serie de considerente functionale, tehnice, economice, de siguranta si de dezvoltare strategica a platformei industriale existente. Platforma industrială ALRO PRIMAR reprezinta una dintre cele mai importante unitati industriale din municipiul Slatina si din Romania, avand un caracter industrial integrat, cu fluxuri tehnologice continue, infrastructura specifica, retele edilitare complexe, cai ferate industriale, instalatii tehnologice speciale, zone de depozitare, circulatii interne si obiective cu regim de securitate industrială ridicat. Introducerea unui drum public prin incinta functionala a platformei industriale ar genera o serie de

disfunctionalitati majore, incompatibile cu specificul activitatii industriale desfasurate, dupa cum urmeaza:

- fragmentarea functionala a incintei industriale si afectarea fluxurilor tehnologice existente si propuse;
- limitarea posibilitatilor de dezvoltare ulterioara a investitiilor industriale;
- afectarea circulatiilor tehnologice auto si feroviare din interiorul platformei;
- cresterea riscurilor privind siguranta circulatiei publice in raport cu traficul industrial greu;
- aparitia unor incompatibilitati privind securitatea industrială, controlul accesului si protectia obiectivelor tehnologice;
- afectarea retelelor edilitare si a infrastructurii tehnice existente in subteran si supateran;
- imposibilitatea asigurarii unei separari eficiente intre circulatiile publice si activitatile industriale specifice amplasamentului.

Totodata, se constata faptul ca platforma industrială ALRO PRIMAR este o incinta dezvoltata si functionala de peste 50 de ani, configurata pe baza unor fluxuri industriale integrate, iar propunerea de drum public prevazuta prin P.U.G. nu a fost materializata pana in prezent si nu mai corespunde realitatilor functionale actuale ale amplasamentului si nici directiilor de dezvoltare industrială asumate de beneficiar. Prin prezentul P.U.Z. se urmareste dezvoltarea durabila a platformei industriale existente, cresterea eficientei energetice, dezvoltarea capacitatii de productie, realizarea unor investitii pentru reciclare si productie de energie din surse regenerabile, precum si optimizarea fluxurilor industriale si logistice interne. Realizarea unui drum public prin incinta ar limita semnificativ posibilitatea implementarii acestor investitii strategice. De asemenea, accesibilitatea zonei este deja asigurata prin infrastructura rutiera existenta: strada Pitesti / E574; strada Constructorului; drumurile de incinta existente; accesurile industriale existente si functionale.

Prin urmare, se apreciaza ca necesitatea realizarii unui nou drum public prin incinta ALRO PRIMAR nu se mai justifica din punct de vedere urbanistic, functional si economic. In concluzie, renuntarea la propunerea de drum public prevazuta prin P.U.G. Municipiul Slatina este justificata prin:

- mentinerea functionalitatii unitare a platformei industriale;
- protejarea fluxurilor tehnologice existente si propuse;
- asigurarea securitatii industriale;
- evitarea conflictelor dintre circulatiile publice si activitatile industriale;
- sustinerea investitiilor strategice pentru dezvoltare durabila si eficienta energetica;
- adaptarea reglementarilor urbanistice la situatia reala si la necesitatile actuale de dezvoltare ale amplasamentului.

3.5. - Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Propunerile PUZ (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 PROPUSE) ale amplasamentului ce apartine zonei industriale I, UTR – I1 (subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se retehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol), constau in definirea unei subunitati a UTR I1 – subunitatea functionala PROPUSA I1-1 - SUBZONA ACTIVITATI

PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE

Utilizarea pentru subunitatea functionala UTR I1-1 (propusa):

a) Utilizari admise: sunt admise urmatoarele utilizari:

- activitati de productie in constructii mari si mijlocii
- activitati de depozitare
- activitati de distributie, logistica, transport in sistem auto si feroviar
- activitati de comercializare, expozitie, showroom
- activitati administrative: management, cercetare, formare profesionala
- 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)
- parcaje la sol si multietajate
- statii de mentenanta: parc auto, instalatii si echipamente
- comert, alimentatie publica
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, medicale pentru personal

b) Utilizari admise cu conditionari:

- se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni: servicii pentru afaceri, institutii financiare si bancare, telecomunicatii si posta

c) Utilizari interzise:

- amplasare locuinte de orice fel
- servicii publice de interes general
- unitati de invatamant prescolar, scolar sau gimnazial
- activitati poluante care prezinta risc tehnologic
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

PLANUL DE ACTIUNE; Descrierea functionala ale investitiei

Pe terenurile ce fac obiectul P.U.Z. (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) se propun constructii si instalatii pentru dezvoltarea durabila, cresterea eficientei energetice si reducerea consumului de resurse (constructii si instalatii industriale pentru marirea si diversificarea productiei, parc fotovoltaic in sistem la sol/carport/pe acoperisuri, constructii si instalatii pentru sortare si reciclare deseuri de aluminiu, etc), printre care enumeram:

a. CONSTRUCTII SI INSTALATII PENTRU DEZVOLTARE DURABILA; CONSTRUCTII SI INSTALATII PENTRU REDUCEREA CONSUMULUI DE RESURSE

Din surse proprii ale proprietarului sau atrageri de fonduri publice/private/credite, proiectul propune stabilirea regulilor de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor, pentru proiectele viitoare de pe platforma ALRO PRIMAR. Printre investitiile imediat urmatoare, aprobate in cadrul ALRO SA se numara:

- constructii si instalatii industriale pentru marirea si diversificarea productiei - Achizitionarea si instalarea unei linii de turnare verticala sleburi- ce va presupune extinderea halei de Turnatorie cu 3 travei de cate 12 m lungime fiecare

- constructii si instalatii pentru sortare si reciclare deseuri de aluminiu - Achizitionarea, instalarea si amenajarea Halei de Electroliza 3 intre axele 22-61, pentru urmatoarele echipamente: "Echipamentul specializat de mărunțire și separare / sortare în procesul de reciclare a deșeurilor din aluminiu și aliaje din aluminiu în vederea obținerii de produse cu valoare adăugată superioară", bazat pe tehnologia de „tăiere hidraulică” a deșeurilor de aluminiu
- depozite zgura
- alte investitii ulterioare ce presupun constructii si instalatii necesare pentru marirea si diversificarea productivitatii
- toate investitiile vor fi corelate/raportate la/ sau adaptate constructiilor existente (in cazul constructiilor noi sau a extinderilor), dar si in raport cu sistematizarea verticala de incinta si a retelelor de utilitati existente; toate constructiile propuse, destinatiile si caracteristicile acestora se vor detalia in faza urmatoare prezentului proiect de urbanism, de autorizatie de construire, in conformitate cu legile si normativele specifice in vigoare
- platforma ALRO PRIMAR 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

Aceste tipuri de investitii in constructii si instalatii presupun marirea coeficientilor urbanistici existenti (se propune POT =max.65 %, CUT = max.3, CUT volumetric = max.28, inaltime maxima = 40 m pentru constructii si instalatii, respectiv, dupa caz, max.60 m pentru cosuri de fum), precum si reglementarea limitelor de retragere a edificabilului propus (constructii si instalatii) fata de limita de proprietate (se propune retragere minim 6.00 m fata de limita de proprietate);

b. CONSTRUCTII SI INSTALATII PENTRU CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE

Din surse proprii ale proprietarului sau atrageri de fonduri publice/private/credite, proiectul propune stabilirea regulilor de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a construcțiilor și amenajarilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor, pentru proiectele viitoare de pe platforma ALRO PRIMAR. 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 23,3 MW în cadrul Alro SA
- parcul fotovoltaic se va propune in 3 sisteme de amplasare:
 - la sol, pe terenurile libere identificate in incinta, cu panouri fotovoltaice montate pe o structura metalica (tarusi metalici batuti), fara fundatii; inaltime maxima sistem montat la sol 5.00 m
 - tip carport, in zona parcajului auto adiacent str.Pitesti, 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
 - pe acoperisurile constructiilor existente/propuse; avand in vedere orientarea favorabila a acoperisurilor constructiilor din incinta, se propune montarea panourilor fotovoltaice pe suporti speciali adaptati invelitorilor existente
- pe langa sistemele de panouri fotovoltaice descrise mai sus, pentru functionarea parcului fotovoltaic se vor propune a se amplasa: invertoare fotovoltaice,

transformatoare de putere (posture de transformare), sisteme de stocare energie electrica (containere baterii), camera de comanda

- alte investitii ulterioare ce presupun constructii si instalatii necesare pentru cresterea eficientei energetice
- toate investitiile vor fi corelate/raportate la/ sau adaptate constructiilor existente (in cazul constructiilor noi sau a extinderilor), dar si in raport cu sistematizarea verticala de incinta; toate constructiile propuse, destinatiile si caracteristicile acestora se vor detalia in faza urmatoare, de autorizatie de construire, in conformitate cu legile si normativele specifice in vigoare
- platforma ALRO PRIMAR 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

Aceste tipuri de investitii in constructii si instalatii presupun marirea coeficientilor urbanistici existenti (se propune POT = max.65 %, CUT = max.3, CUT volumetric = max.28, inaltime maxima = 40 m pentru constructii si instalatii, respectiv, dupa caz, max.60 m pentru cosuri de fum), precum si reglementarea limitelor de retragere a edificabilului propus fata de limita de proprietate (se propune retragere minim 1.00 m fata de limita de proprietate, respectiv retragere minima de 6.00 m fata de limita de proprietate adiacenta str.Pitesti) pentru parcul fotovoltaic montat in sistem carport si la sol;

Toate lucrarile propuse, caracteristicile de detaliu ale obiectivelor propuse, functiuni/destinatii, privind arhitectura (planuri cu suprafete construite – desfasurate - utile si functiuni interioare, cai de evacuare, sarcini termice, dupa caz, elemente de constructii cu rezistenta la foc, nivel de stabilitate la incendiu, risc de incendiu, fatade detaliate cu goluri si finisaje, sectiuni, inaltime, etc), structura si instalatiile, vor fi detaliate ulterior aprobarii prezentei documentatii de urbanism, la faza DTAC-PT, pe baza legislatiei si a normativelor in vigoare, a certificatului de urbanism pentru construire, coroborat cu studiile si avizele favorabile aferente.

Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Se mentin caracteristicile tesutului urban constituit.

Nu se propune modificarea formei, suprafetei sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism. 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.

Stabilirea acestor dimensiuni minime este justificata de urmatoarele considerente urbanistice, functionale si tehnice:

- specificul activitatilor industriale si logistice presupune necesitatea realizarii unor constructii de dimensiuni mari sau medii/mici, platforme tehnologice, zone de manevra, circulatii auto si accese pentru trafic greu;

- o suprafata minima de 1500 mp permite organizarea functionala corespunzatoare a unei incinte industriale, evitand aparitia unor loturi subdimensionate, improprii desfasurarii activitatilor industriale sau logistice;
- configuratia minima propusa contribuie la evitarea fragmentarii excesive a terenului si la mentinerea caracterului unitar si functional al platformei industriale;
- dimensiunile propuse permit adaptarea parcelor la cerintele impuse de normele PSI, de protectia mediului, de siguranta industriala si de exploatare tehnologica;
- avand in vedere caracterul industrial existent al platformei ALRO PRIMAR, precum si necesitatea realizarii unor investitii complexe pentru dezvoltare durabila, eficienta energetica si productie de energie din surse regenerabile, este necesara mentinerea unor parcele cu dimensiuni adecvate functiunilor propuse.

Circulatia terenurilor :

- teren intravilan, construibil, aflat in proprietate privata
- terenul se poate transmite prin contracte juridice/notariale catre alt proprietar cu sau fara conditii, cu sau fara constructii, in functie de sarcinile pe care le are proprietatea, etc
- in cel mai defavorabil scenariu pentru beneficiar, terenul/imobilul se poate expropria de catre statul roman/ autoritatea locala pentru utilitate publica, dar, nu au fost si nu exista studii sau perspective in acest sens

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport (fata de limita de proprietate adiacenta str.Pitesti)
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

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

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

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 constructiilor/instalatiilor propuse in regim izolat, se propune o distanta minima de 3.00 m, distanta ce poate fi diminuat la jumatate, argumentata prin avizarea favorabila din partea autoritatilor; toate 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.

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 (s desfasurata/s teren) = max.3

C.U.T. volumetric propus (volum/s teren) = max.28

3.6. - Dezvoltarea echiparii edilitare:

Platforma ALRO PRIMAR 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 23,3 MW în cadrul Alro SA, cu sisteme de amplasare: la sol, tip carport, sau pe acoperisurile construcțiilor 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), sisteme de stocare energie (containere baterii), camera de comanda
- alte investitii ulterioare ce presupun constructii si instalatii necesare pentru cresterea eficientei energetice

3.7. Obiective de utilitate publica:

Se mentin caracteristicile tesutului urban constituit.

Nu se propune modificarea formei, suprafetei sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism. Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privata a beneficiarului - persoana juridica.

Circulatia terenurilor :

- teren intravilan, constructibil, aflat in proprietate privata
- terenul se poate transmite prin contracte juridice/notariale catre alt proprietar cu sau fara conditii, cu sau fara constructii, in functie de sarcinile pe care le are proprietatea, etc
- in cel mai defavorabil scenariu pentru beneficiar, terenul/imobilul se poate expropria de catre statul roman/ autoritatea locala pentru utilitate publica, dar, nu au fost si nu exista studii sau perspective in acest sens

4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia pe care o propune P.U.Z. - 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) pentru terenurile adiacente cu nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), situate in intravilanul municipiului Slatina, de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a construcțiilor-instalatiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Investitia este oportuna si se justifica prin:

- marirea si diversificarea productiei (investitii noi, retehnologizare) si reducerea consumului de resurse (reciclare) din incinta ALRO PRIMAR
- protectia mediului prin reducerea emisiilor poluante (gaze cu efect de sera) si a schimbarilor climatice
- reducerea dependentei de importurile de energie
- tehnologia de obtinere a energiei electrice din razele solare prin folosirea panourilor fotovoltaice este una pasiva si considerate curate/verde, si nu implica efecte secundare asupra mediului pe termen scurt si lung
- diversificarea surselor de productie a energiei, a tehnologiilor si infrastructurii pentru productia de energie electrica
- crearea de noi locuri de munca
- infiintarea de noi investitii si servicii in zona ce vor genera venituri suplimentare la bugetul local

BILANT TERITORIAL PROPUS:

SITUATIE PROPUSA:

Pe terenul cu nr.cad. 73079 si 73088 (fost 70937 si 70939) se propun constructii si instalatii pentru dezvoltarea durabila, cresterea eficientei energetice si reducerea consumului de resurse (constructii si instalatii industriale pentru marirea si diversificarea productiei, parc fotovoltaic in sistem la sol/carport/pe acoperisurile constructiilor existente, sisteme de stocare de energie electrica, constructii si instalatii pentru sortare si reciclare deseuri de aluminiu, etc)

SE PROPUNE SUBUNITATEA FUNCTIONALA I1-1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE

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

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport (fata limita de proprietate adiacenta str.Pitesti)
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

P.O.T. propus nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = max. 65.00%

C.U.T. propus nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = max.3

C.U.T. volumetric propus nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = max.28

Inaltime = maxim 40.00 m pentru constructii si echipamente tehnologice

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

Accesurile auto si pietonale pe lotul cu nr. cad. 70937 nu se modifica

S spatii verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = minim 82700 mp (min. 10% din suprafata terenului)

Ionut

Constantin

Digitally signed by
Ionut Constantin
Date: 2026.06.19
08:58:54 +03'00'

Intocmit:

arh.,urb., Ionut Constantin

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) 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 PROPOS)
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

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Date generale

Denumirea proiectului: P.U.Z. - 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 PROPOS)

Amplasament: STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), MUN.SLATINA, JUD.OLT

Beneficiar: S.C. ALRO S.A., CUI RO1515374, J28/8/1991, cu sediul in mun.Slatina, str.Pitesti, nr.116, jud.Olt

Proiectant general: S.C. ALFA INVEST S.R.L., sef proiect, arh.urb. Ionut Constantin, certificat Registrul Urbanistilor din Romania – D, E, F6, G5, G6

Numar proiect: B.012

Data intocmirii: MARTIE 2026

I.2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii aferente zonei de studiu - STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), MUN.SLATINA, JUD.OLT.

Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezulta ca terenul cuprins in prezentul PUZ este constructibil cu conditia incadrarii in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- incurajarea amplasarii in zona a constructiilor si instalatiilor aferente zonei industriale I1, precum si pentru cresterea eficientei energetice;
- determinarea indicatorilor urbanistici adaptati zonei.

I.3. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
 - Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
 - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
 - Reglementările cuprinse în PUG și RLU al municipiului Slatina, aprobat prin HCL nr.140/25.05.2016, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Conform PUG și RLU al municipiului Slatina, terenurile adiacente cu nr.cad. 70937+70938+70939 (fost nr.cad.64483), intravilane, în suprafața totală de 827128 mp, din care categoria de folosință 795568 mp curți-construcții, respectiv 31560 mp cai ferate, aparțin 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; zona A de impozitare. Pentru UTR – I1, sunt reglementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri.
 - Avizul de oportunitate nr. 3/19.05.2025 eliberat de Primăria Municipiului Slatina
 - Certificatul de urbanism nr. 507/07.10.2024 eliberat de Primăria Municipiului Slatina
- Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice a imobilelor din amplasament si zona, in martie 2026, numerele cadastrale dupa care s-au obtinut majoritatea avizelor si intocmit majoritatea studiilor, s-au redenumit astfel:

- nr.cadastral 70937 devine actual nr.cadastral 73079
- nr.cadastral 70938 devine actual nr.cadastral 73088
- nr.cadastral 70939 devine actual nr.cadastral 73089

I.4. Domeniul de aplicare

Terenurile care au generat P.U.Z. se afla in zona periferica a municipiului Slatina, zona nord-estica, jud. Olt, in vecinatatea strazii Pitesti (iesirea spre directia municipiului Pitesti- E574); situat in proximitatea limitei intravilan-extravilan a municipiului Slatina.

Suprafata totala a celor 3 terenuri = 827128 mp (din care categoria de folosinta 795568 mp curti-construcții, respectiv 31560 mp cai ferate); terenuri adiacente intravilane in mun. Slatina, jud Olt; terenuri relativ plate, altitudine medie 173m (± 0.50 m) fata de Marea Neagra; terenul este imprejmuit

Terenul cu nr.cad. 73079 (fost nr.cad.70937) nu este liber de constructii, pe teren fiind amplasate, conform extrasului de carte funciara si ridicarii topografice, 355 corpuri de cladiri majoritar constructii industriale si edilitare (hale de productie, bazine, rezervoare, platforme depozitare, etc), dar si constructii administrative si social-culturale (birouri, laboratoare, cantina, etc) si anexe; terenul este completat de cai de comunicatie (drumuri de incinta auto si parcaje, cai ferate, trotuare pietonale), platforme betonate, spatii verzi, etc.

Terenurile cu nr.cad. 73088 si 73089 (foste nr.cad.70938 si 70939) sunt libere de constructii

Vecinatati:

- nord-vest: cale de acces Str.Pitesti, nr.cad. 73080 (fost nr.cad.64485) (proprietate ALRO SA, drum de acces, servitute pentru nr.cad.64484), nr.cad.64484 (proprietate ALRO SA, cu suprafata catre CONEF SA pentru realizare Centrala cu ciclu combinat 470MW)
- nord-est: proprietati private, statia electrica de transformare
- sud-est: proprietati private, Electrocarbon SA
- sud-vest: proprietati private, Altur SA

R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan existent (73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483)).

Planul Urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor necesare în limitele teritoriului studiat, precum și utilitățile ce se impun.

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Zona studiata este reglementata prin PUG si RLU Slatina astfel: Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenurile adiacente cu nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), intravilane, in suprafata totala de 827128 mp, din care categoria de folosinta 795568 mp curti-construcții, respectiv 31560 mp cai ferate, apartin zonei industriale I, UTR – I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se retehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol; zona A de impozitare. Pentru UTR – I1, sunt reglementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri.

Derogari de la prevederile prezentului regulament:

a) modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc

Capitolul II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- a) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- b) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc terenuri cu destinație forestieră. Prezentul regulament nu include prescripții pentru suprafețele impadurite.
- c) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc resurse deosebite ale subsolului. Prezentul regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.
- d) Prezentul regulament nu include prescripții pentru resurse de apă.
- e) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate. Prezentul regulament nu include prescripții pentru acest articol.
- f) În perimetrul terenului studiat nu se regasesc zone de protecție a valorilor de patrimoniu cultural și istoric construit. Prezentul regulament nu include prescripții pentru acest articol.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Conform Legii 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane, ce sunt cauzate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Din punct de vedere geomorfologic terenul face parte din terasa înaltă a Oltului numită și Terasa Slatinei, terenul nu prezintă pantă. Din punct de vedere geologic depozitele cercetate aparțin Cuaternarului, Pleistocen mediu, superior și Holocen, fiind constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice (argiloase), impermeabile cu depozite detritice (nisipuri și pietrisuri). Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate, în zona panza freatică fiind situate la circa 10.00-11.50 m având fluctuații sezoniere de +/- 1.00 m în funcție de volumul precipitațiilor. Date climatice: clima aparține tipului temperat continental, valorile de temperatură oscilează între 10.6 și 11.1 grade C. Pe parcursul verii temperatura medie este de 22 – 23 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de – 2: - 3 grade celsius. Precipitațiile atmosferice sunt mai abundente primăvara și toamna, 60 -80 l/mp, grosimea medie a stratului de zăpadă fiind de 15 – 20 cm. Adâncimea de îngheț – dezgheț pentru această zonă este cuprinsă între 0.80 – 0.90 [m]. Viteza vântului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentând Intervalul Mediu de Recurență) este $v = 35$ [m/s]. Presiunea de referință a vântului mediata pe durata de 10 [min], măsurată la înălțimea de 10 [m] deasupra pamantului este de 0.5 [kPa], corespunzând unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare

indicativ NP 082 – 04. Sarcina data de zapada este de 2 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012. Conform Codului de proiectare seismica partea a – I – a P 100/1-2019, amplasamentul se gaseste intr-o zona de hazard seismic de valoare constanta la care corespund o acceleratie maxima a terenului in amplasament, $a_g = 0.20g$ si o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de raspuns elastic, egala cu 1.00 [s]. Fiecare autorizatie de construire ulterioara aprobarii PUZ-ului va fi insotita obligatoriu de studiu geotehnic verificat, si verificare a proiectului tehnic privind rezistenta si stabilitatea.

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c) Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

d) Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

e) Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

f) Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a) Orientarea fata de punctele cardinale. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare. Construcțiile se vor amplasa astfel incat sa se asigure: insorirea minima, iluminatul natural, cerintele specifice legate de functiunea cladirii sau amenajarii, etc.

b) Amplasarea fata de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public Construcțiile propuse se propun a se amplasa cu o retragere fata de aliniament astfel:

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport (fata de str.Pitesti)
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii
- în fâșia *non aedificandi* dintre caile de acces existente si propuse și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

c) Amplasarea in interiorul parcelei. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este permisă numai dacă se respectă:

- respectarea normelor sanitare privind distantele intre functiuni protejate si functiuni generatoare de noxe, dupa caz, asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

d) Amplasarea față de drumuri publice. 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.

Valori de trafic mari se înregistrează în intervalul de timp al schimburilor de ture ale angajaților ALRO SA și în zona de accesuri către parcare angajaților spre str.Pitesti/E574, dar considerăm că nu reprezintă o disfuncționalitate.

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

e) Amplasarea față de zona de circulație propusă din zona studiată.

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). Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

- în zona parcajului auto adiacent strazii Pitesti, se propune reconfigurarea parcarilor de angajați/vizitatori în sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, peste parcarile la sol; se va avea în vedere resistemizarea/ optimizarea parcajelor auto în corelare cu copertinele propuse; înălțime maximă copertine 6.50 m

- intrările și ieșirile din incintă vor fi semnalizate

- după caz, toate caile de circulație auto și pietonale din incintă vor fi marcate și semnalizate

- accesul autospecialelor/ intervenției în caz de incendiu să fie posibil pe minim 2 laturi (fatade) ale imobilelor propuse;

- accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban / stalpi de iluminat public/ semne de circulație / etc și trebuie pastrate libere în permanență.

- 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 personalului/clientilor.

f) Amplasarea față de cai navigabile. Nu este cazul

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

h) Amplasarea față de aeroporturi. Nu este cazul

i) Retrageri față de fasia de protecție a frontierei naționale. Nu este cazul

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a) Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau propuse, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

b) Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

c) Parcaje. Parcajele necesare se vor asigura numai în limita loturilor construibile, coroborat cu specificul funcțional al cladirilor, după cum urmează:

- construcții industriale: activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, - 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp

Pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică/sau a proprietarului rețelei. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului studiat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaz. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. Racordarea la rețelele existente de echipare edilitara se poate face numai în condițiile în care acestea au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat suficiente pentru bransamente de noi consumatori.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

d) Racordarea construcțiilor la utilități se va face individual, cu avizul proprietarului rețelei, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului. Platforma ALRO PRIMAR dispune de toate utilitățile necesare desfasurării 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 utilitatilor urbane.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si a constructiilor

- a) Autorizarea executarii lotizarii. Conform art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate (caracterizate prin forma, dimensiuni, pozitie fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, aflate in concordanta cu folosinta lor), parcele ce ulterior devin loturi cadastrale distincte si vor fi inregistrate la Cartea Funciara. Terenul afectat unei lotizari comporta parti comune (strazi, trotuare, spatii publice, retele tehnico edilitare) si loturi - parti private apartinand unor proprietari diferiti. Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutele care il greveaza) ale acestuia. In functie de terenul disponibil si de configuratie tesutului urban specific zonei, constructiile propuse vor putea fi amplasate in teren in regim insiruit, cuplat sau izolat. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generate de protectie contra incendiilor, normele sanitare), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.
- b) Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- c) Aspectul exterior al construcțiilor. 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.
- d) Materiale folosite. Materialele de constructie folosite vor fi durabile: caramida, beton, otel.
- e) Procentul de ocupare al terenului. Exprima raportul intre suprafata construita la sol a constructiei si suprafata terenului X 100.
- f) Exprima raportul intre suprafata desfasurata a constructiei si suprafata terenului.

II.7. Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmuiri

- a) Spatii verzi si plantate. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.
- b) Imprejmuiri. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, la împrejmuirile laterale si posterioare; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.50 m
 - împrejmuiri transparente, sau partial transparente, spre caile de acces auto si pietonale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00 m
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația auto si pietonala.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

Capitolul III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Solutia pe care o propune documentatia de urbanism P.U.Z. - 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) pentru terenul amplasat in municipiul Slatina, str. Pitesti, nr.116, nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483), jud. Olt, este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, cele 3 terenuri adiacente intravilane in suprafata totala de 827128 mp, din care categoria de folosinta 795568 mp curti-constructii, respectiv 31560 mp cai ferate, apartine zonei industriale I, UTR – I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol; zona A de impozitare. Pentru UTR – I1, sunt regementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri

Propunerile PUZ (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) ale amplasamentului ce apartine zonei industriale I, UTR – I1 (subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol), constau in definirea unei subzone a UTR I1 - subzona PROPUSA I1-1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE

Capitolul IV – PREVEDERI R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

IV.1. Sectiunea 1. Unitati teritoriale de referinta

Terenurile care au generat P.U.Z. se afla in zona periferica a municipiului Slatina, zona nord-estica, jud. Olt, in vecinatatea strazii Pitesti (iesirea spre directia municipiului Pitesti- E574); situat in proximitatea limitei intravilan-extravilan a municipiului Slatina.

Suprafata totala a celor 3 terenuri = 827128 mp (din care categoria de folosinta 795568 mp curti-constructii, respectiv 31560 mp cai ferate); terenuri adiacente intravilane in mun. Slatina, jud Olt; terenuri relativ plate, altitudine medie 173m (± 0.50 m) fata de Marea Neagra; terenul este imprejmuit

Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, amplasamentul compus din cele 3 terenuri intravilane adiacente in suprafata de 827128 mp, din care categoria de folosinta 795568 mp curti-constructii, respectiv 31560 mp cai ferate, apartine zonei industriale I, UTR – I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 – parc de activitati/tehnopol. Pentru UTR – I1, sunt regementate prin PUG Slatina: POT = max 40%, CUT volumetric = max. 4.5, H = max. 12 metri

Se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

Condiții de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., aliniamente la caile de acces, etc

IV.2. Sectiunea 2. Utilizare functionala propusa

Utilizarea functionala pentru UTR I1-1 (propusa):

a) Utilizari admise: sunt admise urmatoarele utilizari:

- activitati de productie in constructii mari si mijlocii
- activitati de depozitare
- activitati de distributie, logistica, transport in sistem auto si feroviar
- activitati de comercializare, expozitie, showroom
- activitati administrative: management, cercetare, formare profesionala
- 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)
- parcaje la sol si multietajate
- statii de mentenanta: parc auto, instalatii si echipamente
- comert, alimentatie publica
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, medicale pentru personal

b) Utilizari admise cu conditionari:

- se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni: servicii pentru afaceri, institutii financiare si bancare, telecomunicatii si posta

c) Utilizari interzise:

- amplasare locuinte de orice fel
- servicii publice de interes general
- unitati de invatamant prescolar, scolar sau gimnazial
- activitati poluante care prezinta risc tehnologic
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

IV.3. Sectiunea 3. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

IV.3.1. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Se mentin caracteristicile tesutului urban constituit.

Nu se propune modificarea formei, suprafetei sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism. 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.

Stabilirea acestor dimensiuni minime este justificata de urmatoarele considerente urbanistice, functionale si tehnice:

- specificul activitatilor industriale si logistice presupune necesitatea realizarii unor constructii de dimensiuni mari sau medii/mici, platforme tehnologice, zone de manevra, circulatii auto si accese pentru trafic greu;
- o suprafata minima de 1500 mp permite organizarea functionala corespunzatoare a unei incinte industriale, evitand aparitia unor loturi subdimensionate, improprii desfasurarii activitatilor industriale sau logistice;
- configuratia minima propusa contribuie la evitarea fragmentarii excesive a terenului si la mentinerea caracterului unitar si functional al platformei industriale;
- dimensiunile propuse permit adaptarea parcelor la cerintele impuse de normele PSI, de protectia mediului, de siguranta industriala si de exploatare tehnologica;
- avand in vedere caracterul industrial existent al platformei ALRO PRIMAR, precum si necesitatea realizarii unor investitii complexe pentru dezvoltare durabila, eficienta energetica si productie de energie din surse regenerabile, este necesara mentinerea unor parcele cu dimensiuni adecvate functiunilor propuse.

Circulatia terenurilor :

- teren intravilan, constructibil, aflat in proprietate privata
- terenul se poate transmite prin contracte juridice/notariale catre alt proprietar cu sau fara conditii, cu sau fara constructii, in functie de sarcinile pe care le are proprietatea, etc
- in cel mai defavorabil scenariu pentru beneficiar, terenul/imobilul se poate expropria de catre statul roman/ autoritatea locala pentru utilitate publica, dar, nu au fost si nu exista studii sau perspective in acest sens

IV.3.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport (fata limita de proprietate adiacenta str.Pitesti)
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii

IV.3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

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

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

IV.3.4. Circulatii si accese

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

- calea de acces de pe latura NORD-VESTICA (str.Pitesti/E574) - 4 accesuri (reprezinta 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) reprezinta cai de acces modernizate, asfaltate si marcate și se prezintă în condiții bune.

Valori de trafic mari se inregistreaza in intervalul de timp al schimburilor de ture ale angajatilor ALRO SA si in zona de accesuri catre parcare angajatilor spre str.Pitesti/E574, dar consideram ca nu reprezinta o disfunctionalitate.

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 3 accesuri pentru transport feroviar pentru marfuri; acestea 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).

Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

- in zona parcajului auto adiacent strazii Pitesti, se propune reconfigurarea parcarilor de angajati/vizitatori in sistem carport, cu panouri fotovoltaice montate pe copertine metalice, peste parcarile la sol; 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
- dupa caz, toate caile de circulatie auto si pietonale din incinta vor fi marcate si 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 personalului/clientilor.

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Slatina este prevazuta o propunere de drum public ce traverseaza/amplaseaza partial incinta industriala ALRO PRIMAR (zona sud-vestica). In urma analizelor efectuate in cadrul prezentei documentatii de urbanism, se propune renuntarea la materializarea acestei circulatii publice, avand in vedere o serie de considerente functionale, tehnice, economice, de siguranta si de dezvoltare strategica a platformei industriale existente. Platforma industrială ALRO PRIMAR reprezinta una dintre cele mai importante unitati industriale din municipiul Slatina si din Romania, avand un caracter industrial integrat, cu fluxuri tehnologice continue, infrastructura specifica, retele edilitare complexe, cai ferate industriale, instalatii tehnologice speciale, zone de depozitare, circulatii interne si obiective cu regim de securitate industrială ridicat. Introducerea unui drum public prin incinta functionala a platformei industriale ar genera o serie de disfunctionalitati majore, incompatibile cu specificul activitatii industriale desfasurate, dupa cum urmeaza:

- fragmentarea functionala a incintei industriale si afectarea fluxurilor tehnologice existente si propuse;
- limitarea posibilitatilor de dezvoltare ulterioara a investitiilor industriale;
- afectarea circulatiilor tehnologice auto si feroviare din interiorul platformei;
- cresterea riscurilor privind siguranta circulatiei publice in raport cu traficul industrial greu;
- aparitia unor incompatibilitati privind securitatea industrială, controlul accesului si protectia obiectivelor tehnologice;
- afectarea retelelor edilitare si a infrastructurii tehnice existente in subteran si suprateran;

- imposibilitatea asigurării unei separări eficiente între circulațiile publice și activitățile industriale specifice amplasamentului.

Totodată, se constată faptul că platforma industrială ALRO PRIMAR este o incintă dezvoltată și funcțională de peste 50 de ani, configurată pe baza unor fluxuri industriale integrate, iar propunerea de drum public prevăzută prin P.U.G. nu a fost materializată până în prezent și nu mai corespunde realităților funcționale actuale ale amplasamentului și nici direcțiilor de dezvoltare industrială asumate de beneficiar. Prin prezentul P.U.Z. se urmărește dezvoltarea durabilă a platformei industriale existente, creșterea eficienței energetice, dezvoltarea capacității de producție, realizarea unor investiții pentru reciclare și producție de energie din surse regenerabile, precum și optimizarea fluxurilor industriale și logistice interne. Realizarea unui drum public prin incintă ar limita semnificativ posibilitatea implementării acestor investiții strategice. De asemenea, accesibilitatea zonei este deja asigurată prin infrastructura rutieră existentă: strada Pitești / E574; strada Constructorului; drumurile de incintă existente; accesurile industriale existente și funcționale.

Prin urmare, se apreciază că necesitatea realizării unui nou drum public prin incintă ALRO PRIMAR nu se mai justifică din punct de vedere urbanistic, funcțional și economic. În concluzie, renunțarea la propunerea de drum public prevăzută prin P.U.G. Municipiul Slatina este justificată prin:

- menținerea funcționalității unitare a platformei industriale;
- protejarea fluxurilor tehnologice existente și propuse;
- asigurarea securității industriale;
- evitarea conflictelor dintre circulațiile publice și activitățile industriale;
- susținerea investițiilor strategice pentru dezvoltare durabilă și eficiența energetică;

adaptarea reglementărilor urbanistice la situația reală și la necesitățile actuale de dezvoltare ale amplasamentului.

IV.3.5. 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 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 producer 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.

IV.3.6. 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)

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 în 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.

IV.3.7. 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, intra 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)

IV.3.8. 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 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 23,3 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), sisteme de stocare energie (containere baterii), camera de comanda
- 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 functiuniunilor 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.

IV.3.9. Spatii libere si plantate

S spatii verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost nr.cad.70937+70938+70939, fost nr.cad.64483) = minim 82700 mp (min. 10% 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 PRIMAR au intervenit o serie de modificari necesare pentru activitatii in conditii optime a societatii si adaptate conditiilor economice si de mediu: desfiintari constructii (hala electroliza 1, in anul 2012; hala electroliza 2, in anul 2011, desfiintari 14 cladiri, in anul 2019, 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, 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 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 documentatiei)

IV.3.10. Împrejmuiri

- 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 cromatica și finisaje exterioare (atasat documentatiei)

IV.4. Secțiunea 4. Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului

IV.4.1. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)

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

IV.4.2. Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

C.U.T. propus = max.3

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

Intocmit:
arh.,urb., Ionut Constantin

Ionut

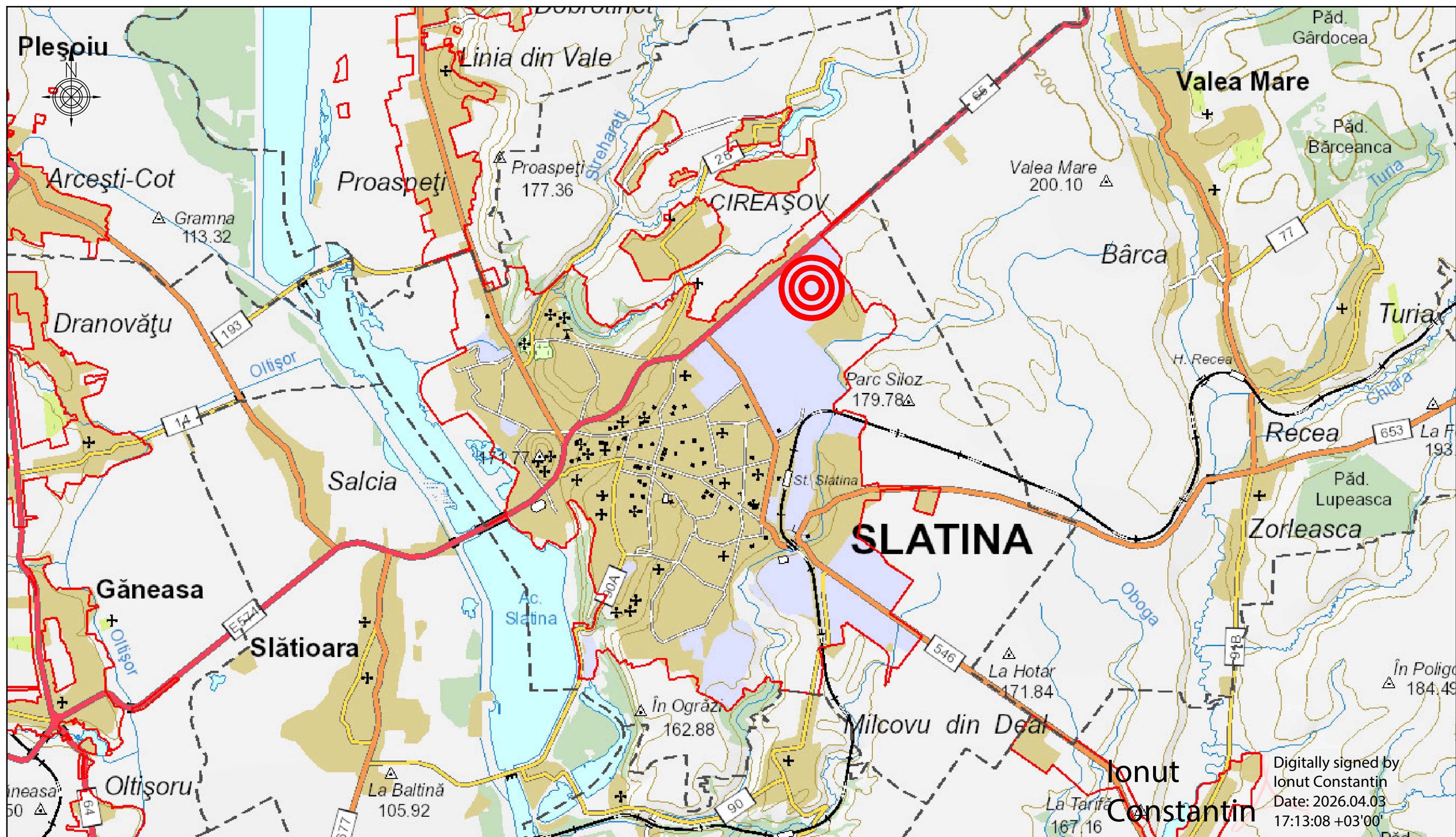
Constantin

Digitally signed by

Ionut Constantin

Date: 2026.06.19

08:59:31 +03'00'



Digitally signed by
Ionut Constantin
Date: 2026.04.03
17:13:08 +03'00'



**LOCALIZARE TEREN nr.cad.
73079+73088+73089 (fost
70937+70938+70939) (fost nr.cad.
64483) CE A GENERAT P.U.Z.**



LIMITA INTRAVILAN



alfa invest

str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
031 420 55 77 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro

SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
DESENAT	arh. IONUT CONSTANTIN

NUMELE:

SEMNATURA:

BENEFICIAR:

SC ALRO SA

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE
INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CREȘTERE A EFICIENȚEI
ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL
ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE
EDIFICABIL PROPUȘ)**

STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.73079+73088+73089 (fost
70937+70938+70939) , SLATINA, JUD.OLT

DENUMIRE PLANȘA:

**INCADRARE IN
TERITORIU**

SCARA:
1:25000

PR.NR.:
B.012

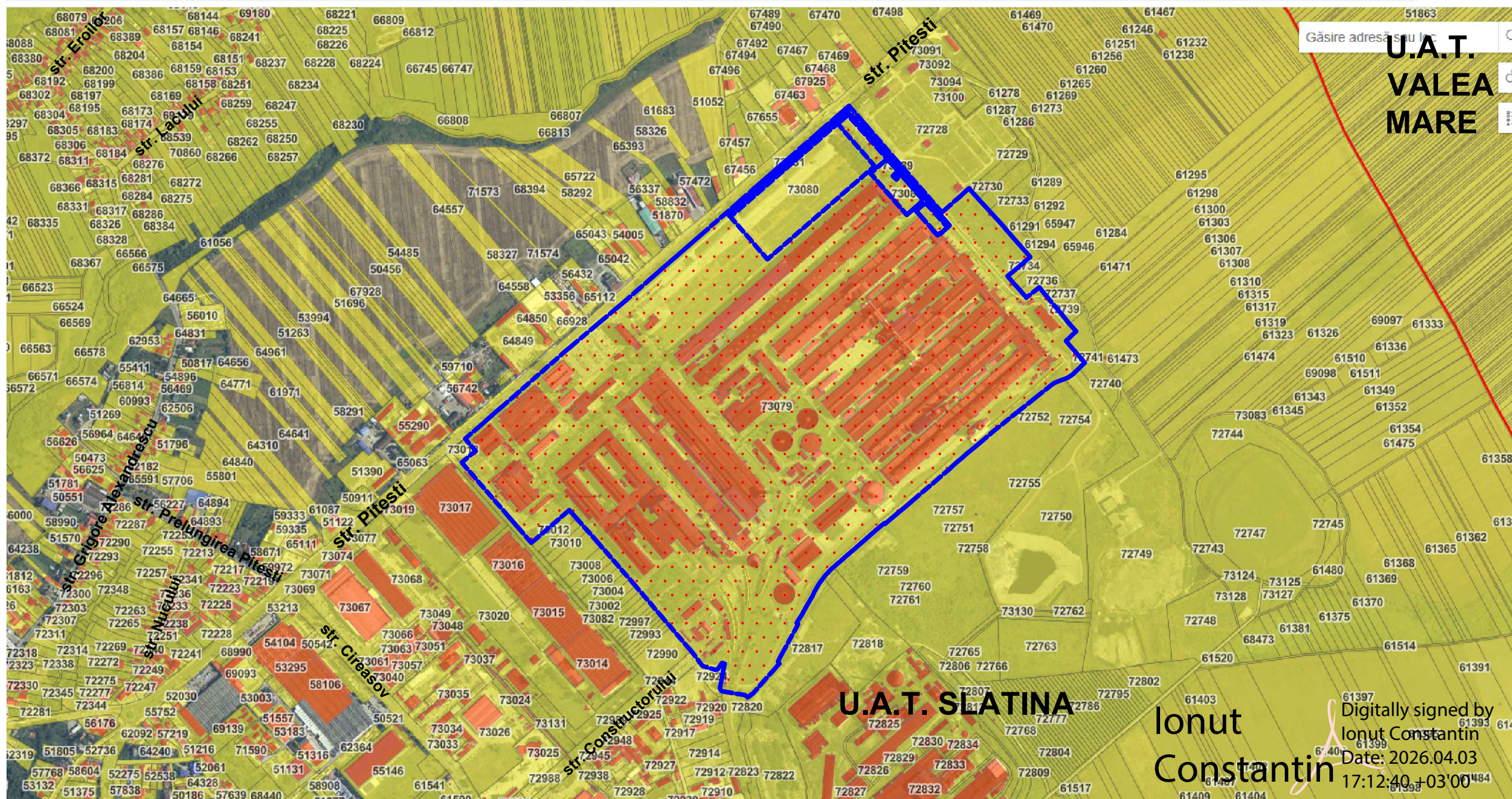
FAZA:
P.U.Z.

DATA:
03.2026

PL. NR.:
U.01



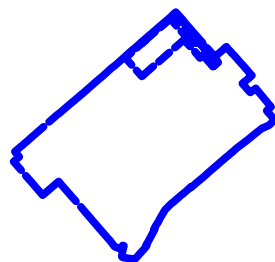
e.html



U.A.T. SLATINA

Ionut
Constantin

Digitally signed by
Ionut Constantin
Date: 2026.04.03
17:12:40 +03'00'



AMPLASAMENT CE A GENERAT P.U.Z.
STR. PITEȘTI, NR.116, NR.CAD.73079+73088+73089 (fost
70937+70938+70939) (fost nr.cad.64483), SLATINA, JUD.OLT



alfa invest

str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt
RO 9728068 J28/217/1997
031 420 55 77 0722 444 442
alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro

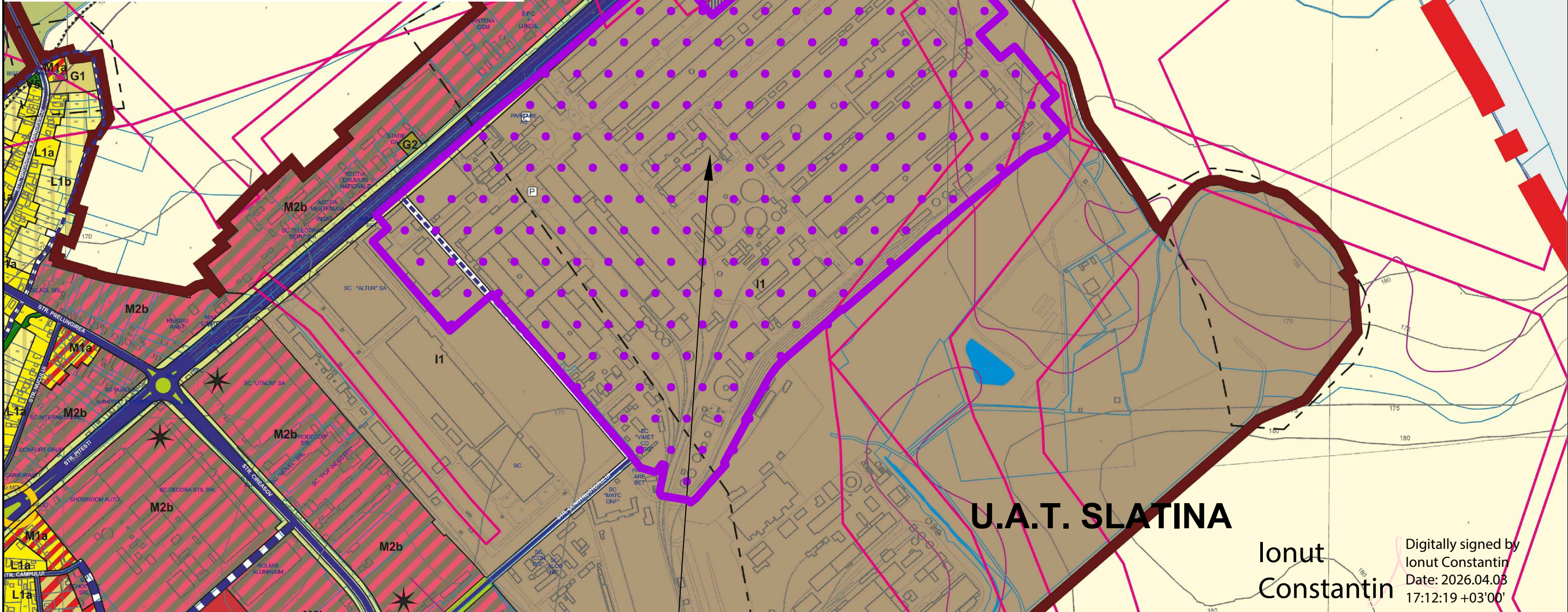
SEF PROIECT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
PROIECTAT	arh. IONUT CONSTANTIN
DESENAT	arh. IONUT CONSTANTIN

NUMELE:

SEMNATURA:

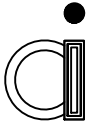
BENEFICIAR: SC ALRO SA		PR.NR.: B.012
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUSE) STR. PITEȘTI, NR.116, NR.CAD.73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) , SLATINA, JUD.OLT		FAZA: P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA		DATA: 03.2026
SCARA: 1:10000		PL. NR.: U.02

PUZ "Eficientizarea energetica a alimentarii cu energie electrica a ALRO SA si asigurarea unei rezerve sigura si continua pentru reglajul de sistem de catre operatorul retelei electrice al noilor surse de energie regenerabila in Sud-Vestul Olteniei, prin instalarea unei centrale cu ciclu combinat de 470 MW in imediata vecinatate a ALRO SA", aprobat cu HCL 136/2023, beneficiar CONEF S.A., pe terenul in suprafata de 39.375 mp - CF 73080 (fost 64484), pentru care a fost semnat contract de superficie intre ALRO SA - proprietar teren si CONEF SA - Superficiar; coeficienti aprobati POT=70 %, CUT=2, inaltime maxima =80 m



Conform PUG si RLU al municipiului Slatina, terenul intravilan in suprafata de 827128 mp (73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939)), din care categoria de folosinta 795568 mp curti-constructii, respectiv 31560 mp cai ferate, apartine zonei industriale I, UTR - I1, subzona activitatilor productive active, reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2 - parc de activitati/tehnopol

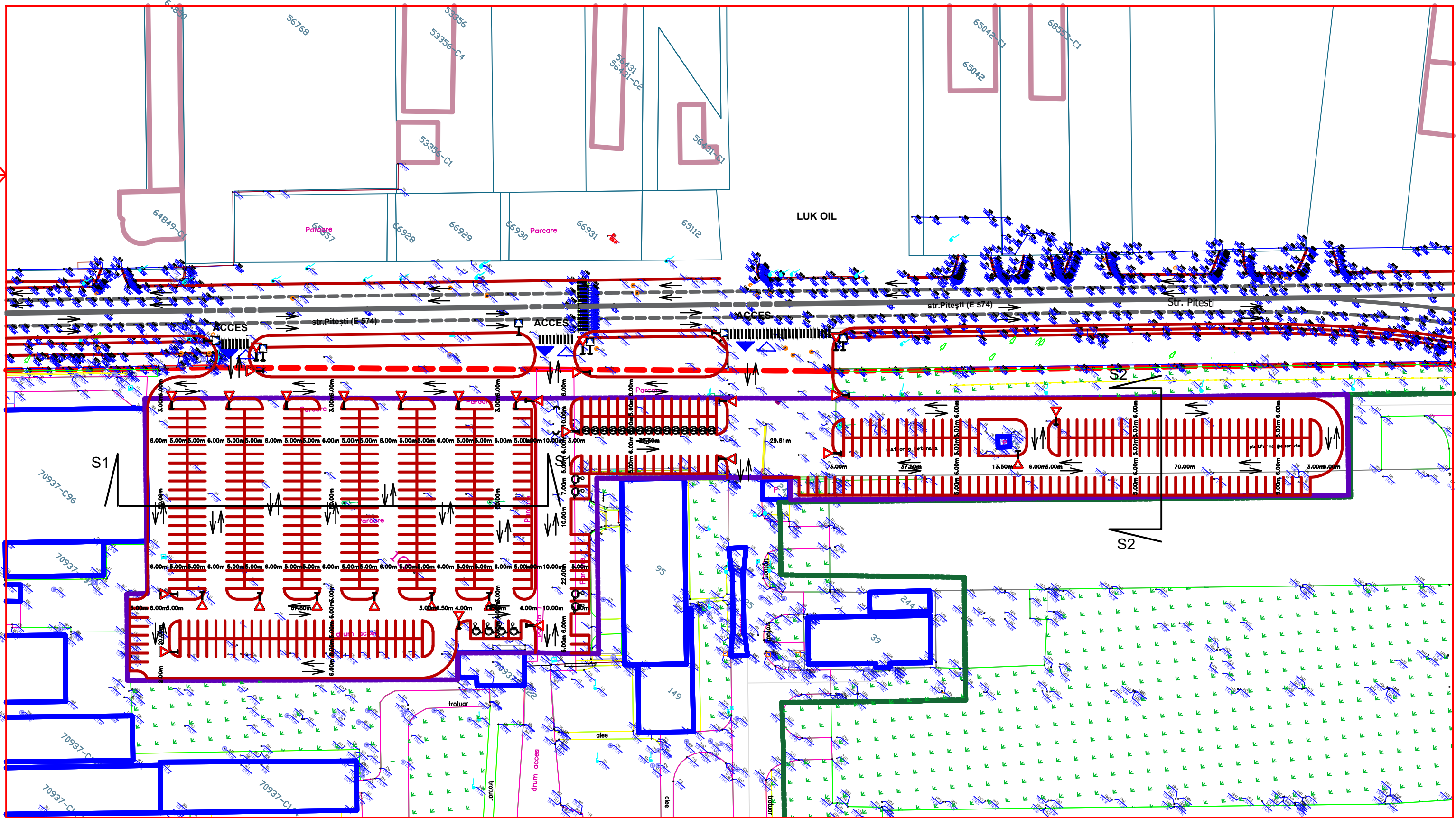


 alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Olt RO 9728068 J28/217/1997 031 420 55 77 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: SC ALRO SA		PR.NR.: B.012
SEF PROIECT arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUCTII, INSTALATII SI AMENAJARE INCINTA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA, CRESTERE A EFICIENTEI ENERGETICE SI REDUCERE A CONSUMULUI DE RESURSE IN CADRUL ALRO PRIMAR (MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI SI LIMITE EDIFICABIL PROPUSE)		FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT arh. IONUT CONSTANTIN		STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) , SLATINA, JUD.OLT		DATA: 03.2026
PROIECTAT arh. IONUT CONSTANTIN		DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN DOCUMENTATII URBANISTICE		PL. NR.: U.03
DESENAT arh. IONUT CONSTANTIN		SCARA: 1:5000		

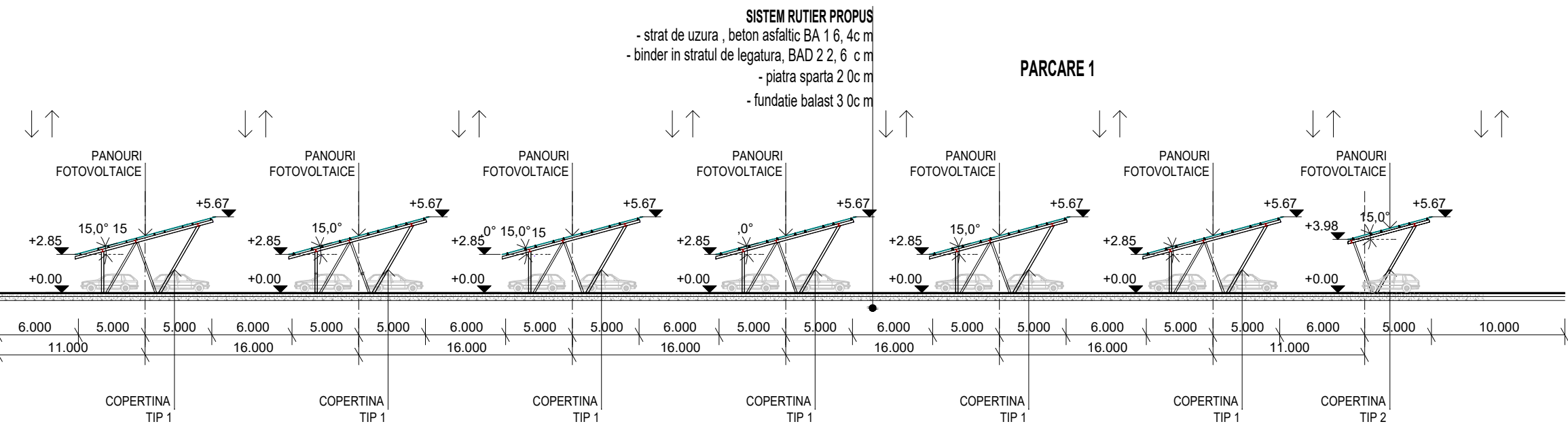


- LEGENDA:
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. (in caz 10057-10583-7003 - terenul)
 - LIMITA PARCELE/CADASTRE CONFORM E.TERRA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ACCESURI (PIETONALE SI AUTO)
 - ZONA SPATII VERZI
 - LIMITA PROPUSA PARC FOTOVOLTAIC IN SISTEM CARPORT (ZONA PARCAJE CU COPERTINE - max 20000 mp)
 - ZONA PROPUSA PARC FOTOVOLTAIC IN SISTEM LA SOL, INCLUSIV CONTINERE CAI ACUMULANT ENERGIE ELECTRICA (max 65000 mp)
 - CONSTRUCTII SI INSTALATII PROPUSE
 - ZONA CAI DE COMUNICATII IN INCHEIE: STIAZI, TROTUARE, PLATFORME BETONATE, CAI FERATE

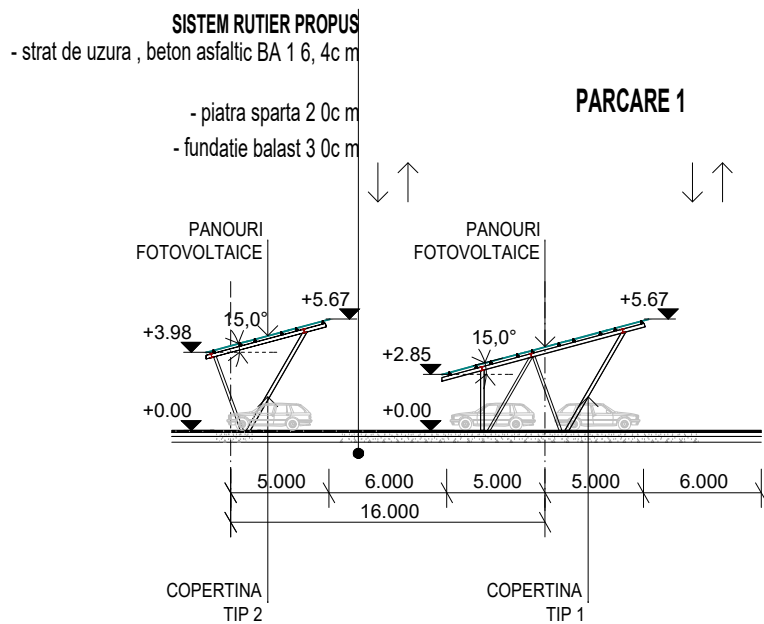
PLAN PROPUNERE REORGANIZARE PARCARE AUTOTURISME ANGAJATI/VIZITATORI, CU SISTEM TIP CARPORT, CU PANOURI FOTOVOLTAICE



- LEGENDA:
- LINE CONTINUA
 - LINE DISCONTINUA
 - TRECERE DE PIETONI
 - SENZORI DE CIRCULATIE AUTO
 - PARCAJE AUTO 2 SXS 0M (CU SISTEM CARPORT (panouri fotovoltaice))
 - PARCAJE AUTO 2 SXS 0M, pentru persoane cu dizabilitati (CU SISTEM CARPORT (panouri fotovoltaice))
 - PARCAJE AUTO 2 SXS 0M, cu statii de incarcare autoburtoare electrice (CU SISTEM CARPORT (panouri fotovoltaice))



PARCARE 1 - SITUATIA PROPUSA - SECTIUNE S1



PARCARE 1 - SITUATIA PROPUSA - SECTIUNE S2

VARIANTE / EXEMPLE PROPUNERE PARCARE AUTOTURISME ANGAJATI/VIZITATORI, CU SISTEM TIP CARPORT, CU PANOURI FOTOVOLTAICE



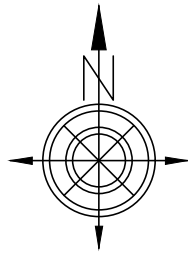
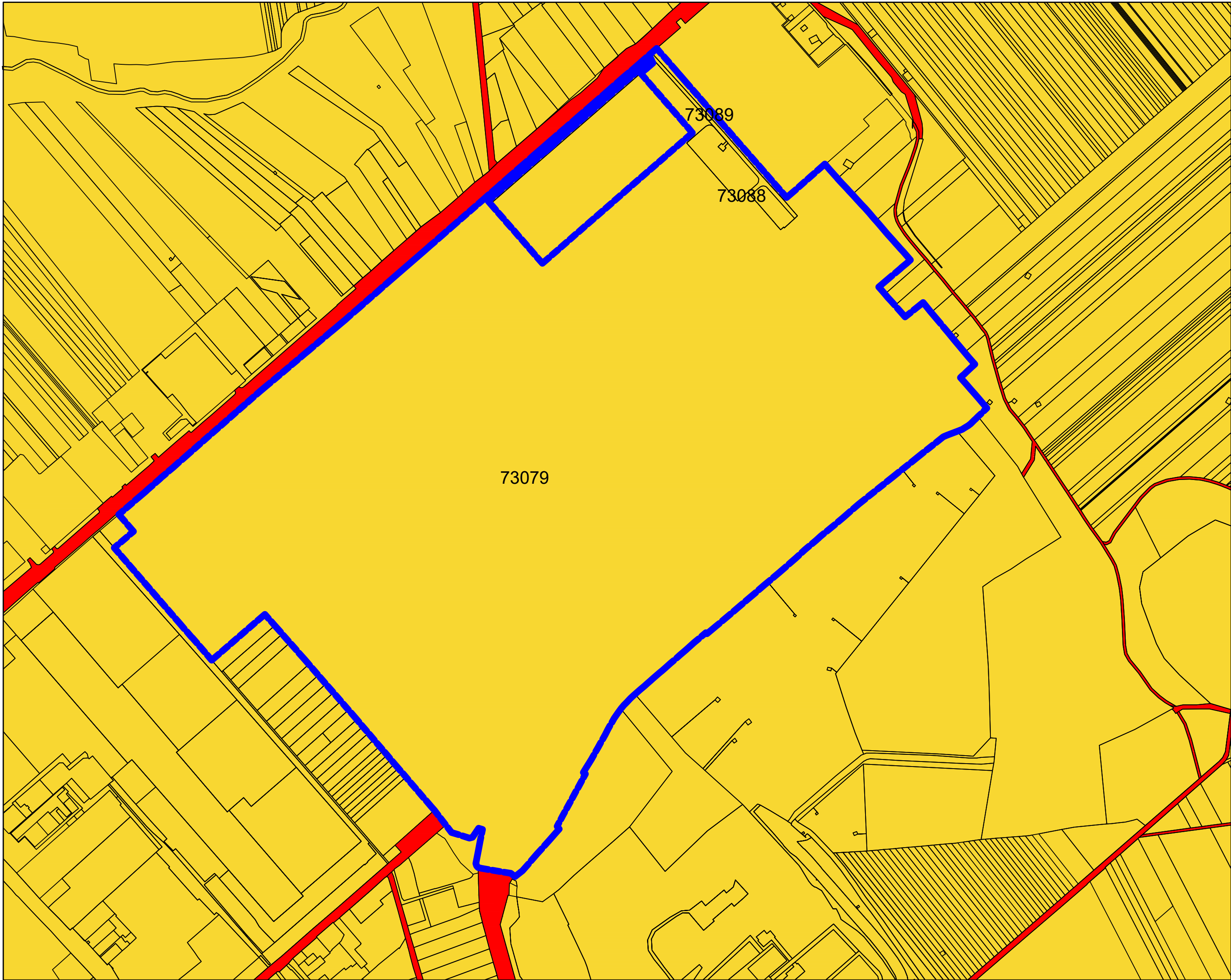
Ionut
Constantin

Digitally signed by
Ionut Constantin
Date: 2026.04.03
17:56:24 +03'00'

	BENEFICIAR: SC ALRO SA		PR.NR.: B.012
	DENUMIRE PROIECT: 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 PROPUSE)		FAZA: P.U.Z.
	STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.73079+73088+73089 (fost 70837+70938+70939), SLATINA, JUDETL		DATA: 03.2026
	SEF PROIECT PROIECTAT PROIECTAT DESENAT	NUMELE: SEMNTURA: arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN	DENUMIRE PLANS: PLAN reglementari circulatii - propunere parcaj autoturisme tip carport

SCARA:
1:5000
1:1000
1:100

PL. NR.:
U.06



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
(73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) - intravilan)
- LIMITA PARCELE/CADASTRE CONFORM E-TERRA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A
PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA (conform ridicare topografica):
S teren nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 827128 mp
Pe terenul cu nr.cad.70937 se regasesc 355 de constructii -instalatii si cai de comunicatii ce formeaza platforma industriala ALRO PRIMAR: constructii industriale, administrative, anexe, bazine, rezervoare, platforme betonate, drumuri de incinta, cai ferate, spatii verzi, etc. Terenul cu nr.cad.64485 reprezinta cale de acces, cu servitute pentru nr.cad.64484. Terenul cu nr.cad.70938 reprezinta cale de acces, cu servitute pentru nr.cad.70939
Suprafata construita (total constructii existente) nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 341908 mp
Suprafata desfasurata (total constructii existente) nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 427589 mp
P.O.T. existent nr.cad.73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 41.34%
C.U.T. existent nr.cad.73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 0.52
Accesurile auto si pietonale pe lotul cu nr. cad. 64483 se realizeaza din
- calea de acces de pe latura NORD-VESTICA (str.Pitesti/E574) - 4 accesuri
- 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
Terenul este situat in INTRAVILANUL municipiului Slatina.
Terenul cu nr.cad. 73079 (fost 70937) este imprejmuit.
Terenul prezinta spatii verzi amenajate, preponderent gazon (estimat 75%).
S spatii verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 186704 mp (22.57% din suprafata terenului)

SITUATIE PROPUSA:
Pe terenul cu nr.cad. 73079 si 73088 se propun constructii si instalatii pentru dezvoltarea durabila, cresterea eficientei energetice si reducerea consumului de resurse (constructii si instalatii industriale pentru marirea si diversificarea productiei, parc fotovoltaic in sistem la sol/carport/pe acoperisurile constructiilor existente, sisteme de stocare de energie electrica, constructii si instalatii pentru sortare si reciclare deseuri de aluminiu, etc)
SE PROPOUNE INCADRARE IN ZONA INDUSTRIALA PROPUSA 12-a - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIE, DEPOZITARE, DISTRIBUTIE SI COMERCIALIZARE, PRODUCTIE ENERGIE DIN SURSE REGENERABILE
Reguli de retragere a edificabilului propus fata de limita de proprietate:
- minim 1.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport
- minim 6.00 m, pentru parc fotovoltaic in sistem la sol/tip carport spre strada PITESTI
- minim 6.00 m, pentru constructii si instalatii
P.O.T. propus nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = max. 65.00%
C.U.T. volumetric propus nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = 28
Inaltime = maxim 40.00 m pentru constructii si echipamente tehnologice
Inaltime = maxim 60.00 m instalatii/cosuri (dupa caz)
Accesurile auto si pietonale pe lotul cu nr. cad. 70937 nu se modifica
S spatii verzi nr.cad. 73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) = minim 82700 mp (min. 10% din suprafata terenului)

Ionut
Constantin

Digitally signed by Ionut
Constantin
Date: 2026.04.07 21:21:04
+03'00'

Nu se propune modificarea formei, suprafetei sau dimensiunilor, nu se propune parcelare/dezmembrare a amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism. Amplasamentul care a generat P.U.Z. este teren proprietate privata a beneficiarului - persoana juridica. Circulatia terenurilor :
- teren intravilan, construibil, aflat in proprietate privata
- terenul se poate transmite prin contracte juridice/notariale catre alt proprietar cu sau fara conditii, cu sau fara constructii, in functie de sarcinile pe care le are proprietatea, etc
- in cel mai defavorabil scenariu pentru beneficiar, terenul/imobilul se poate expropria de catre statul roman/ autoritatea locala pentru utilitate publica, dar, nu au fost si nu exista studii sau perspective in acest sens

	alfa invest str.E.Teodoroiu 6A, 230053 Slatina, Ilt RO 9728068 J28/217/1997 031 420 55 77 0722 444 442 alfainvest@yahoo.com, office@alfainvest.ro		BENEFICIAR: SC ALRO SA		PR.NR.: B.012
	DENUMIRE PROIECT: 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 PROPUIS)		FAZA: P.U.Z.		DATA: 03.2026
	STR. PITESTI, NR.116, NR.CAD.73079+73088+73089 (fost 70937+70938+70939) , SLATINA, JUD.OLT		DENUMIRE PLANSĂ:		SCARA:
	SEF PROIECT PROIECTAT PROIECTAT DESENAT		arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN arh. IONUT CONSTANTIN		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:5000 PL. NR.: U.08