

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
SLATINA, JUDEȚUL OLT  
REGISTRATUL PROIEȚIILOR  
NR. 52.632  
ZIUA 20 LUNA 05 AN 2026  
NR. ANEXE

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA**

**Data anunțului: 20.05.2026**

**CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (etaj 1 apartament, etaj 2 apartament)”

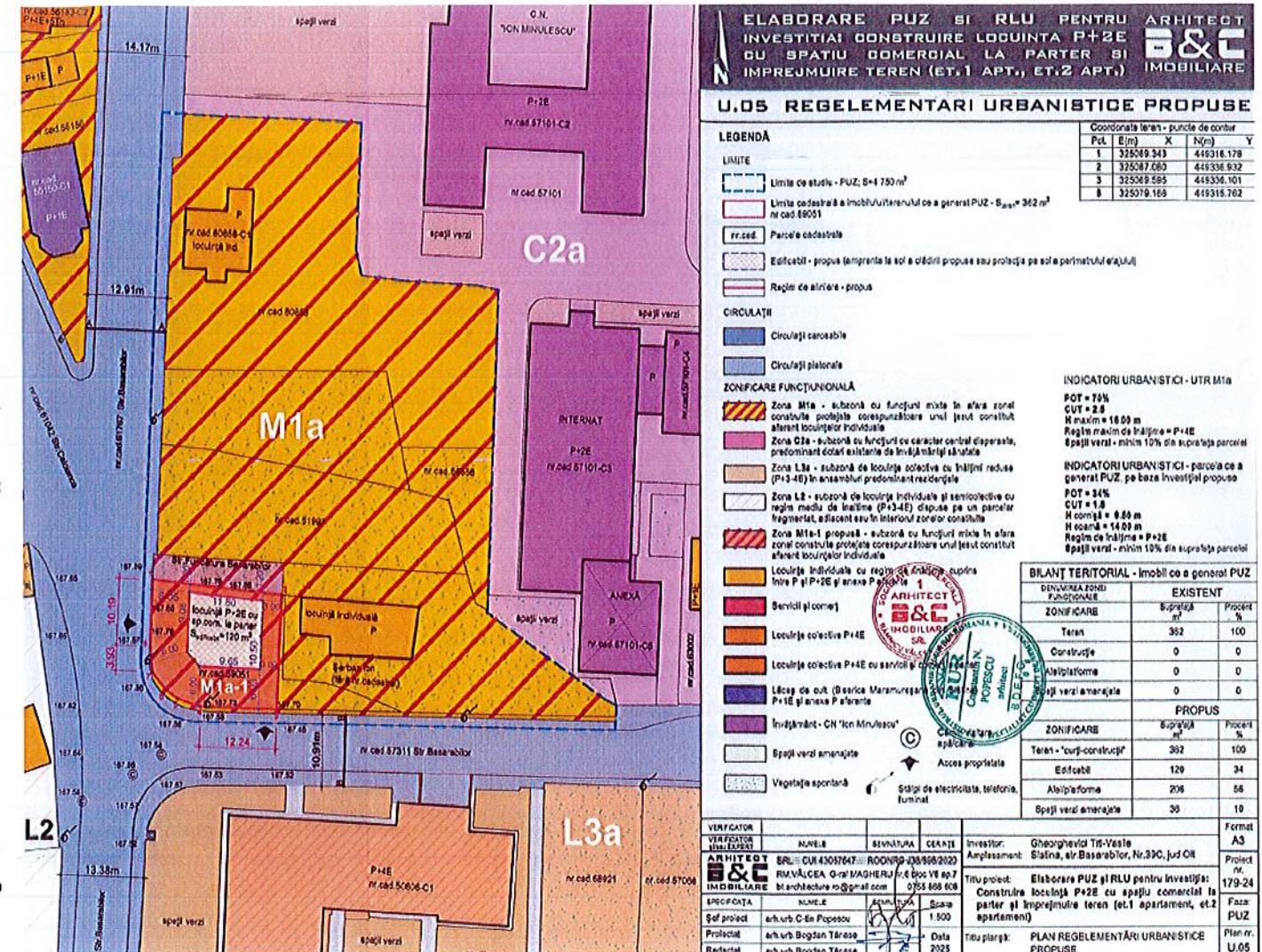
Argumentare: In baza C.U.nr. 555/24.10.2024 si avizului de oportunitate Nr.5/20.05.2025 se initiaza P.U.Z .

Initiator: GHEORGHEVICI TITI VASILE

Elaborator : SC B&C ARHITECT IMOBILIARE SRL

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse /disponibile la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, Jud.Olt în perioada 20.05.2026-03.06.2026, între orele 8.00-16.00



Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0294/39377; 0249/407003.

**Observațiile sunt necesare** în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ , răspunsul fiind transmis de către elaboratorul documentației de urbanism și pus la dispoziția publicului până la finalizarea perioadei.

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA**

## **MEMORIU TEHNIC** **DE PREZENTARE PUZ**

### **1. Date generale**

#### **1.1. Denumirea proiectului:**

**PUZ și RLU pentru investiția: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (ETAJ 01 APARTAMENT, ETAJ 02 APARTAMENT)**

Faza: **P.U.Z.**

Investitor/inițiator: Gheorghevici Titi-Vasile

Amplasament: Slatina, str.Basarabilor, Nr.39C, jud.Olt

Proiectant: S.C. B&C ARCHITECT IMOBILIARE S.R.L.

Proiect nr.179/24

Certificat de urbanism nr.555 din 24.10.2024

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

##### **1.2.1. Solicitări ale temei – program**

Prin tema-program stabilită împreună cu investitorul se solicită analizarea spațiului urbanistic pentru faza PUZ necesară obținerii Avizului de inițiere/oportunitate în vederea inițierii PUZ și RLU privind investiția propusă: “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (ET.1 APARTAMENT, ET.2 APARTAMENT)”, ținându-se cont de principalele reglementări urbanistice și edilitare aprobate prin P.U.G. Slatina.

Obiectivele principale propuse prin documentația PUZ sunt:

- stabilirea obiectivelor, reglementărilor de urbanism – permisiuni și restricții pentru a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată;

- delimitarea zonei edificabile, reglementarea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, a indicilor urbanistici, a acceselor, precum și asigurarea utilităților pentru spațiul ce face obiectul inițierii PUZ-ului;

- zonificare funcțională (stabilirea funcțiunii) în interiorul amplasamentului propus și utilizarea optimă a terenului regelementat prin exploatarea cât mai eficientă.

Regimul de construire, funcțiunile zonei, înălțimile maxime admise, coeficientul de utilizare al terenului și retragerile clădirilor față de aliniament se stabilesc prin documentatia inițiată. De asemenea se vor stabili procentul de ocupare al terenului și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În vederea realizării obiectivelor propuse, Primăria mun.Slatina a eliberat Certificatul de Urbanism nr.555 din 24.10.2024.

Datele temei – program vor fi stabilite prin această documentație în vederea obținerii Hotărârii Consiliului Local.

Prin avizarea și aprobarea prezentului PUZ acesta devine, în completarea PUG-ului, instrumentul legal de lucru în urbanizarea zonei, constituind baza pentru:

- emiterea certificatului de urbanism și autorizația de construire pentru lucrări de construcții corespunzătoare exclusiv funcțiunilor aprobate în condițiile și restricțiile (interdicțiile) rezultate;

- rezolvarea oricăror litigii în siguranță ce pot apărea între beneficiar și autoritatea locală sau între acesta și terți.

### 1.2.2. Surse documentare

Pentru realizarea documentației urbanistice la această fază s-au studiat următoarele documente:

- ridicarea topografică a terenului analizat (aducerea la zi a suportului topografic);
- Planul Urbanistic General al mun.Slatina aprobat prin H.C.L. nr.140/25.05.2016;
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent PUG;  
Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor legislative:
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Reglementarea tehnică – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ – GM 010/2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176 /N/16.08.2000.
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, abrogată și înlocuită de Ordonanța de Urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr.265/2006.
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

### 1.2.3. Amplasament

Imobilul ce a generat PUZ este situat în intravilanul a UAT Slatina, str.Basarabilor, nr.39C, fiind compus din teren liber de construcții și de sarcini având nr.cad.59051 și suprafața  $S=362 \text{ m}^2$ . Categoria de folosință actuală a terenului este "1A-arabil".

Accesul la teren se realizează direct pe 2 laturi: latura sud din strada Basarabilor și latura vest din strada Basarabilor. Strada Basarabilor are 2 sensuri de circulație, câte unul pe sens.

Zona de studiu a imobilului ce a generat PUZ s-a raportat la întreaga unitate teritorială de referință - UTR M1a, precum și la vecinătăți ce se vor pune în racord cu reglementările stabilite prin PUG Slatina.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea obiectivului: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (ET.1 APARTAMENT, ET.2 APARTAMENT)" pe terenul liber de construcții și de sarcini (folosință actuală - "arabil") având suprafața -  $S=362 \text{ m}^2$ .

Delimitarea zonei de studiu (UTR M1a) este determinată astfel:

- la nord și la est de imobilul (teren și construcții) Colegiul Național "Ion Minulescu";
- la sud strada Basarabilor;
- la vest strada Basarabilor.

Delimitarea terenului ce a generat PUZ (în suprafață de  $362 \text{ m}^2$ ) este determinată astfel:

- la nord de o parcelă aparținând domeniului public – strada Fundătura Basarabilor (nefiind dată în folosință);
- la est de proprietate privată - imobil compus din teren și o construcție (locuință parter) pe numele Șerban Ion;
- la sud strada Basarabilor;
- la vest strada Basarabilor.

#### Note\*

În zona studiată nu există următoarele obiective și/sau fenomene naturale:

- stație de distribuție a carburanților pentru autovehicule;
- SEVESO;
- sisteme de alimentare cu gaze petroliere;
- linii electrice de înaltă și medie tensiune;
- monumente istorice;
- alunecări de teren.

Accesele carosabile nu sunt obstructionate de mobilier urban fiind libere în permanență.

#### 1.2.4. Prevederi ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL Slatina

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL și al Regulamentului local de urbanism aferent, zona analizată se încadrează în zona mixtă M – UTR M1a - *subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale.*

Conform "Art.1 - Utilizări admise M1a, M1b – sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice servicii profesionale, servicii sociale și comunitare, sedii ale unor organizații politice, profesionale lăcașuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști, comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite spații plantate - scuaruri; locuințe individuale (M1a) și colective (M1b).

Necesarul de parcaje se va stabili conform RLU - Anexa 4.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

### 2.1. Evoluția zonei

Conform P.U.G. al municipiului Slatina, amplasamentul analizat se află în zona mixtă M (M1a – conform PUG Slatina) cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale.

Din punct de vedere al circulațiilor, zona studiată este străbătută de strada Basarabilor - arteră principală care relaționează cu arterele majore ale municipiului și prin care se fluidizează circulația existentă din zonă.

Din punct de vedere al fondului construit, amplasamentul face parte dintr-o zonă preponderent liberă de construcții, având aspect viran cu vegetație spontană, fiind mărginită de strada Basarabilor pe laturile sud și vest.

Pe raza zonei analizate există preponderent suprafețe cu funcțiunea predominantă rezidențială cu locuințe individuale având regim de înălțime cuprins între P și P+2E, locuințe colective cu regim de înălțime P+4E și spații comerciale la parter, un centru educațional compus din C.N. Ion Minulescu cu terenuri de sport și internat, precum și un lăcaș de cult - Biserica Maramureșană din Slatina (Biserica Nașterea Maicii Domnului) care nu face parte din lista monumentelor istorice.

### 2.2. Potențial de dezvoltare

Pentru a atinge obiective pe termen lung, P.U.Z.-ul stabilește regelemnetările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei analizate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- poziție geografică;
- terenul întrunește condițiile de amplasare și de dezvoltare a zonei de locuințe rezidențiale;
- sub aspectul calității mediului înconjurător, în zonă nu sunt remarcate surse de poluare care să pună probleme majore, precum nici zone cu suprafețe afectate de procese naturale distructive.

În conformitate cu "Fișa corpului de proprietate" terenul are următoarele date de referință:

- categoria de folosință actuală a terenului este 1A "arabil";
- codul grupă destinație este TDI (teren intravilan);
- necesitatea extinderii funcțiunilor de interes general și cu caracter rezidențial în zona și exploatarea ariei de teren care aparține intravilanului municipiului Slatina;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei prin implementarea unei tendințe arhitecturale moderne.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul cu suprafața  $S_{\text{teren}}=362 \text{ m}^2$ , supus P.U.Z. se află în partea de vest municipiului Slatina, în intravilan, cu acces direct din strada Basarabilor, fiind delimitat astfel:

- la nord și la est de imobilul (teren și construcții) Colegiul Național "Ion Minulescu";
- la sud strada Basarabilor;
- la vest strada Basarabilor.

Delimitarea terenului ce a generat PUZ (în suprafață de  $362 \text{ m}^2$ ) este determinată astfel:

- la nord de o parcelă aparținând domeniului public – strada Fundătura Basarabilor (nefiind dată în folosință);
- la est de proprietate privată - imobil compus din teren și o construcție (locuință parter) pe numele Șerban Ion;
- la sud strada Basarabilor;
- la vest strada Basarabilor.

Terenul analizat are în plan formă neregulată cu deschidere directă la strada Basarabilor pe laturile sud și vest.

### 2.4. Circulații

Din punctul de vedere al accesibilității și fluidității, circulația în zona studiată se desfășoară pe o arteră principală - strada Basarabilor – drum de categoria III asfaltat (câte o bandă pe sens), cu profil transversal cuprins între 12-15 m. În prezent nu există probleme legate de transport sau greutate în circulație, circulația realizându-se fluent atât pe strada Basarabilor cât și pe străzile adiacente.

Investiția propusă nu va afecta sau îngreuna circulația din zonă.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafață de  $362 \text{ m}^2$  este liber de construcții având în prezent categoria de folosință actuală 1A "arabil". Nu există riscuri naturale în zonă sau în vecinătate, terenul fiind stabil. În vecinătatea amplasamentului sunt terenuri libere de construcții și zone de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare. În afara acestora, mai există în cadrul zonei analizate:

- terenuri cu destinația de "curți-construcții", aflate în proprietate privată;
- străzi în intravilan aparținând domeniului public al statului.

În situația stadiului actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

### 2.6. Echipare edilitară

#### 2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă – rețeaua stradală de distribuție a apei se află pe strada Basarabilor de la care se poate realiza alimentarea cu apă potabilă a clădirii propuse.

Alimentarea cu apă caldă menajeră - prepararea apei calde menajeră din zonă la cladirile existente se face prin instalații de preparare locală.

Canalizarea menajeră - rețeaua stradală de canalizare se află pe strada Basarabilor la care se poate realiza racordarea clădirii propuse.

Canalizarea pluvială - apele pluviale sunt evacuate în rețeaua de canalizare din strada Basarabilor.

#### 2.6.2. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe strada Basarabilor, iar încălzirea în zonă se realizează preponderent cu centrale termice proprii care utilizează gazele naturale.

#### 2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de distribuție a energiei electrice se află pe strada Basarabilor. Alimentare cu energie electrică a obiectivului propus se va face prin racordare la rețeaua existentă din zonă. La amplasarea obiectivului propus se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor electrice aeriene în conformitate cu regulamentele în vigoare.

#### 2.6.4. Telefonizare și telecomunicații

În zona de amplasament există rețele și instalații de telecomunicații de-a lungul străzii Basarabilor.

#### 2.6.5. Rețea de televiziune prin cablu

În zona de amplasament există rețele și instalații de televiziune de-a lungul străzii Basarabilor.

#### 2.6.6. Termoficare

În zonă există și rețele de termoficare.

### 2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. În prezent nu se află nici o sursă poluantă de aer ce ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Surse posibile și potențiale pentru infestarea solului nu există. Colectarea deșeurilor menajere și stradale se face la nivel de gospodărie individuală. Apoi gunoiul este transportat cu mașinile unității de salubritate la rampa autorizată de gunoi a municipiului Slatina.

Nu se constată în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale în privința protecției mediului.

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt încadrate în categoria de folosință de terenuri "arabile", fără surse de poluare semnificative ale mediului, fiind acoperite cu vegetație spontană.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Intervențiile propuse în cadrul zonei analizate, nu vor prezenta riscuri cu impact asupra mediului pentru zonă.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar în zonă există solicitări de amplasare a diverselor investiții axate în principal pe construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Primăria mun.Slatina ca autoritate locală are rol de decizie și de mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - Art.37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z. Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice, după caz.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prin documentația P.U.Z. se propune amenajarea zonei în vederea construirii unei locuințe P+2E cu spațiu comercial la parter (et.1 apartament, et.2 apartament).

Zona determinată de UTR M1a din care face parte terenul analizat cu suprafața totală S=362 m<sup>2</sup> este compusă dintr-o parcelă ce aparține domeniului public, ce se învecinează pe limita de nord a terenului ce a generat PUZ, având destinația de cale de acces (str.Fundătura Basarabilor) și 5 parcele private cu forme neregulate, dintre care 2 parcele sunt prevăzute cu câte o construcție parter cu funcțiunea de locuință individuală fiecare. În prezent terenurile

private și Fundătura Basarabilor nu sunt amenajate, iar cele 2 construcții se află într-o stare avansată de degradare (nefăcând parte din lista construcțiilor de patrimoniu).

Prin reglementarea parcelei ce a generat PUZ (care este de suprafață redusă -  $S=362 \text{ m}^2$ ) pentru realizarea investiției propuse, imobilele menționate mai sus nu vor fi afectate sau condiționate negativ pentru realizarea unor investiții specifice zonei, pe viitor. Prin realizarea investiției propuse se va asigura un standard de calitate ridicat asigurându-se o dezvoltare unitară în relație cu teritoriul din care face parte.

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Obiectul proiectului îl constituie studierea zonei pentru propunerea unei locuințe P+2E cu spațiu comercial la parter și câte un apartament pe nivel la etajele superioare (etajul 1 și etajul 2). Scopul este de a reglementa modul în care se poate construi o locuință cu câte un apartament pe nivel și cu o dotare aferentă zonei de locuire la parter pe o parcelă de mici dimensiuni în care să fie asigurat un acces corespunzător, locuri de parcare și spații verzi.

În scopul amplasării construcției - propuse, pe terenul analizat, s-a realizat ridicarea topografică. Aceasta a folosit la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor aferente zonei studiate. Ridicarea topografică reprezintă suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații de urbanism.

Pe baza studiului de echipare edilitară reiese că amplasamentul beneficiază de existența tuturor utilităților publice majore în imediata vecinătate, respectiv: rețea publică de apă potabilă și canalizare pe strada Basarabilor, la care se pot realiza branșamentele; rețea de gaze naturale, neafectată de propunerile PUZ; rețea de energie electrică de joasă tensiune; rețele de telefonie, internet și Tv.

Nu au fost identificate disfuncționalități în infrastructura edilitară existentă.

S-a constatat necesitatea respectării distanțelor de protecție față de rețele, conform legislației în vigoare, precum și obligația realizării branșamentelor la faza autorizației de construire.

Studiul confirmă că imobilele propuse prin PUZ pot fi racordate în mod corespunzător la rețelele edilitare existente și că nu sunt necesare devieri majore sau lucrări de extindere cu impact teritorial semnificativ.

D.p.d.v. al conformării urbane criteriile obligatorii pentru integrarea armonioasă a noii construcții în țesutul urban existent, se confirmă că volumul propus (P+2E) se integrează în caracterul zonei UTR M1a, care permite funcțiunii mixte și regim de înălțime similar; fațadele trebuie tratate unitar, cu ritm coerent al golurilor și materiale de calitate, evitându-se finisajele lucioase sau agresive. Spațiul comercial de la parter va avea transparență adecvată, iar reclamele vor respecta exigențe estetice stricte. Acoperișul, echipamentele tehnice și împrejurimile vor fi realizate astfel încât să asigure o imagine urbană coerentă și neintruzivă.

Intervenția propusă respectă principiile de integrare urbană, continuitate vizuală și protejare a caracterului zonei, fiind compatibilă cu frontul stradal și cu vecinătățile existente.

Amplasamentul permite amenajarea minimului de 10% spațiu verde plantat. Regulamentul stabilește specii vegetale adecvate suprafețelor mici ( $\leq 400 \text{ mp}$ ), evitând arborii cu talie mare sau rădăcini invazive. Prin studiu se confirmă că amenajarea spațiilor verzi este fezabilă și contribuie la îmbunătățirea microclimatului, fără riscuri asupra infrastructurii sau a vecinătăților.

Analiza circulației arată că accesul auto și cel pietonal se pot realiza în condiții bune din strada Basarabilor, pe două laturi, beneficiind de două sectoare ale străzii (unul cu sens unic, unul cu circulație în dublu sens). Traficul existent în zonă este fluent, iar investiția nu generează disfuncții în circulația rutieră. Nu sunt identificate intersecții cu probleme sau necesitatea modernizării arterelor existente. Parcarea se va asigura exclusiv în interiorul parcelei, fără afectarea domeniului public, fiind asigurate min.3 locuri de parcare.

Investiția poate fi integrată în rețeaua de circulație existentă fără impact negativ, iar accesele propuse respectă normele tehnice privind siguranța rutieră.

Prin studiul de însorire realizat pentru solstițiul de iarnă se demonstrează că amplasarea, orientarea și distanțele propuse în PUZ asigură respectarea integrală a normelor sanitare privind iluminatul natural și confortul locativ. Umbrele proiectate de noua construcție nu afectează în mod neconform spațiile de locuit ale vecinilor. Fațadele considerate defavorizate (în special sudul construcțiilor de pe latura nordică) beneficiază de însorire conform cerințelor minime.

Construcția propusă respectă normele OMS 119/2014 și OMS 994/2018 privind durata minimă de însorire de 1h30min. pentru încăperile de locuit ale clădirilor existente învecinate (locuința de la Est). Pentru construcția propusă accesul vertical din interior către cele 2 apartamente se va amplasa pe latura est.

Prin urmare, investiția respectă integral dreptul la însorire al vecinilor, neproducând disconfort sau insuficiență de lumină naturală.

Din punct de vedere urbanistic s-au urmarit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului și a cadrului natural;
- valorificarea potențialului existent în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivul propus se integrează în zonă, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zonă. Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție a unui monument și nici într-o zonă de protecție sanitară.

Zona de studiu a imobilului ce a generat PUZ s-a raportat la întreaga unitate teritorială de referință - UTR M1a, precum și la vecinătăți ce se vor pune în racord cu reglementările stabilite prin PUG Slatina.

Toate studiile de fundamentare analizează condițiile existente și compatibilitatea investiției cu zona, confirmând că:

- terenul dispune de acces adecvat, utilități existente, cadru urban favorabil și posibilitatea unei integrări arhitecturale armonioase;
- regimul propus P+2E este compatibil cu reglementările PUG și parțial cu funcțiunea zonei mixte M1a;
- nu au fost identificate riscuri tehnice, de mediu, geologice, edilitare sau de circulație care să împiedice realizarea investiției.

Prin urmare, studiile susțin în mod convergent o dezvoltare urbanistică coerentă și justificată, în acord cu cerințele municipiului Slatina și cu reglementările legale în vigoare.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr.140/25.05.2016 zona analizată se încadrează în zona mixtă M – UTR M1a - *subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale.*

Conform "Art.1 - Utilizări admise M1a, M1b – sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice servicii profesionale, servicii sociale și comunitare, sedii ale unor organizații politice, profesionale lăcașuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști, comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite spații plantate - scuaruri; locuințe individuale (M1a) și colective (M1b).

Necesarul de parcaje s-a stabilit pe baza studiului de circulație întocmit de ing. GorunescuVali și a Anexei 4 din RLU.

În tema de proiectare se prevăd următoarele aspecte:

- terenul este proprietate privată;
- se vor studia accesibilele și pietonalele din cadrul zonei;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zona de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică sau eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- procentul maxim de ocupare al terenului;
- coeficientul maxim de utilizare al terenului;
- se va reglementa regimul de înălțime al construcției propuse;
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător;
- se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează funcțiunea dominantă a zonei studiate și a zonelor învecinate;
- racordarea amplasamentului la toate utilitățile zonei.

Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică

Prin realizarea investiției propuse nu este afectat sub nici o formă cadrul existent.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică sunt următoarele:

- stabilirea regimului minim și maxim de înălțime;
- stabilirea regimului de aliniere;
- stabilirea indicelui maxim de ocupare a terenului;
- organizarea circulației în incintă și racordarea la străzile existente.

Conform PUG Slatina – UTR M1a, în zona studiată sunt prevăzuți și menținuți următorii indicatori urbanistici:

POT maxim	70%
CUT maxim	2.5
RHmaxim	P+4E
H maxim	16.00 m
Spațiu verde	minim 10% din suprafața parcelei

$H_{\text{maxim}} = 16$  m (pentru lățimea străzii între aliniamente cuprinsă între 13.01-16.00 m).

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan. În aceste condiții, prin propunerile de urbanism se poate asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare al terenului pe baza respectării legislației în vigoare.

Prin mobilarea și agrementarea terenului se va maximiza potentialul natural al amplasamentului, eliminându-se aspectul de teren viran. Pe baza poziției terenului se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Pentru amplasarea obiectivului propus se va urmări încadrarea acestuia cât mai armonios în cadrul natural și cel construit, fără intruziuni brutale din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Realizarea construcției propuse se va face sub limita regimului de înălțime maxim propus – P+2E. Se vor realiza spații verzi amenajate cu vegetație joasă și medie. Orientarea clădirii se va realiza astfel încât să fie însoțită corespunzător, conform normelor în vigoare, funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite (spații de odihnă cu vedere spre sud).

Prin studiul geotehnic efectuat s-au pus în evidență caracteristicile succesiunii stratigrafice ale terenului analizat de unde reiese că amplasamentul propus pentru amplasarea construcției este construibil.

Nu s-au constatat fenomene de alunecări de teren.

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

### 3.4. Modernizarea circulației

Artera principală de circulație în zona de studiu este strada Basarabilor pentru care nu există în prezent proiecte de modernizare sau lărgire.

Terenul analizat, aflându-se la intersecția a 2 străzi și prin propunerea de mobilare va conduce la alcătuirea unei imagini arhitectural-urbanistice de calitate. Accesul în incintă se va asigura prin 2 căi: unul de intrare (pe latura sud) și celălalt de ieșire (pe latura vest). Acelese auto din strada Basarabilor se va realiza prin racorduri simple.

Prin propunerea de amenajare a amplasamentului studiat se vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada Basarabilor) și organizarea circulației în incintă. Se vor organiza de asemenea și parcaje auto cu dimensiunea unui loc de parcare: 2.50 x 5.00 m. Stabilirea numărului de locuri de parcare s-a realizat pe baza studiului de circulație efectuat ing. Gorunescu Vali și a Anexei 4 din RLU Slatina: 1 loc pentru spațiul comercial și 2 locuri pentru apartamente (câte unul pentru fiecare apartament).

Prin faptul că terenul este relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală speciale. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole propuse ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare a zonei.

În prezent, circulația pe tronsonul de stradă care permite accesul în zona studiată se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

### 3.5. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr.140/25.05.2016 zona analizată se încadrează în zona mixtă M – UTR M1a - *subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale.*

Conform "Art.1 - Utilizări admise M1a, M1b – sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice servicii profesionale, servicii sociale și comunitare, sedii ale unor organizații politice, profesionale lăcașuri de cult; spații de cultură, expoziții, ateliere artiști, comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite spații plantate - scuaruri; locuințe individuale (M1a) și colective (M1b).

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei analizate sunt următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă;

Se propune astfel realizarea unei construcții cu funcțiunea predominantă de locuire (câte un apartament pe nivel) cu spațiu comercial la parter. Suprafața care a generat PUZ este de 362 m<sup>2</sup>.

#### 3.5.1. Bilanț teritorial și indici urbanistici maximi admisibili

<b>Suprafețe (totale)</b>	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>	<b>Procent</b>
Suprafața terenului (cc)	362 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup>	100.00%
Zona constructibilă (edificabil)	-	120 m <sup>2</sup>	34%
Circulații (teren cedat drumului)	-	-	0.00%
Spații verzi (amenajate)	-	36 m <sup>2</sup>	10%
Alei pavate (dale înierbate)	-	206 m <sup>2</sup>	56%
POT max. (procent de ocupare)	0%	34%	
CUT max. (coeficient de utilizare)	0.00	1.5	

Pentru locuința propusă (câte un apartament pe nivel) cu spațiu comercial la parter regimul de înălțime va fi P+2E. Volumetria și finisajele clădirii vor fi în concordanță cu specificul zonelor de locuințe.

Regimul de aliniere al construcției s-a stabilit pe baza profilelor transversale al arterelor de circulație și orientarea față de punctele cardinale.

Retragerea pe latura de sud față de strada Basarabilor va fi de minim 6.03 m; retragerea pe latura nord cu minim 1.20 m față de drumul de acces - fundatura Basarabilor; retragerea pe latura vest cu minim 6.07 m față de strada Basarabilor; retragerea pe latura est față de proprietatea privată minim 3.00 m.

Descrierea detaliată a zonificării funcționale propuse și a elementelor care o definesc se regăsește în "Regulament local de urbanism, aferent PUZ".

Investiția se va realiza gradat și etapizat.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru unitățile locative nou create.

Se vor respecta normele de igienă și normele specifice PSI.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- Racordarea la rețeaua publică de apă/canal, existentă pe strada Basarabilor, cu extinderile și branșamentele aferente. Conductele de apă se vor realiza din țevă de polietilenă PE-HD, Pn6, De.32 mm și se vor amplasa în zona verde sau în zona de acces pe amplasament. La distanța de 1.00 m față de limita de proprietate se va monta apometru individual în căminul de vizitare.

Canalizarea menajeră se va executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul  $D=320$  mm și se va amplasa în zona de acces. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Canalizarea pluvială: evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul construcției (considerate convențional curate) se va face prin intermediul jgheaburilor și burlanelor, iar apele pluviale din incintă vor fi preluate de colectoare pluviale realizate din conducte PVC Dn 200, prevazute cu camine de colectare cu gratar, trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere și desnisipator amplasat în incinta proprietății, urmând apoi a fi evacuate rețeaua de canalizare stradală.

- Branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețea existentă pe strada Basarabilor. Branșamentul va fi prin cabluri îngropate (profile de șanț tipizate).

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă. Conform Normelor tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, rețelele de gaze naturale se vor executa, de preferință, prin zonele cu spații verzi.

- Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza selectiv, în containere speciale, urmând a fi evacuate în mod ritmic periodic.

- Rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivului propus la aceste rețele.

Extinderea rețelelor edilitare se va realiza în baza proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor și STAS-urilor în vigoare.

### **3.7. Protecția mediului**

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare sau în privința alocării resurselor*

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o societate autorizată.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele*

Prin propunerea dezvoltării a sistemului de circulații, în scopul densificării și a permeabilizării cvartalului din care face parte imobilul, s-a ținut cont de prevederile cuprinse în P.U.G. Slatina. Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. Saltina, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile*

Se vor asigura prin proiecte de specialitate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime investiția propusă.

c.1) Protecția calității apelor.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari.

Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare municipală.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare se încadrează în limitele admise de Inspekția pentru protecția mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și în prevederile din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

c.2) Protecția aerului.

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului, centrala termică propusă având un consum casnic obișnuit, iar din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

c.3) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Obiectivul propus, prin natura activității ca zonă de locuință, nu va produce zgomote și/sau vibrații deosebite.

Procesul tehnologic al sistemului de alimentare cu apă și canalizare este conceput a.î. să se încadreze în limitele admise de Agenția pentru protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și a prevederilor din STAS 10009/88.

c.4) Protecția împotriva radiațiilor.

Prin lucrările propuse nu se produc și nu se folosesc materiale care pot dezvolta radiații, astfel nu sunt necesare măsuri împotriva radiațiilor.

c.5) Protecția solului și subsolului.

Tehnologia necesară pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se va realiza în condițiile de prevenire a poluării solului cu exfiltrații de apă uzată din instalațiile de canalizare. Rețelele de canalizare propuse vor fi prevăzute cu conducte din PE-HD.

c.6). Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu este cazul.

c.7). Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Prin natura funcțiunii propuse nu se influențează zona învecinată, aceasta prezentând caracter dominant de locuire, iar în zonă nu există obiective care se încadrează în zone protejate.

c.8) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investiției sunt:

- deșuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșuri inerte;

- deșuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție. Aceste deșuri vor fi colectate controlat și stocate temporar în locuri special destinate acestui scop. În mod ritmic, deșeurile menajere vor fi ridicate de către societatea de salubritate locală. Deșeurile amestecate de materiale de construcții și pământul excavat

(rezultat de la săparea fundațiilor) vor fi utilizate drept material de umplutură pentru nivelarea terenului.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între proprietari și societatea de salubritate.

c.) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.

Din uncțiunea propusă nu rezultă deșeuri de natură toxică.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program*

Prin P.U.Z. este propusă transformarea amplasamentului dintr-un mediu natural într-unul antropic. Pentru a fi asigurat un climat adecvat se propune un procent de minim 30% de spații verzi compus din amenajări de tip gazon prevăzut cu vegetație joasă și medie (pomi, arbuști, ornamentali etc) și pavele înierbate pentru aleile din incintă.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)*

Prin respectarea Regulamentului Local de Urbanism și a prevederilor prezentului P.U.Z. se va sigura reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona analizată, delimitată conform UTR M1a din PUG Slatina și aferentă terenului ce a generat prezentul P.U.Z. ( $S_{\text{teren}}=362 \text{ m}^2$ ), nu există în prezent obiective de utilitate publică amplasate pe terenul supus reglementării. Totuși, prin realizarea investiției propuse și prin reglementările stabilite prin P.U.Z., sunt identificate o serie de obiective și funcțiuni de utilitate publică realizate *indirect* sau *prin efect urbanistic*, care contribuie la îmbunătățirea cadrului construit, a mobilității și a accesului la servicii în zona municipiului Slatina.

Obiectivele de utilitate publică asociate prezentei documentații sunt următoarele:

#### **1. Modernizarea și completarea infrastructurii edilitare publice**

Prin realizarea bransamentelor și a lucrărilor edilitare aferente investiției, se generează posibilitatea extinderii rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații); creșterea gradului de echipare edilitară a unei zone aflate în dezvoltare; facilitarea racordării viitoarelor investiții din proximitate.

Aceste lucrări sunt de interes public deoarece contribuie la dezvoltarea coerentă a infrastructurii municipale.

#### **2. Creșterea accesibilității și siguranței circulației**

Obiectivele de utilitate publică privind circulația, generate prin reglementările PUZ, include organizarea și clarificarea acceselor auto și pietonale la teren și în zona adiacentă; asigurarea fluxurilor de circulație coerente și în siguranță pe str.Basarabilor; crearea premiselor pentru amenajări viitoare de spații publice, trotuare și zone pietonale continue în frontul stradal.

Aceste măsuri îmbunătățesc mobilitatea urbană și accesul general în zonă.

### 3. Consolidarea funcțiilor de interes public din zona M1a

Conform PUG (UTR M1a), sunt admise utilizări precum instituții, servicii, echipamente publice, comerț, cultură etc.

Prin realizarea investiției se diversifică oferta de servicii și comerț la parterul clădirii, contribuind la deservirea publicului din zonă; se consolidează caracterul mixt al zonei, în acord cu direcțiile de dezvoltare urbană.

Spațiul comercial propus la parter reprezintă o funcțiune cu acces public, contribuind la dinamizarea și activarea frontului stradal.

### 4. Îmbunătățirea imaginii urbane și a siguranței spațiului public

Intervenția propusă aduce următoarele beneficii de interes public: eliminarea terenului viran și a zonei neamenajate, înlocuită cu o construcție conformă estetic și urbanistic; creșterea calității arhitecturale a zonei prin tratamentul fațadelor, transparența parterului comercial și conformarea volumetrică controlată; îmbunătățirea vizibilității, iluminării și siguranței zonei, odată cu amenajarea acceselor și a spațiilor exterioare.

Prin aceste măsuri, zona capătă coerență urbanistică și devine mai atractivă pentru comunitate.

## 4. Concluzii – măsuri în continuare

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea urbanistică a unui teren în suprafață de 362 m<sup>2</sup>, situat în partea de sud-vest a municipiului Slatina, la intersecția străzilor Basarabilor (pe latura vestică) și Basarabilor (pe latura sudică). Terenul este liber de construcții și de sarcini, având acces direct la drumurile publice menționate, fiind deservit de toate rețelele edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații).

Propunerile stabilite prin P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. Slatina, răspund condițiilor de temă ale investitorului și respectă legislația în vigoare. După aprobarea prezentei documentații în Consiliul Local, următoarea fază de proiectare este obținerea autorizației de construire.

Zona studiată se regăsește în UTR M1a, în cadrul căreia sunt admise funcțiuni mixte – de tip servicii, comerț, instituții, cultură, locuire și turism. Pentru a se permite amplasarea construcției propuse prevăzută cu regimul de înălțime P+2E și cu funcțiunile: spațiu comercial la parter și câte un apartament pe nivel la etajele superioare se propune ca parcela analizată să facă parte din subunitatea teritorială **M1a-1** propusă prin RLU P.U.Z.

Propunerile de dezvoltare urbanistică stabilite prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Prezenta documentație s-a realizat în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului analizat în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Amplasamentul se încadrează armonios în contextul urban existent, fiind învecinat astfel:

- **Nord:** terenuri libere și Colegiul Național „Ion Minulescu”;
- **Sud:** bloc de locuințe colective P+4E cu spații comerciale la parter;
- **Est:** locuință individuală (proprietar Șerban Ion) și internatul aferent Colegiului Național „Ion Minulescu”;
- **Vest:** locuințe individuale.

Prin reglementările propuse, se urmăresc:

- valorificarea potențialului urbanistic al terenului în conformitate cu destinația zonei;
- integrarea armonioasă a noii construcții în frontul stradal existent, asigurând continuitate și coerență în imaginea urbană;

- dezvoltarea unei funcțiuni mixte care contribuie la diversificarea activităților economice și la creșterea atractivității zonei;

- asigurarea condițiilor de locuire și desfășurare a activităților comerciale în conformitate cu normele de urbanism, siguranță, igienă și confort;

- menținerea echilibrului între spațiile construite și cele libere, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși.

Zona nu prezintă probleme de mediu sau riscuri naturale identificate, iar realizarea investiției nu generează impact negativ semnificativ asupra mediului înconjurător.

În concluzie, propunerile PUZ-ului sunt justificate din punct de vedere urbanistic, funcțional și economic, contribuind la dezvoltarea coerentă a zonei și la îmbunătățirea calității mediului urban din municipiul Slatina.

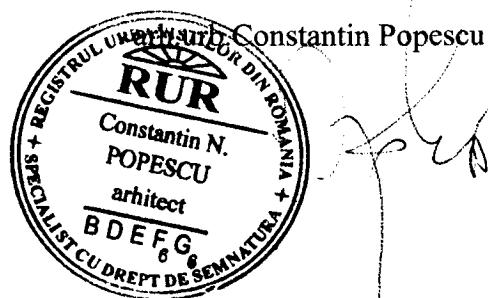
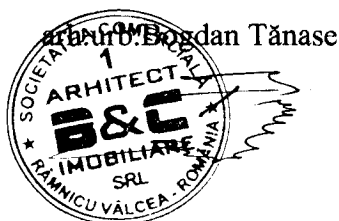
Note\*

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din cadrul unei localități. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premargătoare realizării investiției propuse.

Conform Ord.MLPAT nr.176N/16.08.2000, Legea 50/1991, Legea nr.10/1995 și Legea 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate acordurile și avizele solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Slatina.

Întocmit,

Șef proiect,



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **ANEXĂ LA PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (ETAJ 01 APARTAMENT, ETAJ 02 APARTAMENT)**

Slatina, str.Basarabilor, Nr.39C, jud.Olt  
CF 59051

## **I DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Introducere, rolul RLU**

Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile din Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Regulamentul local de urbanism se elaborează odată cu planul urbanistic zonal și o dată aprobat prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanente corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al beneficiarului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **2. Baza legală a elaborării**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu legea nr.50/1991 (cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și HG nr.525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Pentru aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia, cum ar fi:

- Conținutul documentației este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ordinul MLPAT nr.21/N/10 04 2000.

- Codul civil roman;

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea de Guvern nr.930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul Ministerului de Interne nr.775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinul Ministrului de interne nr.791/1998 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă republicată cu Legea nr. 212/2006;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată prin Legea nr. 259/2006;
- Ordinul comun nr.214/RT/16/NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- Ordinul comun nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu completările ulterioare;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect republicată;
- Ordonanța Guvernului Nr.47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial (aprobată prin Legea nr. 564/2001) și Anexa la OG 47/2000 cu Metodologia privind conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial;
- Hotărârea de guvern nr.1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept complementare a celor din anexă și vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi ale regulamentului.

### **3. Domeniu de aplicare**

Documentația P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita imobilului reglementat.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este reprezentat de un imobil din teritoriul administrativ al municipiului Slatina, județ Olt alcătuit dintr-o parcelă situată în intravilan identificată cu nr.cadastral 59051 cu Steren = 362 m<sup>2</sup>, fiind proprietatea investitorului conform Act de partaj voluntar – autentificat cu nr.1818 la data de 18/09/2024, emis de NP Buicescu Rodica și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de Reglementări urbanistice - zonificare ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- Nord - parcelă aparținând domeniului public – strada Fundătura Basarabilor (nefiind dată în folosință);
- Est - proprietate privată (fără nr.cadastral) - imobil compus din teren și o construcție (locuință parter) pe numele Șerban Ion;
- Sud - strada Basarabilor;
- Vest - strada Basarabilor.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în intravilan este permisă în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în PUZ prin planșa de zonificare funcțională U.02.

După executarea și punerea în funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza următoarele aspecte:

- evitarea poluării în zona amplasamentului și în zonele adiacente pe timpul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a viitoarei construcții;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de construcție;
- implementarea sistemului de colectare selectivă a diferitelor tipuri de deșeuri și de gestiune a acestora în vederea respectării normelor existente.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, prin raportul gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, **este interzisă.**

#### **4.1 Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei**

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se va face exclusiv prin deversarea lor în rețeaua publică de canalizare;
- se interzice răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;
- precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în locuri special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

#### **4.2 Aprovizionarea cu apă potabilă**

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă se pot folosi:

- rețeaua publică de distribuție aparținând companiei de APĂ OLT SA.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- zonelor de protecție sanitară cu regim sever, după caz;
- zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare.

Este interzisă alimentarea cu apă prin folosirea instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni), apa potabilă fiind asigurată exclusiv prin intermediul rețelelor centralizate de alimentare cu apă ale localității. Distribuția apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente. Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

#### **4.3 Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortării deșeurilor. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, pe parcela

studiată se va asigura un spațiu special destinat colectării și depozitării temporare a deșeurilor menajere generate de funcțiunile propuse.

Va fi propusă o platformă pentru deșeurile ce va fi amplasată în interiorul incintei, într-o zonă accesibilă autospecialelor de salubritate, la distanțele minime prevăzute de actul normativ față de ferestrele spațiilor de locuit și de circulațiile pietonale, fiind prevăzută cu împrejmuire, sistem de protecție vizuală și ventilație naturală. Suprafața acesteia va fi dimensionată corespunzător pentru colectarea selectivă a deșeurilor aferente imobilului propus cu regim P+2E, cu funcțiune mixtă – spațiu comercial la parter și câte un apartament pe fiecare nivel.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de liniște și vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate în parametri optimi de funcționare pentru evitare a propagării mirosurilor sau generării de zgomot sau disconfort vizual. Activitățile de salubritate se vor realiza astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Autorizarea executării construcției se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă este asigurat accesul unităților speciale de intervenție în caz de urgență, potrivit legislației în vigoare la data autorizării.

Parcaje, garaje și anexe. Parcela va conține obligatoriu un număr de locuri de parcare dimensionat conform funcțiunii sau pe baza unor studii de fundamentare. La autorizarea construcției se va ține cont de specificul acesteia și se va impune prin Certificatul de Urbanism asigurarea pe parcela studiată a numărului de parcaje aferente.

Procentul de ocupare al terenului. Autorizarea executării de construcții se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

## **6. Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistică arhitecturală**

### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice**

Amplasarea clădirii față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform pieselor/plașelor desenate din P.U.Z.

### **6.3 Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea clădirii față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei U.05 - Reglementări urbanistice, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

### **6.4 Amplasarea în interiorul parcelei**

Clădirea se va amplasa în interiorul limitei de implantare (izolat), conform planșei U.05 – Reglementări urbanistice. Respectarea Codului Civil privind amplasarea față de limitele proprietății (măsurată de la limita balcoanelor / ferestrelor cu servitute de privire) – clădirea se va retrage față de una din limitele laterale ale parcelei (latura de est) cu cel puțin de 3.00 m.

Note\*

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirii evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu

înălțimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizație de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative menționate mai anterior.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății - Art.2, 3, 4, 5 și 16.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării accesului la drumurile publice.

Parcela va fi asigurată cu accese directe din cele 2 străzi (Basarabilor). Un acces va fi pentru intrare (pe latura sud), iar celălalt acces pentru ieșire (latura vest) și vor avea o deschidere de minim 4.00 m.

În interior se vor organiza locuri de parcare și alei pavate.

### **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale. Accesele pietonale (lățime minimă de 1.00 m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.

Există posibilitatea de racord a obiectivului propus la toate utilitățile edilitare existente în zona, respectiv alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale. Aceste racorduri se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Nu se propune reparcelarea imobilului analizat. Se va menține parcela actuală de formă parțial regulată.

## **10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcției**

### **10.1 Înălțimea construcțiilor**

Pentru stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată de la CTA la coamă sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14.00 m.

### **10.2 Aspectul exterior al clădirii**

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante, sau de tip terasă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă sau tablă pentru acoperișuri înclinate, tencuieli structurabile sau plăcaje pentru fațade.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, închise - de accent, pe unele elemente constructive.

### **10.3 Indici de construibilitate**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 34%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1.5.

### **10.4 Parcaje**

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

## **11. Reguli privind iluminatul arhitectural și ambiental**

Se admite iluminatul ambiental discret, orientat spre sol.

Se interzic proiectoare puternice cu becuri LED colorate vizibile din spațiul public sau iluminat arhitectural agresiv.

Iluminatul firmei comerciale va fi realizat în tonuri neutre, fără lumini pulsatorii sau culori intense.

## **12. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

### **12.1 Spații verzi**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va realiza cu obligativitatea creării de spații verzi plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectiv minim 10% din suprafața terenului.

### **12.2 Împrejurimi**

Împrejmuirea terenului va fi opacă între loturi ( $H_{max}=2.20m$ ) și transparentă, din care un soclu opac de 0.60 m, dublată de gard viu spre cele 2 străzi ( $H_{max}=2.00m$ ). Între loturi împrejmuirea se poate executa pe linia mediană, iar la stradă împrejmuirea se va executa strict în limita lotului, pentru a nu afecta lățimea trotuarului la care se aliniază.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale. Proiectanții vor avea în vedere obținerea unei imagini urbane civilizate și unitare la fel ca și în cazul construcției.

## **III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.), încadrându-se în zona mixtă M, aceasta se constituie în Unitatea teritorială de Referință: UTR M1a - subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale.

Pentru parcela ce a generat PUZ se propune subunitatea teritorială **M1a-1**.

## **CAPITOLUL IV - PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe cu spațiu comercial la parter și câte un apartament pe nivel;
- locuințe individuale;
- instituții;
- servicii și echipamente publice servicii profesionale;
- servicii sociale și comunitare;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- lăcașuri de cult;
- spații de cultură, expoziții, ateliere artiști;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite spații plantate - scuaruri;

## ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția Menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcelă;
- se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, pietelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

## ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- suprafața parcelei rămâne neschimbată;
- este accesibilă dintr-un drum public cu lățimea de minim 4.00 m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al construcției la nivelul solului s-a stabilit astfel:

- 6.03 m față de limita de proprietate sud;
- 6.05 m față de limita de proprietate vest;

Clădirea poate avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita zonei edificabile.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regim de aliniere lateral:

- 3.00 m față de limita de proprietate est;
- 1.20 m față de limita de proprietate nord.

În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcției se pot amplasa spații verzi, alei, circulații pietonale, circulații auto, parcaje sau platforme pentru depozitarea gunoiului. Sub cota terenului amenajat, pentru realizarea parcarilor subterane, amplasarea rezervoarelor de apă sau alte utilități, se poate construi până la limita Codului Civil sau cu acordul vecinilor până la limita de proprietate. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va fi asigurată cu accese directe din cele 2 străzi (Basarabilor). Un acces va fi pentru intrare (pe latura sud), alt acces pentru ieșire (latura vest) și vor avea o deschidere de minim 4.00 m.

În interior se vor organiza locuri de parcare (minim 3) și alei pavate.

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale. Accesele pietonale (lățime minimă de 1.00 m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.

## ARTICOLUL 9 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru terenul studiat se stabilește regimul maxim de înălțime P+2E și înălțimea maximă de 14.00 m, măsurată de la CTA (cota cea mai înaltă în limita ariei construite) până la atic/streașină. Obiectul PUZ-ului.

## ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, se va ține seama de particularitățile sitului și de caracterul general al zonei.

## ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirea va fi racordată la toate rețelele edilitare existente. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor să se realizeze către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietățile vecine.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice/private și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Se interzice dispunerea echipamentelor exterioare de încălzire/răcire în locuri vizibile din circulațiile publice/private.

## ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate de circulații și parcaje vor fi prevăzute cu vegetație medie și joasă. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim 10% din suprafața terenului. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea

microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului a fost descrisă mai sus la punctul 12, respectiv 12.2.

Se pot adopta, unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.).

### SECTIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **34%**.

#### ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **1.5 mp ADC/mp teren**

#### ARTICOLUL 16 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$$HR_{\max} = P + 2E$$

$$H_{\max} = 14.00 \text{ m}$$

$$HR_{\text{obiectiv propus}} = P + 2E$$

#### ARTICOLUL 17 – MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizare, conform legislației în vigoare.

### IV UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Imobilul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință. Se modifică în UTR M1a-1.

### V DISPOZIȚII FINALE

#### ARTICOLUL 18

Prezentul regulament, parte integrantă a “PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (ETAJ 01 APARTAMENT, ETAJ 02 APARTAMENT)” în localitatea Slatina, str.Basarabilor, Nr.39C, jud.Olt, CF 59051 intravilan, intră în vigoare cu aprobarea sa potrivit legii.

#### ARTICOLUL 19

Reglementările se referă strict la aria propusă pentru studiu:  $S_{\text{teren}} = 362 \text{ m}^2$ .

Întocmit,

Șef proiect,

arh.urb. Bogdan Tănase



Șef proiect, Constantin Popescu



**U.01 INCADRARE IN TERITORIU / PUG**



Localizare zona de studiu conform PUG Slatina - UTR M1a



Localizare zona de studiu - vedere din satelit



Încadrare în teritoriu



**LEGENDA**

- Limita de studiu - PUZ - 3.473,0 m
- Limita cadastrală a imobilului (terenul) ce a generat PUZ - 3062 m<sup>2</sup> nr.cad.50031

Plan încadrare în zonă - sc.1:5000



Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C. nr. 1072/2016 și al Regulamentului local de urbanism aferent, amplasamentul studiat este situat în partea de est a municipiului făcând parte din zona mixtă - M, respectiv UTR M1a - subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui fesut constituitorilor societății individuale.

Ținând cont de condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, precum și de indicatorii urbanistici ai UTR M1a, analiza realizarea investiției propuse este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui PUZ pentru modificarea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădirilor în temeiul Legii L350/2001 reactualizate, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică - "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ord. MLPAT nr. 176/ N/2000.

Indicatorii urbanistici pentru UTR M1a sunt:  $HOT_{max} = 70\%$   
 $CUT_{max} = 2,5$   
 $H_{max} = 16$  m (pentru lățimea străzi între aliniamente 13,94-16,00 m).

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚE	Investitor:	Gheorgheviți Titi-Vasile	Format	A3
VERIFICATOR sau EXPERT				Amplasament:	Slatina, str. Basarabilor, Nr.39C, Jud.Olt	Proiect nr.	179-24
<b>ARHITECT</b> <b>B&amp;C</b> <b>IMOBILIARE</b>	SRL CUI 43057647 RM.VÂLCEA G-ral MAGHERU nr.6 bloc V6 ap.7 bt.architecture.ro@gmail.com	ROONRC 339/696/2020 0755 866 808		Titlu proiect:	Elaborare PUZ și RLU pentru investiția: Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (et.1 apartament, et.2 apartament)	Faza:	PUZ
SPECIFICAȚIA	NUMELE	SEMNĂTURA	Scara	Titlu planșă:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU / PUG	Plan nr.	U.01
Șef proiect	arh.urb.C-tin Popescu		1:5000				
Proiectat	arh.urb.Bogdan Tănase		Data				
Redactat	arh.urb.Bogdan Tănase		2025				

U.02 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita de studiu - PUZ; S=4 750 m<sup>2</sup>
- Limita cadastrală a imobilului/terenului ce a generat PUZ - S<sub>teren</sub> = 362 m<sup>2</sup> nr.cad.59051
- nr.cad. Parcele cadastrale

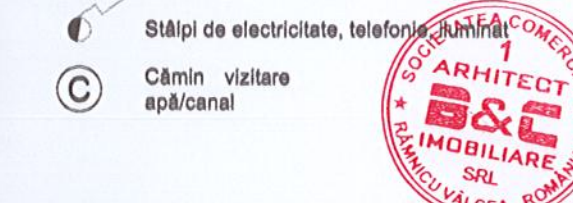
CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

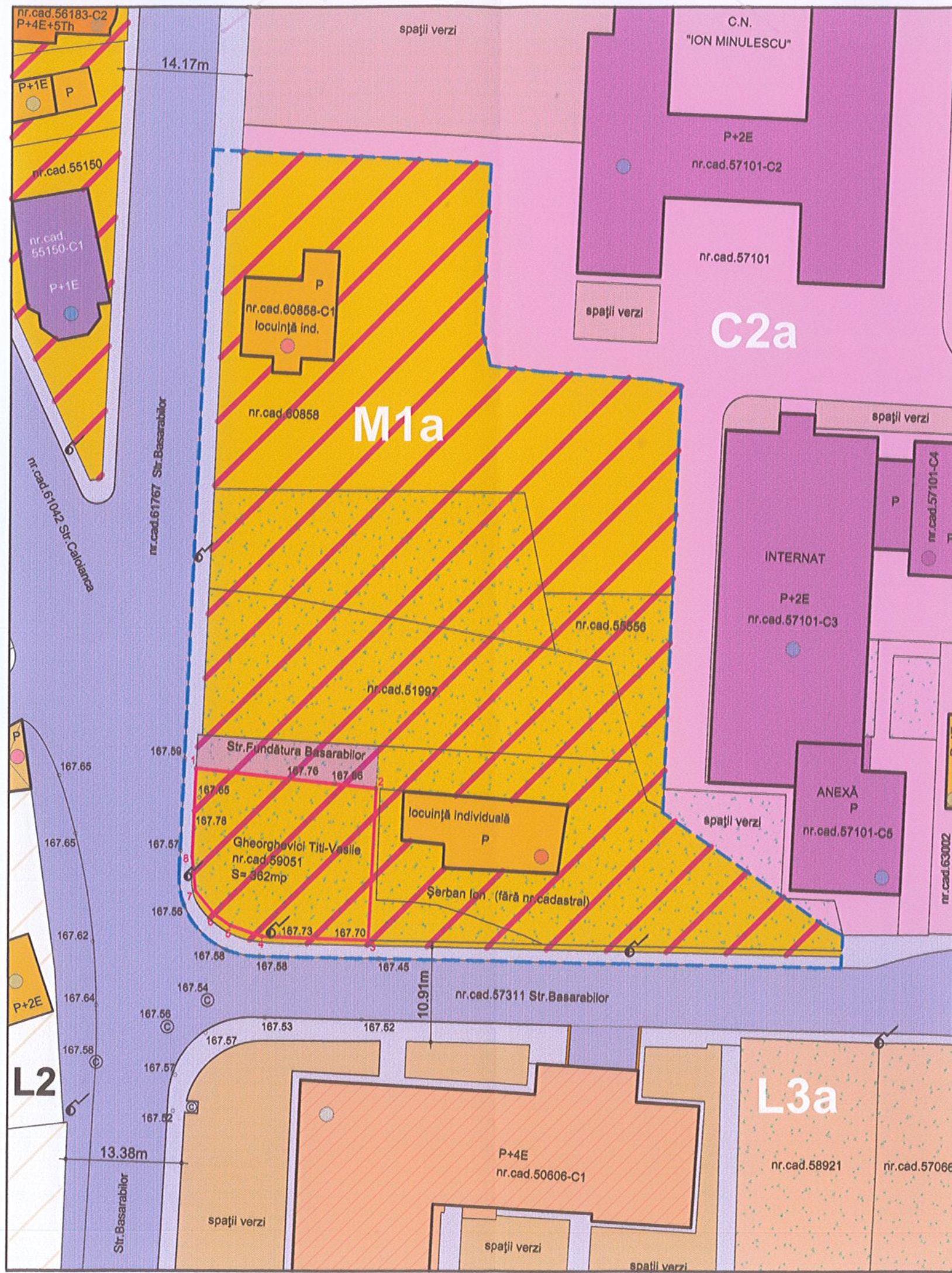
ZONIFICARE FUNCȚIUNIONALĂ

- Zona M1a - subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui șesut constituit aferent locuințelor individuale
- Zona C2a - subzonă cu funcțiuni cu caracter central dispersate, predominant dotari existente de învățământ și sănătate
- Zona L3a - subzonă de locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale
- Zona L2 - subzonă de locuințe individuale și semicolective cu regim mediu de înălțime (P+3-4E) dispuse pe un parțelar fragmentat, adiacent sau în interiorul zonelor constituite
- Locuințe individuale cu regim de înălțime cuprins între P și P+2E și anexe P aferente
- Servicii și comerț
- Locuințe colective P+4E
- Locuințe colective P+4E cu servicii și comerț la parter
- Lăcaș de cult (Biserica Maramureșană din Slatina) P+1E și anexe P aferente
- Învățământ - CN "Ion Minulescu"
- Spații verzi amenajate
- Vegetație spontană

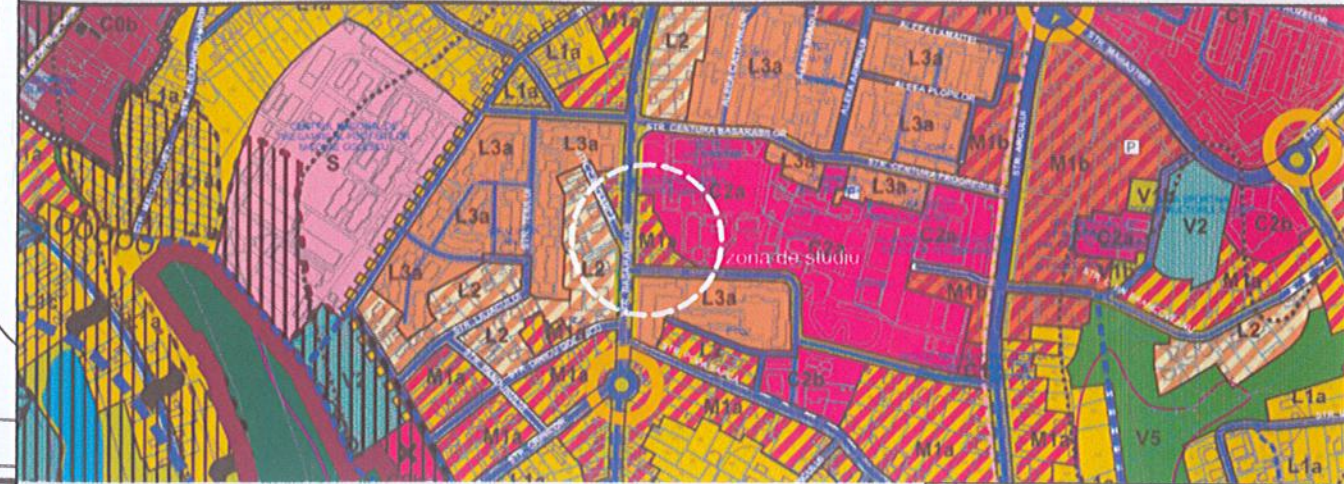
Starea construcțiilor	
	construcții aflate în stare rea
	construcții aflate în stare medie
	construcții aflate în stare bună
Regimul de înălțime	
P	Parter
P+NE	Parter+N Etaje
Disfuncționalități	
	construcții aflate în stare rea, în curs de degradare
	terenuri neamenajate cu vegetație spontană
	drum public neamenajat cu vegetație spontană
Priorități	
-	modernizarea străzii Fundătura Basarabilor
-	curățarea și igienizarea terenurilor degradate
-	clarificarea regimului juridic și responsabilităților de întreținere
-	Integrarea terenurilor în struct. urbană funcțională



VERIFICATOR				Investitor:	Gheorghievici Titli-Vasile	Format	A3
VERIFICATOR și/sau EXPERT	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚE	Amplasament:	Slatina, str.Basarabilor, nr.39C, Jud.Olt	Proiect nr.	179-24
ARHITECT	SRL CUI 43057647	ROONRC 338/696/2020		Titlu proiect:	Elaborare PUZ și RLU pentru investiția: Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (et.1 apartament, et.2 apartament)	Faza:	PUZ
B&C IMOBILIARE	RM.VĂLCEA G-ral MAGHERU nr.6 bloc V6 ap.7	bt.architecture.ro@gmail.com	0755 866 608	Titlu planșă:	PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ	Plan nr.	U.02
SPECIFICAȚIA	NUMELE	SEMNĂTURA	Scara				
Șef proiect	arh.urb.C-tin Popescu		1:500				
Proiectat	arh.urb.Bogdan Tănase		Data				
Redactat	arh.urb.Bogdan Tănase		2025				



**U.03 ECHIPARE EDILITARA**



Coordonate teren - puncte de contur				
Pct.	E(m)	X	N(m)	Y
1	325089.343		449316.178	
2	325087.080		449336.932	
3	325069.595		449336.101	
8	325079.166		449315.762	

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

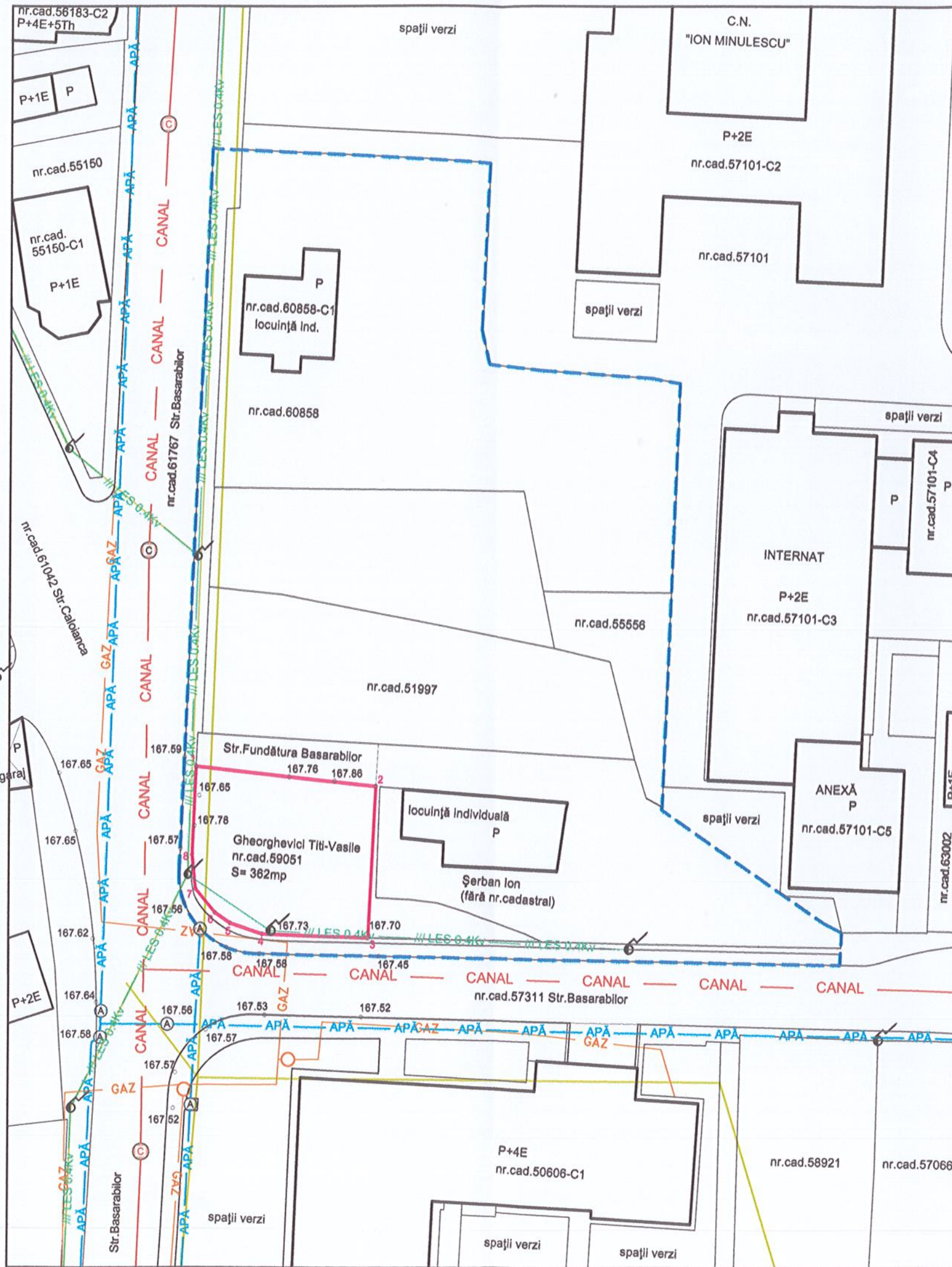
- Limita de studiu - PUZ; S=4 750 m<sup>2</sup>
- Limita cadastrală a imobilului/terenului ce a generat PUZ - S<sub>teren</sub>= 362 m<sup>2</sup> nr.cad.59051
- nr.cad. Parcele cadastrale
- Construcții existente

- CANAL Rețea subterană de canalizare
- Cămin canalizare
- APĂ Rețea subterană de apă
- Cămin apă
- GAZ Rețea subterană de gaze naturale
- Rețea supraterană electrică LEA 04.KV
- Stâlpi de electricitate
- Rețea subterană de telefonie
- Rețea supraterană de telefonie

NOTĂ: bransamentele pentru obiectivul propus se vor stabili în urmă unor documentații tehnice întocmite de către agenți economici autorizați, agreeți de furnizori.



VERIFICATOR și/sau EXPERT	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚE	Investitor:	Format
ARHITECT <b>B&amp;C</b> IMOBILIARE	SRL CUI 43057647 RM.VĂLCEA G-ral MAGHERU nr.6 bloc V6 ap.7 bt.architecture.ro@gmail.com	ROONRC J38/696/2026 0759 866 608		Gheorghievici Titli-Vasile Slatina, str.Basarabilor, Nr.39C, Jud.Olt	A3
SPECIFICAȚIA	NUMELE	SEMNĂTURA	Scara	Titlu proiect:	Proiect nr.
Șef proiect	arh.urb.C-tin Popescu		1:500	<b>Elaborare PUZ și RLU pentru investiția: Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (et.1 apartament, et.2 apartament)</b>	179-24
Proiectat	arh.urb.Bogdan Tănase		Data	Titlu planșă:	Faza:
Redactat	arh.urb.Bogdan Tănase		2025	<b>PLAN ECHIPARE EDILITARĂ</b>	PUZ
					Plan nr.
					U.03





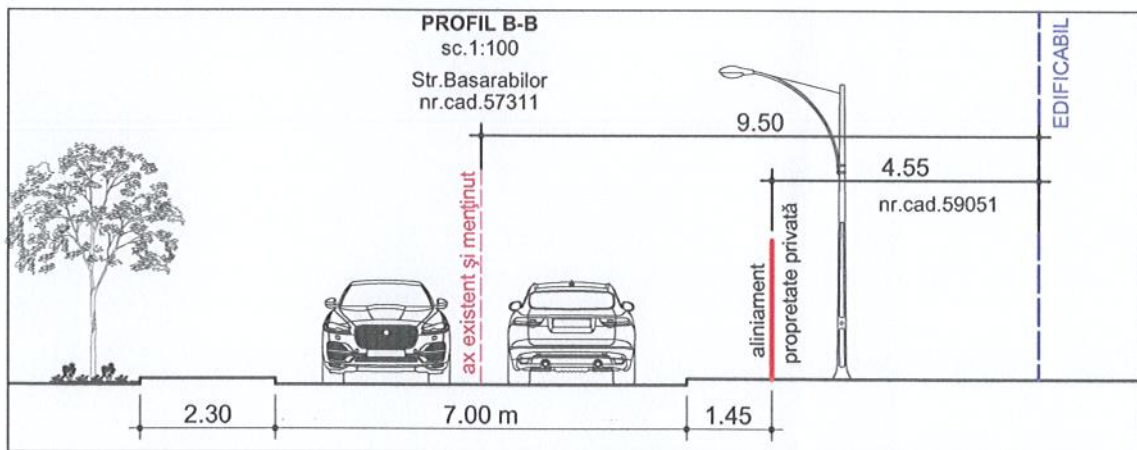
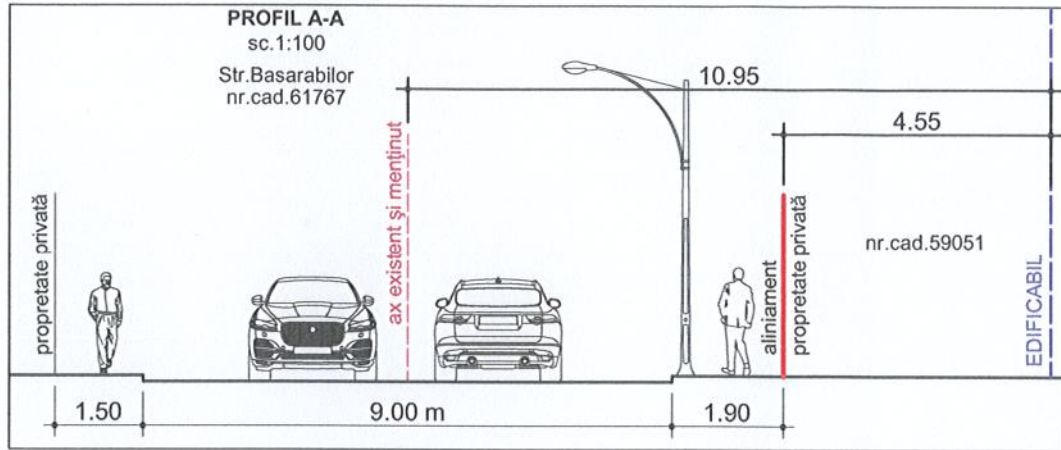




ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU  
INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E  
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI  
IMPREJMUIRE TEREN (ET.1 APARTAMENT,  
ET.2 APARTAMENT)

ARHITECT  
**B&C**  
IMOBILIARE

## U.06 PROFILE STRADALE



VERIFICATOR				Investitor: Gheorgheviți Titi-Vasile Amplasament: Slatina, str.Basarabilor, Nr.39C, jud.Olt	Format A3
VERIFICATOR și/sau EXPERT	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚE		Proiect nr. 179-24
<b>ARHITECT</b> <b>B&amp;C</b> <b>IMOBILIARE</b>	SRL CUI 43057647 RM.VÂLCEA G-ral MAGHERU nr.6 bloc V6 ap.7 bt.architecture.ro@gmail.com 0755 866 608	ROONRC J38/696/2020		Titlu proiect: <b>Elaborare PUZ și RLU pentru investiția: Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (et.1 apartament, et.2 apartament)</b>	Faza: PUZ
SPECIFICAȚIA	NUMELE	SEMNĂTURA	Scara 1:100	Titlu planșă: PROFILE STRADALE	Plan nr. U.06
Șef proiect	arh.urb.C-tin Popescu				
Proiectat	arh.urb.Bogdan Tănase		Data 2025		
Redactat	arh.urb.Bogdan Tănase				

U.07 PROPOUNERE DE MOBILARE URBANISTICA

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita de studiu - PUZ; S=4 750 m<sup>2</sup>
- Limita cadastrală a imobilului/terenului ce a generat PUZ - S<sub>teren</sub> = 362 m<sup>2</sup> nr.cad.59051

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Racor - propus la strada Basarabilor

ZONIFICARE FUNCȚIUNIONALĂ - situația existentă

- Zona M1a - subzonă cu funcțiuni mixte în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor individuale
- Zona L3a - subzonă de locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale
- Locuințe individuale cu regim de înălțime cuprins între P și P+2E
- Locuințe colective P+4E cu servicii și comerț la parter
- Spații verzi amenajate aferente locuințelor colective

MOBILARE PARCELĂ CE A GENERAT PUZ - situația propusă

- Locuință individuală P+2E - propusă cu spațiu comercial la parter (et.1 apartament., et.2 apartament)
- Platforme pavate (pavele înierbate) - propuse cu alei și locuri de parcare (3 buc. - conform studiu circulație)
- Spații verzi - propuse (min.10% spații amenajate; 40% dale înierbate)
- Refacere împrejmuire teren (între proprietăți)

- Stâlpi de electricitate, telefonie, iluminat
- Cămin vizitare apă/canal
- Acces proprietate

Coordonate teren - puncte de contur				
Pct.	E(m)	X	N(m)	Y
1	325089.343		449316.178	
2	325087.080		449336.932	
3	325069.595		449336.101	
8	325079.166		449315.762	

INDICATORI URBANISTICI - UTR M1a

POT = 70%  
CUT = 2.5  
H maxim = 16.00 m  
Regim maxim de înălțime = P+4E  
Spații verzi - minim 10% din suprafața parcelei

INDICATORI URBANISTICI - UTR M1a-1

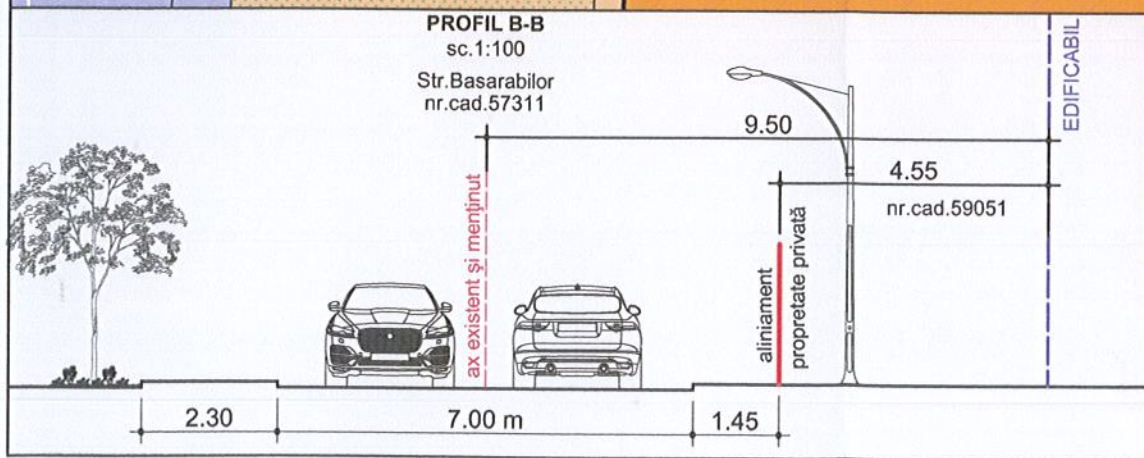
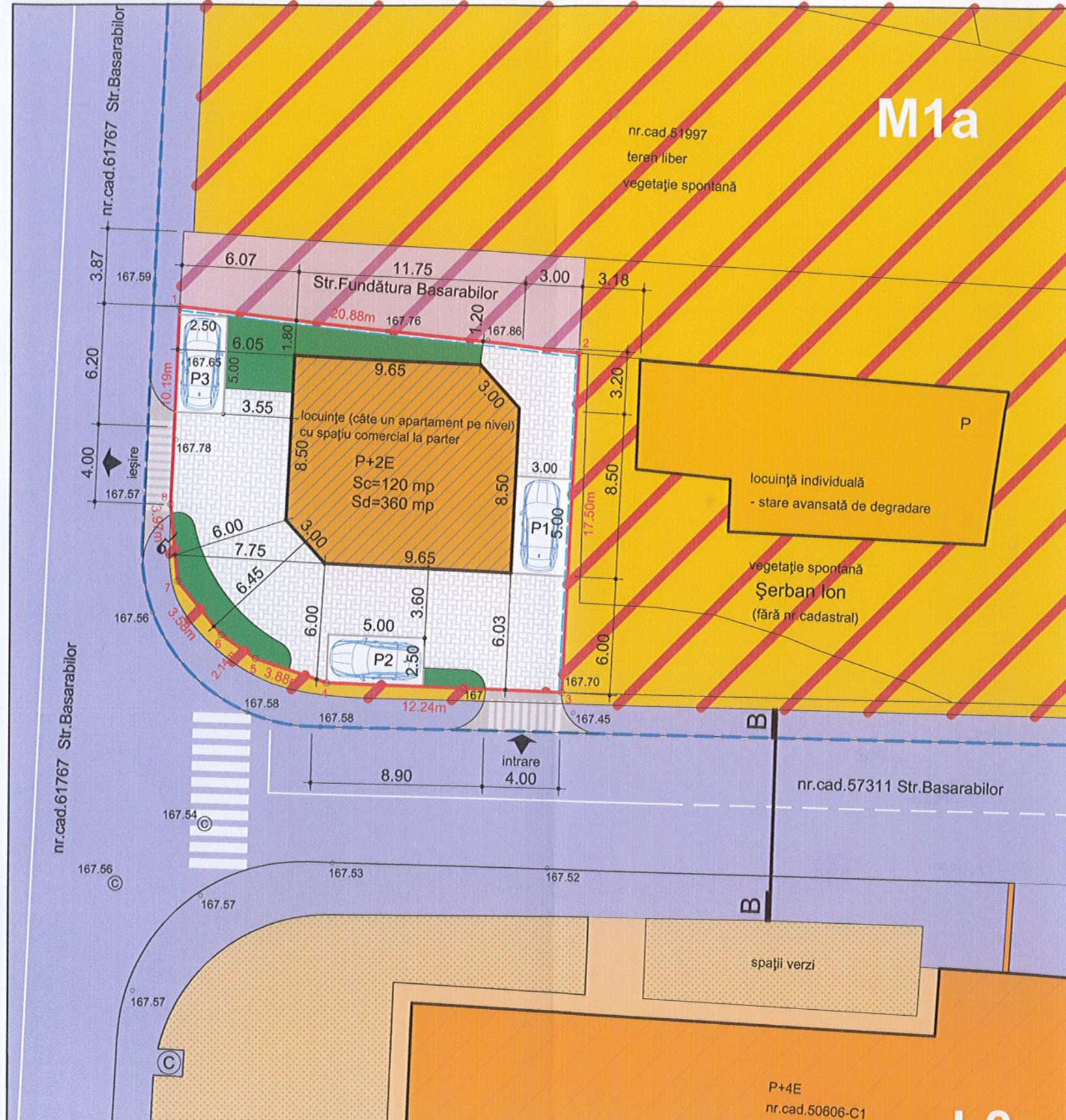
POT = 34%  
CUT = 1.5  
H cornișă = 9.50 m  
H coamă = 14.00 m  
Regim de înălțime = P+2E  
Spații verzi - minim 10% din suprafața parcelei

BILANȚ TERITORIAL

Suprafețe (totale)	Existent	%	Propus	%
Imobil ce a generat PUZ	362 m <sup>2</sup>	100	362 m <sup>2</sup>	100
Zonă constructibilă	-	-	120 m <sup>2</sup>	34
Circulații	-	-	-	-
Construcții (S <sub>construită</sub> )	-	-	120 m <sup>2</sup>	34
Spații verzi (amenajate)	-	-	36 m <sup>2</sup>	10
Alei pavate, terase	-	-	206 m <sup>2</sup>	56
Împrejmuire imobil	-	-	38 ml	-

Investitor:	Gheorgheviți Titi-Vasile	Format	A3
Amplasament:	Slatina, str.Basarabilor, Nr.39C, jud.Olt	Proiect nr.	179-24
Titlu proiect:	Elaborare PUZ și RLU pentru investiția: Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren (et.1 apartament, et.2 apartament)	Faza:	PUZ
Titlu planșă:	PLAN REGELEMENTĂRI URBANISTICE CU PROPOUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Plan nr.	U.07

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚE
VERIFICATOR și/sau EXPERT			
ARHITECT	Constantin N. POPESCU		
IMOBILIARE			
SPECIFICAȚIA	NUMELE	SEMNAȚURA	SEARA
Șef proiect	arh.urb.C-tin Popescu		1:250
Proiectat	arh.urb.Bogdan Tănase		Data
Redactat	arh.urb.Bogdan Tănase		2025





VERIFICATOR					
VERIFICATOR și/sau EXPERT	NUMELE	SEMNĂTURA	CERINȚE	Investitor: Gheorghevici Titi-Vasile	Format A3
ARHITECT	SRL CUI 43057647	ROONRC J38/696/2020		Amplasament: Slatina, str.Basarabior, Nr.39C, jud.Olt	Proiect nr. 179-24
B&C IMOBILIARE	RM.VĂLCEA G-ral MAGHERU nr.6 bloc V6 ap.7	bt.architecture.ro@gmail.com	0755 866 608	Titlu proiect: Elaborare PUZ și RLU pentru investiția: Construire locuință P+2E cu spațiu comercial la parter și împrejurire teren (et.1 apartament, et.2 apartament)	Faza: PUZ
SPECIFICAȚIA	NUMELE	SEMNĂTURA	Scara	Titlu planșă: STUDIU VOLUMETRIC	Plan nr. U.07
Șef proiect	arh.urb.C-tin Popescu	<i>[Signature]</i>			
Proiectat	arh.urb.Bogdan Tănase	<i>[Signature]</i>	Data 2025		
Redactat	arh.urb.Bogdan Tănase	<i>[Signature]</i>			