

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA

Data anunțului: 06.07.2026

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: "DESFIINȚARE LOCUINȚĂ, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE", vizând imobilul situat în municipiul Slatina, strada Ghiociei, nr. 5, generat de imobilul cu nr. Cad.: 56996.

Argumentare: În baza C.U. nr. 482/ 02.09.2025- se inițiază PUZ în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a Avizului de oportunitate.

Inițiator: S.C GILTRANS MODERN S.R.L prin reprezentant dl. Giura Ilie Gheorghe
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal:

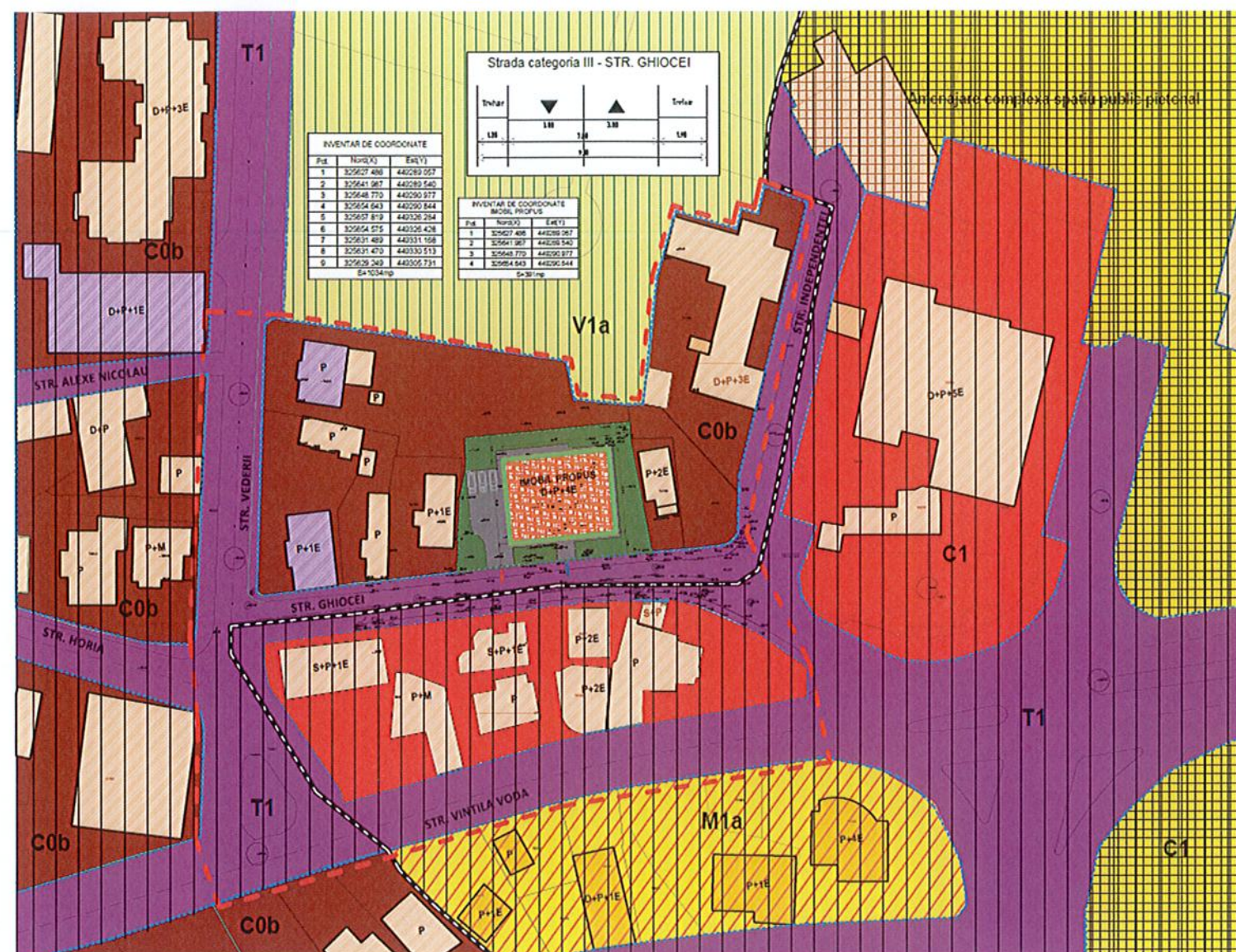
"DESFIINȚARE LOCUINȚĂ, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE", municipiul Slatina, strada Ghiociei, nr. 5.

În perioada: 06.07.2026 – 15.07.2026

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șușală Mihaela Cristina. Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției sau la sediul Primăriei Municipiului Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, telefon: 0249/439377; 0249/439233. **Observațiile sunt necesare** în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ si eliberării Avizului de oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet si la sediul instituției la încheierea perioadei de informare și consultare a publicului. **Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

- Etapa pregătitoare P.U.Z și R.LU aferent: 06.07.2026- 15.07.2026.
- Elaborarea propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent : 11.01.2027– 25.01.2027.
- Etapa aprobării propunerii P.U.Z și R.L.U, procedură transparență decizională.



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEFINIȚIE LOCUINȚĂ, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E, REFACERE ÎMPREJMUIRE

MUNICIPIUL SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUDEȚUL OLT

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z NR. CAD. 56996
- LIMITA UTR CONFORM PUG
- Zona construită protejată (cf. PUZ - zona protejată Slatina), zona protejată monumente
- UTR C0 - subzona centrală în interiorul zonei protejate
- UTR C1 - subzona centrală în afara zonei protejate - țesut compact, funcțiuni publice de interes municipal și supra-municipal
- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulații carosabile existente
- UTR V1a - spații plantate urbane protejate
- UTR M1a - subzona mixtă în afara zonei protejate cu funcțiuni complementare locuiri pe parcaje
- Amenajare complexă spațiu public pietonal
- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ D+P+4E
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALB, TROTUARE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE INSCRISE ÎN L.M.I.
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- LIMITA TERITORIAL PROPUȘĂ

S teren = 1034.00 mp (nr. cad. 56996)
Sc existent (C1 - S+P) = 213.00 mp
Sc existent (C1 - S+P) = 237.00 mp
POT existent = 20.55 %
CUT existent = 0.30

Se propune desființarea construcției existente C1 pentru eliberarea terenului și realizarea imobilului propus (imobil R+H max. P+4E)

S construită propusă imobil D+P+4E = 391.00 mp
S desființată propusă imobil D+P+4E = 256.00 mp
Regim maxim de înălțime propus: R+H MAX = D+P+4E
H max imobil P+4E = max. 16.00 m la cornișă
POT propus = 37.81 % (conf. PUG POT max=60%)
CUT propus = 2.26 (conf. PUG CUT max=2.5)

S spațiu verde = 248.00 mp (aprox. 25% din S teren); amenajate pe sol, parcaje, spații interioare, în terase verzi

Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG): în incinta (20 locuri de parcare). Se propune rețeaua de parcare.

Funduri propuse:
- parter - etaje 1-4: apartamente cu 1,2, 3 camere, în total max. 15 apartamente

Categoria de importanță C
Clasă de importanță III

Severica Mitrache

S.C. ETALON S.R.L.
Buc. Bulev. de Unificare 104, nr. 5, et. 01
E-mail: etalon_slatina@yahoo.com

S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.
Buc. Bulev. de Unificare 104, nr. 5, et. 01
E-mail: giltrans_modern@yahoo.com

PROIECTAT DE: S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.
CONCEPT PROPUȘ - PLAN DE SITUAȚIE

SCALA: 1:200

PL. NR. 02

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. – Obiectul proiectului

Denumirea proiectului: **DESFIIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E SI REFACERE IMPREJMUIRE**

Beneficiar: **S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.**

Amplasament: **MUN. SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD.OLT
NR. CAD. 56996**

Proiectant general: **S.C. ETALON S.R.L.**

Numar proiect: **2921**

Data intocmirii: **IUNIE 2026**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1.2. – Obiectul Studiului de Oportunitate

Prezentul **Studiu de Oportunitate** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – DESFIIINTARE LOCUINTA LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E SI REFACERE IMPREJMUIRE** in municipiul Slatina, str. Ghiocei, nr. 5, jud. Olt.

Zona studiata este in suprafata totala de 13.600 mp.

Terenul care a generat studiul de oportunitate este in suprafata totala de **1.034 mp.**

Terenul este situat in partea centrala a municipiului Slatina, cu deschidere la strada Ghiocei.

Zona de studiu a fost extinsa la nivelul insulei urbane, delimitata de UTR V1a – spatii plantate protejate si strazile perimetrare str. Vederii, str. Vintila Voda si str. Independentei, in suprafata totala de 13.600 mp, in conformitate cu prevederile P.U.G. privind raportarea P.U.Z. - ului la contextul construit. Analiza a cuprins totalitatea parcelelor din interiorul acestei insule, urmarindu-se caracteristicile morfologice si functionale ale tesutului urban.

Vecinatatile amplasamentului care a generat P.U.Z.-ul:

- nord: teren detinut fara acte
- est: Rada Dorin Adrian (nr. cad. 53786)
- sud: str. Ghiocei (nr. cad. 60906)
- vest: Dutescu Daniel (nr. cad. 53268)

Folosinta actuala a terenului este de teren intravilan cu suprafata de 1034.00 mp. Pe parcela studiata este o constructie C1 cu functiunea de casa de locuit, cu regimul de inaltime S+P si suprafata construita de 213.00 mp, si desfasurata de 237.00 mp. Se propune desfiintarea constructiei existente si realizarea unei constructii cu regim de inaltime D+P+4E cu destinatia de locuinte colective. Forma in plan a constructiei va fi de dreptunghi cu dimensiunile generale de gabarit de 17 x 23

m. Constructia propusa va avea o suprafata construita de 391.00 mp si o suprafata desfasurata de 2346.00 mp.

In prezent terenul este imprejmuit pe toate laturile. Pe laturile vest, nord si est imprejmuirea este din confectione metalica, iar pe latura de sud din panouri prefabricate din beton armat si confectione metalica. Se propune refacerea intregii imprejmuiri.

Tema - program a documentatiei este de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a constructiilor si amenajarilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

In zona nu exista statie de distributie a carburantilor la autovehicule.

Nu exista si nu se amplaseaza obiective tip SEVESO.

In zona nu exista sisteme de alimentare cu gaze petroliere.

In zona nu exista linii electrice aeriene de inalta sau medie tensiune.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Documentatia este finantata de beneficiar, documentatie realizata in baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc urmatoarele:

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.;
- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime si maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

Propunerile urbanistice vor tine cont de respectarea Codului Civil si a Ordinului Ministerului Sanatatii privind insorirea.

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* si *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru aferent. Prin documentatia P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- stabilirea unor functiuni compatibile si necesare zonei;
- schimbarea regimului tehnic al terenului studiat;
- stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de inaltime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restrictii;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea retelei de drumuri, statutul juridic si circulatia terenurilor, masuri de delimitare pana la eliminarea efectelor unor riscuri naturale si antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al municipiului Slatina, aprobat cu H.C.L. Mun. Slatina nr.140/2016

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Slatina 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare

Ordinul MLPAT nr. 10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin:

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare

Legea nr.107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea nr.114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea I – Rețele de transport

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea a II -a Apa

Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III -a - zone protejate

Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV - a: Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V – a – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela care face obiectul studiului de față este amplasată în partea centrală a municipiului Slatina, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției municipiului.

Slatina este municipiul reședință a județului Olt, format din localitățile componente Cireasov și Slatina. Municipiul Slatina este situat în sudul României, în regiunea Muntenia, pe malul stâng al râului Olt, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române. Municipiul Slatina are o populație de 70.293 locuitori, fiind un important centru industrial. Având o istorie de 650 de ani și un centru istoric conservat, municipiul deține un rol important în județ. Emblema orașului este podul peste râul Olt.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE:

Municipiul Slatina are multe suprafețe de teren libere în intravilan astfel există posibilitatea dezvoltării imobiliare.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului municipiului Slatina, județul Olt, strada Ghiociei nr. 5.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Municipiul Slatina este situat în sudul României, pe malul stâng al râului Olt în regiunea Muntenia, în zona de contact dintre Podișul Getic și Câmpiei Române.

a) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară - directă și difuză - al cărei nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de 1 cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra municipiului Slatina un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3 m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud-vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Slatinei, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscribit județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Slatina se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Slatina prezintă o valoare de vârf a

acelerației terenului $a_g = 0,16$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec.

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren – municipiul Slatina nu se regăsește.

2.5. CIRCULAȚIA:

Pentru parcela cu numărul cadastral 56996 accesul carosabil de 6.00 m se va face direct din strada Ghiociei și acces pietonal de 4.00 m.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din strada Ghiociei.

În incinta se propune realizarea a 20 locuri de parcare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității în zona cu funcțiuni de tip central "C", Subzona centrală protejată C0, UTR – C0b – funcțiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant instituții și servicii de nivel municipal și supramunicipal, locuințe cu spații comerciale și servicii la parter.

Pe suprafața de teren studiată există o construcție cu regimul de înălțime S+P cu suprafața construită de 213.00 mp și suprafața desfasurată de 237.00 mp.

Fondul construit existent este alcătuit din clădiri cu diferite regimuri de înălțime, construcții parter, construcții P+2E, chiar D+P+3E, dezvoltate în etape diferite, fără o regulă unitară de compoziție volumetrică. Funcțional, zona prezintă caracter mixt, în care predomină locuințele individuale, dar și funcțiuni complementare precum birouri, servicii sau activități comerciale.

Clădirile sunt amplasate atât la aliniamentul stradal, cât și retrase față de acesta, generând un fond construit neuniform. Volumetriile sunt în general simple, cu acoperisuri în pantă, dar sunt și construcții cu terasă sau construcții cu expresie contemporană.

Din punctul de vedere al imaginii urbane, se remarcă coexistența construcțiilor cu arhitectura tradițională sau clasică, a locuințelor individuale moderne și a unor volume cu caracter utilitar. De asemenea, diferențele de nivel generate de terenurile în pantă influențează percepția înălțimii clădirilor și contribuie la diversitatea morfologică a țesutului urban.

2.7. ANALIZA MORFOLOGICA A TESUTULUI URBAN:

Zona studiată este caracterizată de un țesut urban dezvoltat etapizat, alcătuit din construcții cu funcțiuni predominant rezidențiale, completate punctual de funcțiuni complementare (servicii, birouri). Parcelarul este neuniform, specific dezvoltării organice, cu loturi de dimensiuni variabile și fronturi stradale diferite, construcțiile fiind amplasate izolat pe parcelă.

Frontul construit este discontinuu, determinat de retrageri diferite față de aliniament. Nu se conturează un front stradal continuu, ci o succesiune de volume amplasate variabil, cu spații libere între construcții.

Regimul de înălțime al clădirilor existente este variabil, fiind identificate construcții cu regim de înălțime parter, P+1E, P+1E+M, D+P+3E. Regimul predominant în zona este P+1E, cu apariții punctuale de volume mai înalte, fără a contura o dominantă volumetrică rigidă.

Gradul de ocupare este mediu, construcțiile fiind amplasate izolat pe parcelă, cu suprafețe libere destinate spațiilor verzi, curtilor și grădinilor.

2.8. RELATIA CU MONUMENTUL ISTORIC:

În vecinătatea amplasamentului, pe strada Vederii, se află trei monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice:

- str. Vederii nr. 3: poziția 228 Casa, sf. sec. XIX: OT – II – m – B – 08633
- str. Vederii nr. 5: poziția 229 Casa, sf. sec. XIX: OT – II – m – B – 08634
- str. Vederii nr. 6: poziția 230 Biserica Adventista, inc. sec. XX: OT – II – m – B – 08635

Țesutul construit existent nu formează un front compact în raport cu monumentele, există spații libere și diferențele de nivel care permit menținerea

perspectivelor vizuale catre acestea. Cladirile existente sunt dispuse etapizat pe directia pantei fara a obtura relatia vizuala cu monumentele.

2.9. ANALIZA TERENULUI IN PANTA:

Amplasamentul studiat este caracterizat de o panta naturala ascendenta fata de zona monumentelor istorice. Diferenta de nivel determina o organizare in trepte a fondului construit, constructiile fiind dispuse succesiv pe directia pantei.

Aceasta configuratie permite mentinerea vizibilitatii, chiar si in prezenta unor volume intermediare, deoarece fiecare constructie este perceputa independent, fara a crea un ecran construit continuu.

Constructia propusa cu regimul de inaltime D+P+4E se integreaza bine in zona deoarece pe strada Ghiociei la nr. 7 este amplasata o locuinta individuala cu regimul de inaltime P+2E, iar vis-a-vis la nr. 2 este o alta locuinta cu regimul de inaltime P+2E.

Aceasta configuratie a terenurilor in panta permite mentinerea vizibilitatii, fara obturarea perspectivelor principale.

2.10. ANALIZA INDICATORILOR URBANISTICI EXISTENTI (P.O.T./C.U.T.):

Zona studiată prezintă un mod de ocupare neuniform, determinat de parcelarul existent

și de configurația terenului. În zona centrală a insulei urbane, construcțiile sunt amplasate pe parcele de dimensiuni mai reduse, cu ocupare relativ compactă, rezultând un grad de ocupare mai ridicat al terenului.

Din analiza fondului construit existent rezultă că în partea mediană a insulei urbane, unde sunt concentrate majoritatea locuințelor individuale, POT-ul este cuprins în general între 35% și 40%, reflectând o ocupare mai densă a parcelelor. Construcțiile sunt amplasate izolat, dar cu retrageri reduse față de limitele de proprietate, ceea ce conduce la o densitate mai mare a țesutului construit.

La extremitățile insulei urbane, gradul de ocupare scade semnificativ. În partea estică se regăsesc suprafețe libere neocupate. Pe măsura ce suprafața parcelelor din extremitatea estică crește se constată o ușoară reducere a densității construcțiilor.

Ansamblul care ocupa partea de sud a strazii Ghiociei este compus din construcții relativ noi sau asupra cărora s-a intervenit radical în ultimii 30 de ani, partea de nord a strazii este mobilată de construcții edificate în prima jumătate a secolului al XX - lea amplasate într-un parcelar istoric. De altfel mai mult de jumătate dintre aceste imobile sunt în prezent neutilizate.

Coeficientul de utilizare a terenului este determinat de regimul de înălțime predominant P+P+1E+M, rezultând un CUT mediu estimat între 0,60 și 0,90, cu valori mai ridicate în zona centrală a insulei urbane și valori mai reduse în zonele cu ocupare rară.

Această distribuție evidențiază un țesut urban cu densitate medie, cu o zonă centrală mai

compactă și margini mai aerisite, influențate de suprafețele verzi existente suprafața parcelei din strada Ghiociei nr. 5 care a generat studiul fiind cea mai mare dintre cele din domeniul privat.

2.11. INSERTIA CONSTRUCTIEI PROPUSE:

Volumul propus se integreaza in caracterul morfologic existent prin:

- respectarea frontului discontinuu al zonei;
- mentinerea amplasarii izolate pe parcela;
- adaptarea la configuratia terenului in panta;
- mentinerea perspectivelor vizuale inspre si dinspre monumentele istorice.

Interventia propusa respecta caracterul zonei protejate si modul de dezvoltare existent, contribuind la completarea fondului construit fara afectarea valorii monumentului istoric sau a relatiilor vizuale existente.

Constructia propusa se integreaza in parcelarul existent prin respectarea modului de ocupare specific zonei, caracterizat de loturi individuale dezvoltate izolat, cu retrageri variabile fata de limitele de proprietate. Amplasarea pe terenul in panta permite adaptarea volumului la configuratia naturala a terenului, fara modificari majore ale morfologiei existente.

Volumetria propusa cu regimul de inaltime D+P+4E se inscrie in scara constructiilor din vecinatate unde sunt prezente cladiri cu diferite inaltime, parter, P+2E, D+P+3E, D+P+5E.

2.12. ECHIPAREA EDILITARA:

Conform plansei Reglementari urbanistice – echiparea tehnico-edilitara aferenta P.U.G. Slatina zona studiata are la data initierii P.U.Z. echipare edilitara, respectiv retea electrica, retea de apa si retea de gaze naturale.

Prin avizele obtinute in cadrul derularii proiectului va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa.

2.13. PROBLEME DE MEDIU:

Zona studiata nu este supusa unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Slatina este o localitate veche, istoria ei nu consemneaza evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

2.14. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul din zona studiata este proprietate privata.

Primaria Municipiului Slatina, ca autoritate locala, are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diverse faze de elaborare si/sau dezbateri publice.

In cazul de fata initiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezinta zona studiata. Obiectivele P.U.Z. constau in identificarea solutiei, avizarea si aprobarea

acesteia in vederea modificarii conditiilor in care lotul devine construibil pentru investitia – imobil locuinte colective. In acest context elaborarea documentatiei si promovarea spre avizare si aprobare reprezinta evidenta punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acestuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitate producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50 m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85 m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din urmatoarea stratificatie:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesare medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesare medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenhata a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2. PREVEDERI ALE PUG:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Slatina aprobat prin H.C.L. nr. 140/2016 terenul se afla in intravilanul localitatii, in partea centrala, in **zona cu functiuni de tip central "C", Subzona centrala protejata C0, UTR – C0b – functiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant institutii si servicii de nivel municipal si supramunicipal, locuinte cu spatii comerciale si servicii la parter.**

Indici privind utilizarea terenului pentru subzona C0b, sunt:

P.O.T. maxim = 60 %

C.U.T. maxim = 2.5

Rh max = P+5 (18 m)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcția se propune a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Accesul pe parcela se face direct din strada Ghiociei, respectiv limita de sud a parcelei.

Accesul utilajelor de stingere si interventii la incendiu este asigurat tot din strada Ghiociei.

În demisolul propus se vor amenaja 16 locuri de parcare, iar în exterior, pe parcela încă 4 locuri de parcare.

Strada Ghiociei, în zona terenului studiat, are un profil de 9.10 m care conține 2 benzi de circulație – 6.00 m carosabil (o bandă de circulație pe sens), 1.20 m trotuar pe un sens și 1.90 m pe celălalt.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Pentru parcela cu numărul cadastral 56996 se propune acces carosabil direct din strada Ghiociei de 6.00 m și un acces pietonal de 4.00 m.

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Se propune următoarea zonă funcțională:

zona cu funcțiuni de tip central "C", Subzonă centrală protejată C0, UTR – C0b – funcțiuni cu caracter central situate la limitele zonei protejate, predominant instituții și servicii de nivel municipal și supramunicipal, locuințe cu spații comerciale și servicii la parter.

Funcțiune – locuințe individuale.

Bilant teritorial propus:

- Steren = 1034.00 mp
- Sconstruita = 391.00 mp
- Sdesfasurata = 2346.00 mp

- Scirculatii, alei, parcaje = 395.00 mp
- Sspatii verzi = 248.00 mp
- POT: 37,81 %
- CUT: 2.26
- Regim maxim de înălțime: D+P+4E
- Hmax = 16.00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, sunt:

- retragerea fatada de limita de est 5.00 m
- retragerea fatada de limita de vest 8.00 m
- retragerea fatada de limita de sud 4.50 m
- retragerea fatada de limita de nord 5.00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile la limita parcelei.

Alimentarea cu apă

Retea existenta pe terenul studiat.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o retea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200 mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Ghiociei

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre reteaua publica existenta

Termice

Imobilul va fi incalzit cu centrale termice cu combustibil pe gaze naturale, ce vor prepara si apa calda menajera.

Alimentarea cu gaze

Retea existenta pe terenul studiat.

Alimentare cu energie electrică

Retea existenta pe terenul studiat.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI:

Posibila poluare generata de existenta locurilor de parcare din incinta parcelei studiate. De aceea subliniem importanta spatiului verde amenajat in cadrul parcelei, de minim 30% din suprafata totala a parcelei si plantarea vegetatiei inalte pe limitele parcelei, in vederea crearii unor bariere de vegetatie care sa diminueze poluarea si alte aspecte negative de natura functionala si estetica.

Se va amplasa o platforma gospodarsca pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat in intravilanul municipiului Slatina, strada Ghiociei, este proprietatea a S.C. GILTRANS MODERN S.R.L., conform Contract de Vanzare si a extrasului de carte funciara nr. 56996.

Suprafata terenului studiat este de 1034.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Propunerea functionala a acestui P.U.Z. este o continuare fireasca a dezvoltarii zonei prin crearea de noi locuinte in parcelarul existent. Investitia propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI :

Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar:

- desfiintarea constructiei S+P - C1 existente pe teren
- bransamente subterane la utilitatile stradale si existente in zona - apa, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii
- construirea imobilului propus cu regim de înălțime maxim D+P+4E
- amenajarea terenului liber si a trotuarului adiacent amplasamentului, refacerea imprejmuirii
- asigurarea spatiilor verzi in proportie de minim 30 % din suprafata terenului
- asigurarea locurilor de parcare pe terenul ramas liber
- plata taxelor aferente pentru construirea obiectivului propus, la receptia lucrarilor, precum si a impozitelor aferente dupa intabulare

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate pentru P.U.Z. - DESFIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E SI REFACERE IMPREJMUIRE pentru terenul cu nr.cad. 56996, situat in intravilanul municipiului Slatina, este de a stabili regulile de ocupare a terenului intravilan, de amplasare a constructiilor si amenajarilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona; investitia este oportuna din prisma incadrarii propunerii in prevederile P.U.G. Slatina aflat in vigoare, prin mobilarea amplasamentului cu un imobil ce se va realiza cu materiale moderne si asigurand un grad ridicat de confort.

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune in timpul lucrarilor de constructie. 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, urmare a realizarii obiectivului propus. Masurile propuse pentru protectia calitatii factorilor de mediu aer, apa, sol vor avea impact pozitiv si asupra conservarii sanatatii populatiei. In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivelor se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si

asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Solutia pe care o sustinem este cea propusa de beneficiar si nu face decat sa confirme tendinta de dezvoltare a localitatii in perimetrul adiacent.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Slatina;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Fata de cele mai sus amintite promovam documentatia spre fazele urmatoare de avizare.

Severica
Mitrache

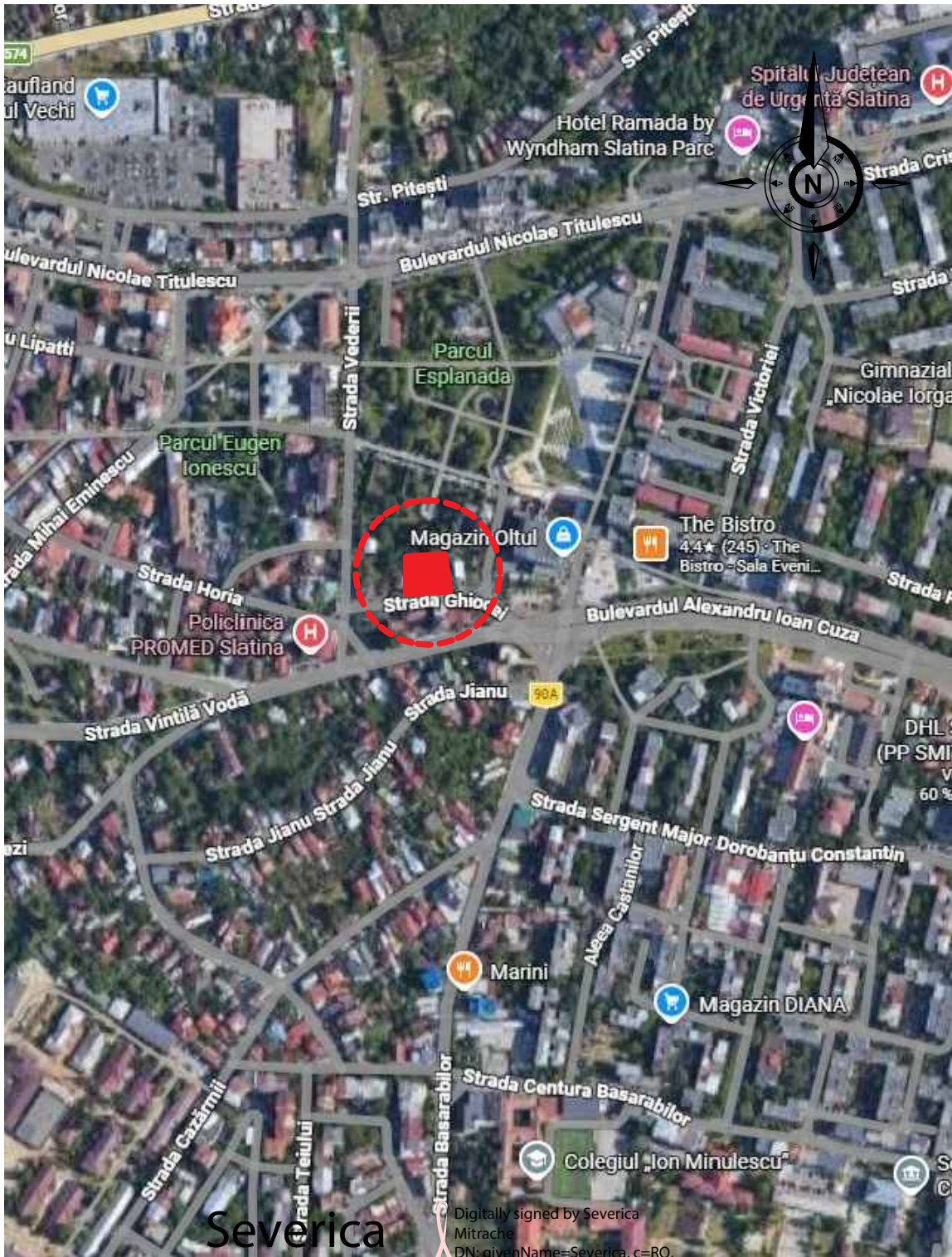
Digitally signed by Severica
Mitrache
DN: givenName=Severica,
c=RO, serialNumber=MS3517,
sn=Mitrache, cn=Severica
Mitrache
Date: 2026.06.17 16:24:29
+03'00'

Intocmit
arh. Severica Mitrache

INCADRARE IN P.U.G.



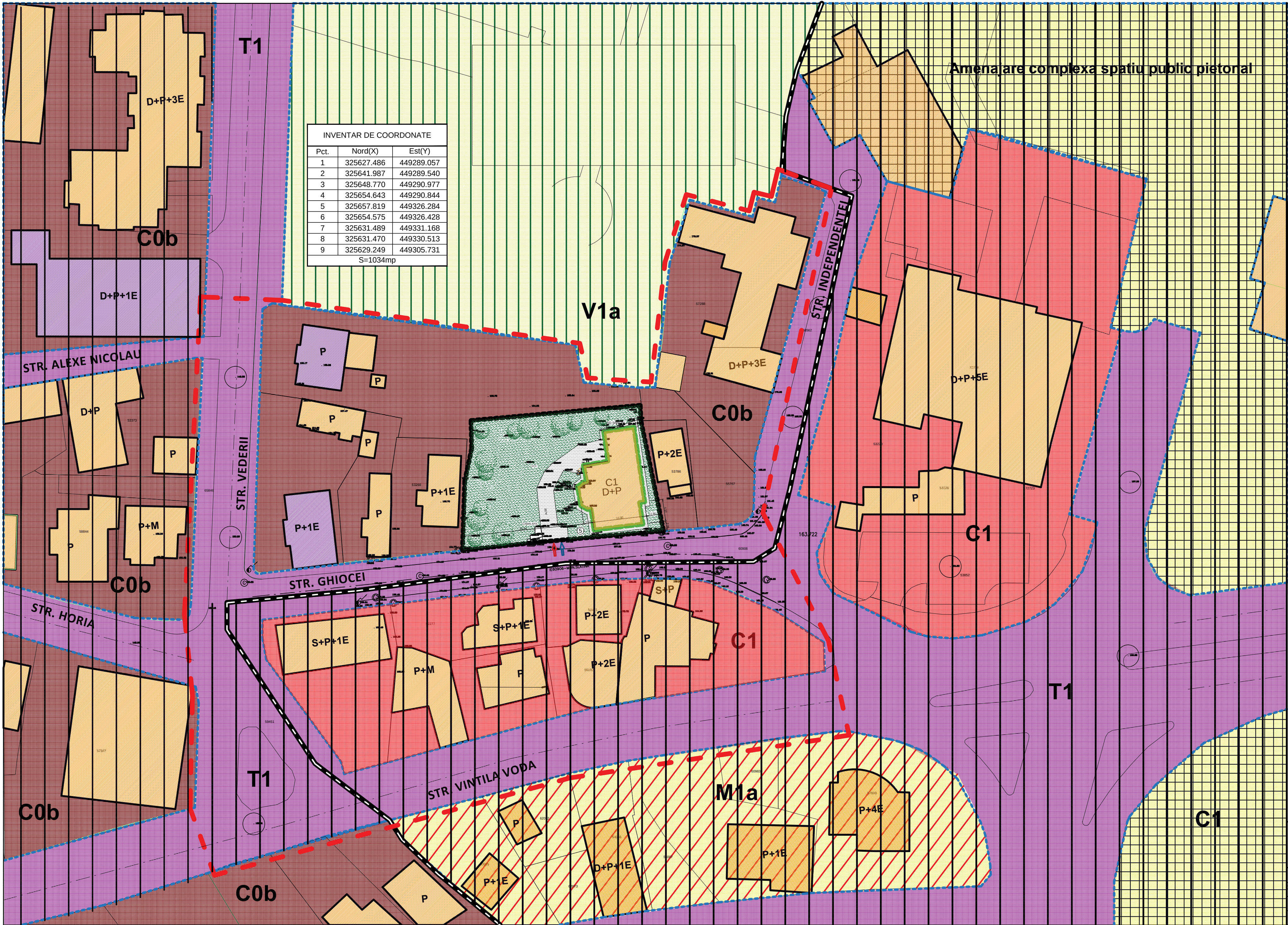
INCADRARE IN ZONA



Severica
Mitrache

Digitally signed by Severica
Mitrache
DN: givenName=Severica, c=RO,
serialNumber=MS3517,
sn=Mitrache, cn=Severica Mitrache
Date: 2026.06.17 16:25:34 +03'00'

 S.C. ETALON S.R.L. Mun. Slatina, str.Varianta Oituz, nr.5, jud.Olt E-mail: etalon.slatina@yahoo.com	BENEFICIAR: S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.		PR.NR.: 2921
DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - DESFIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E, REFACERE IMPREJMUIRE MUN. SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT	FAZA: P.U.Z.		DATA: 2026
DENUMIRE PLANSA: INCADRAE IN ZONA			PL. NR.: U0
SEF PROIECT	arh. SEVERICA MITRACHE	SEMNTURA:	
PROIECTAT	arh. SEVERICA MITRACHE		
DESENAT	ing. ALEXANDRU MITRACHE		



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	325627.486	449289.057
2	325641.987	449289.540
3	325648.770	449290.977
4	325654.643	449290.844
5	325657.819	449326.284
6	325654.575	449326.428
7	325631.489	449331.168
8	325631.470	449330.513
9	325629.249	449305.731
S=1034mp		

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE D+P+4E, REFACERE IMPREJMUIRE
MUNICIPIUL SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.NR. CAD. 56996
- LIMITA UTR CONFORM PUG
- Zona construita protejata (cf. PUZ - zona protejata Slatina), zone protectie monumente
- UTR C0 - subzona centrala in interiorul zonei protejate
- UTR C1 - subzona centrala inafara zonei protejate - tesut compact, functiuni publice de interes municipal si supra-municipal
- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente
- UTR V1a - spatii plantate urbane protejate
- UTR M1a - subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii pe parcela
- Amenajare complexa spatiu public pietonal
- CONSTRUCTIE EXISTENTA D+P
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALEI, TROTUARE
- CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE INSCRISE IN L.M.I.
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL:

S.t.c.c.= 1034.00mp
S.c.= 213.00mp
S.d.= 237.00mp

POT ex. = 20.59 %
CUT ex. = 0.30

POT pr. = 0.00 %
CUT pr. = 0.00

S. alei, trotuare =237.00mp
S.spatii verzi = 584.00mp

S.C. ETALON S.R.L.
Mun. Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, jud. Olt
E-mail: etalon.slatina@yahoo.com

SEF PROIECT
arh. SEVERICA MITRACHE

PROIECTAT
arh. SEVERICA MITRACHE

DESENAT
ing. ALEXANDRU MITRACHE

NUMELE:
arh. SEVERICA MITRACHE

SEMNATURA:

BENEFICIAR:
S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
P.U.Z. - DESFIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E, REFACERE IMPREJMUIRE
MUN. SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT

DENUMIRE PLANSA:
SITUATIA EXISTENTA - PLAN DE SITUATIE

SCARA:
1:200

PR.NR.:
2921

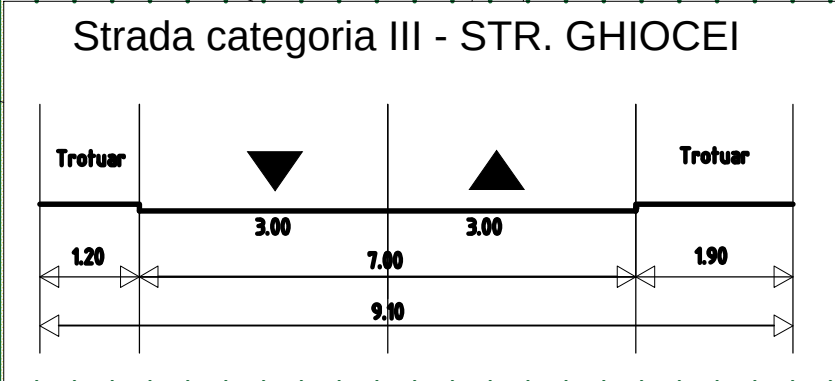
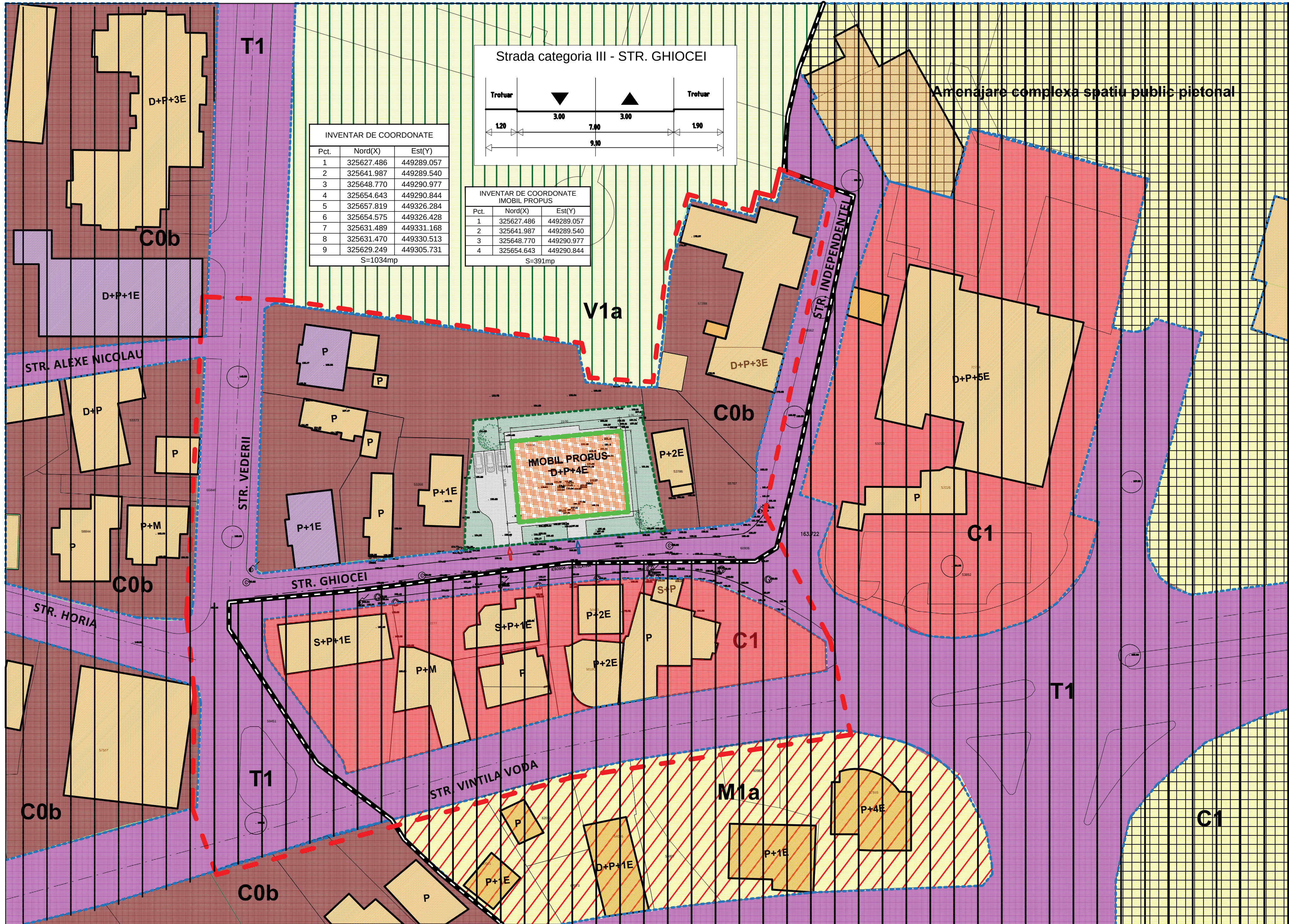
FAZA:
P.U.Z.

DATA:
2026

PL. NR.:
U1

Severica Mitrache

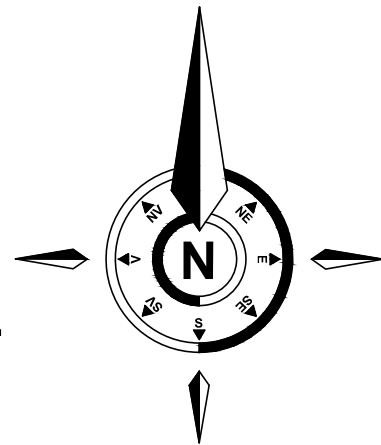
Digitally signed by Severica Mitrache
DN: givenName=Severica, c=RO, serialNumber=MS3517, sn=Mitrache, cn=Severica Mitrache
Date: 2026.06.17 16:26:36 +03'00'



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	325627.486	449289.057
2	325641.987	449289.540
3	325648.770	449290.977
4	325654.643	449290.844
5	325657.819	449326.284
6	325654.575	449326.428
7	325631.489	449331.168
8	325631.470	449330.513
9	325629.249	449305.731
S=1034mp		

INVENTAR DE COORDONATE		
IMOBIL PROPOS		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	325627.486	449289.057
2	325641.987	449289.540
3	325648.770	449290.977
4	325654.643	449290.844
S=391mp		

PUZ



PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE D+P+4E, REFACERE IMPREJMUIRE
MUNICIPIUL SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.NR. CAD. 56996
- LIMITA UTR CONFORM PUG
- Zona construita protejata (cf. PUZ - zona protejata Slatina), zone protectie monumente
- UTR C0 - subzona centrala in interiorul zonei protejate
- UTR C1 - subzona centrala inafara zonei protejate - tesut compact, functiuni publice de interes municipal si supra-municipal
- UTR T1 - subzona transporturilor rutiere majore / circulatii carosabile existente
- UTR V1a - spatii plantate urbane protejate
- UTR M1a - subzona mixta in afara zonei protejate cu functiuni complementare locuirii pe parcela
- Amenajare complexa spatiu public pietonal
- CONSTRUCTIE PROPUASA D+P+4E
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALEI, TROTUARE
- CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE INSCRISE IN L.M.I.
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL PROPOS:

S teren = 1034.00 mp (nr.cad. 56996)
Sc existent (C1- S+P) = 213.00 mp
Sd existent (C1- S+P) = 237.00 mp
POT existent = 20.59 %
CUT existent = 0.30
Se propune desfiintarea constructiei existente C1 pentru eliberarea terenului si realizarea imobilului propus (imobil RH max. P+4E)
S construita propusa imobil D+P+4E = 391.00 mp
S desfasurata propusa imobil D+P+4E = 2346.00 mp
Regim maxim de inaltime propus RH MAX = D+P+4E
H max imobil P+4E = max. 16.00 m la cornisa
POT propus = 37.81 % (conf.PUG POT max=60%)
CUT propus = 2.26 (conf.PUG CUT max=2.5)
S spatiu verde = 248.00 mp (aprox. 25% din S teren); amenajate pe sol, parcaje dale inierbate, in terase verzi)
Asigurare locuri de parcare (conform Anexa 4 PUG): in incinta (20 locuri de parcare).
Se propune refacerea imprejmuirii.
Functiuni propuse:
- parter - etaje 1- 4: apartamente cu 1,2, 3 camere; in total max. 15 apartamente
Categoria de importanta C
Clasa de importanta III

Severica
Mitrache

Digitally signed by Severica
Mitrache
DN: givenName=Severica, c=RO,
serialNumber=M53517,
sn=Mitrache, cn=Severica Mitrache
Date: 2026.06.17 16:27:42 +03'00'

	S.C. ETALON S.R.L. Mun. Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, jud. Olt E-mail: etalon.slatina@yahoo.com		S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.		PR.NR.: 2921
	Mun. Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, jud. Olt E-mail: etalon.slatina@yahoo.com		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - DESFIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E, REFACERE IMPREJMUIRE MUN. SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	NUMELE:	SEMNTATURA:	DENUMIRE PLANSA:	SCARA:	DATA: 05.2026
PROIECTAT	arh. SEVERICA MITRACHE		CONCEPT PROPOS - PLAN DE SITUATIE	1:200	PL. NR.: U2
DESENAT	ing. ALEXANDRU MITRACHE				



Imobil cu functiunea de locuintă individuală construit în prima jumătate a secolului al XX lea paralel cu strada Vederii retras față de limita carosabilului caracteristic pentru parcelele adânci cu deschidere relativ mică la stradă.

Parter înalt, pe un soclu înalt determinat de declivitatea relativ accentuată a terenului. Amplasamentul respectă aliniamentul comun al celorlalte două locuințe amplasate pe parcele asemănătoare de pe partea dinspre est a străzii Vederii. Arhitectural este o locuință individuală reprezentativă pentru perioada și zona geografică, respectiv locuința urbană a burgheziei mici.

Volum compact cu bază rectangulară cu diferență mică între laturile dreptunghiului de bază care inspiră stabilitate gravitațională. Fatada principală, spre strada Vederii, este ecletică cu ușoare influențe baroce, respectând riguros tripartitia orizontală și verticală ca principiu compositional.



Locuința cu regim de înălțime D+P+1E este construită recent, după 2015 și este ultima casă de pe frontul de nord al străzii Ghiociei în imediata vecinătate a imobilului care a generat prezenta documentație.

Lotul pe care este amplasat imobilul este rezultatul dezmembrării unei parcele care până la 1950 reprezentau proprietățile Milcoveanu. Pe fosta proprietate Milcoveanu avea să se construiască în 1950 Maternitatea Slatina accesibilă din strada Răducu, azi Ghiociei, la intersecția acesteia cu strada Vintilă Vodă.

După construirea Căminului de ucenici a apărut și fragmentul carosabil nenominalizat stradal care leagă capatul dinspre răsărit al străzii Ghiociei cu ceea ce era la mijlocul secolului XX strada Varipati transformată după construirea magazinului Oltul în pietonal reprezentat de o succesiune de rampe și podeste ale unei scări monumentale dar incomode din păcate. Arhitectural casa se remarcă printr-un tratament inoportun al fatadelor.



Fostul Cămin de ucenici început în anul 1928 pe amplasamentul Caselor Varipati în care o vreme au funcționat Școala de băieți nr. 2 înființată în anul 1872 în urma stăruințelor Țâșlușcu Iona cu.ș. Lucrările de construire a Căminului de ucenici au fost reluate în 1936 după o întrerupere de 8 ani. Rezultatul a fost „un local de școală impunător înălțat pe două etaje cu 48 de încăperi dotate corespunzător, săli de clasă, bibliotecă, două cancelarii, săli de consultații, două infirmerii și farmacie, dormitoare, bucătărie, băi”.

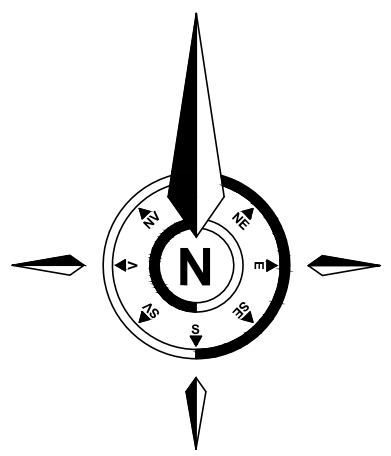
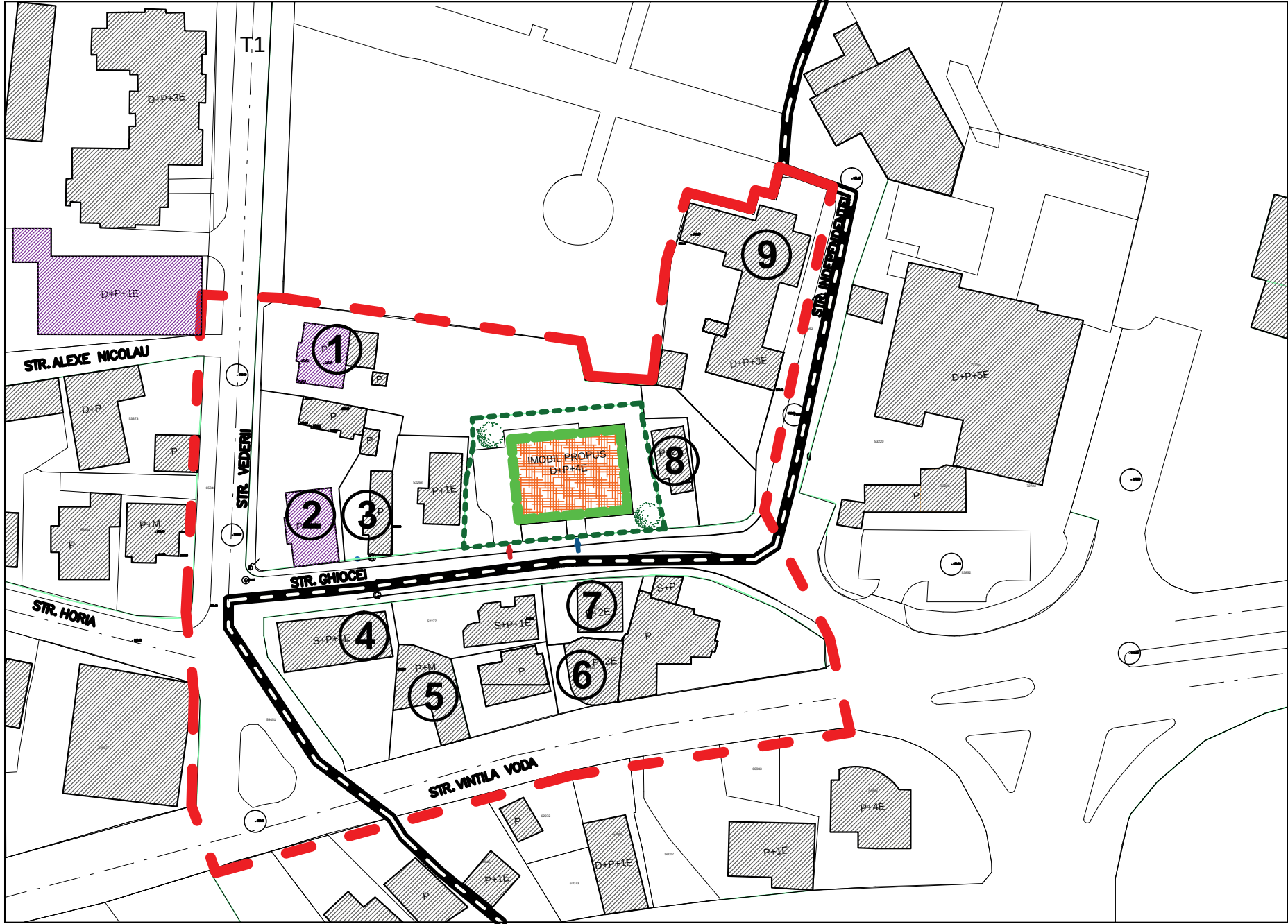
În prezent în imobil funcționează Direcția de Statistică Olt după ce imobilul a fost extins pe înălțime și a primit un acoperiș a cărui volum și formă afectează mutilant spiritul inițial al casei. Din punct de vedere urbanistic, împreună cu Poșta sunt singurele două care au mai rămas din cele 20 care mobilau strada Varipati transformată în pietonal.



Pe colțul străzii Vederii cu strada Ghiociei fostă Răducu se afla casa Constantin Marinescu construită în anul 1934 după planurile conductorului arhitect Dumitru Achimescu, antreprenor fiind fratele său Savu Achimescu.

Arhivele Naționale ale Județului Olt păstrează cel puțin fatada principală, spre strada Vederii a casei cu o minimă secțiune tehnică. Ușor retras de la trotuarul străzii Vederii, imobilul de plan dreptunghiular este așezat la latura scurtă la trotuarul străzii Ghiociei confirmând coerența istorică a tramei stradale cel puțin la începutul primei jumătăți a secolului XX.

Dealtfel casa din imediata vecinătate de pe Ghiociei păstrează același regim de aliniere ca și casa din imediata vecinătate dinspre nord în raport cu strada Vederii. Limbajul arhitectural este specific categoriei reprezentate de locuințe urbane a burgheziei mici. Cu regim de înălțime parter și etaj, fatada principală simetrică cu un ușor accent decroșat reprezentat de traveea intrării se înscrie clar în tiparul tripartitiei orizontale și verticale. Imobilul este clasat în lista monumentelor istorice de Grupă valorică B.



Locuință unifamilială construită foarte probabil la jumătatea secolului al XX-lea caracteristică pentru parcelele urbane caracterizate de loturi lungi și înguste cu latura mică spre stradă și latura mare paralelă cu curba de nivel.

Casa este amplasată „la trotuar” și volumetric are în general un corp principal cu două camere de o parte și de alta a unui vestibul central decroșat în planul fatadei, încercând să sugereze prezența unui pridvor minimal inițial deschis care în marea majoritate a cazurilor primește o închidere de cele mai multe ori inadecvată plastic și funcțional.

În prelungirea corpului principal ansamblul se dezvoltă cu spații de servicii, complementare locuirii care se constituie într-un volum subordonat celui de la stradă atât prin volume cât și prin tratamentul plasticii de fatadă.



Locuința recent construită cu regim de înălțime S+P+1E care este mai degrabă rezultatul unei preocupări de a obține o suprafață desfasurată utilă cât mai mare în condițiile unei parcele restrictive așa cum este caracterizată lotizarea cuprinsă între străzile Vintilă Vodă, Vederii și Ghiociei.

Mobilarea fronturilor străzilor Vintilă Vodă și Ghiociei a condus la împărțirea parcelor care inițial au avut laturile scurte la cele două străzi și front construit la strada Vintilă Vodă. Taierea fundurilor de curți spre strada Ghiociei a condus la obținerea unor parcele pentru care lățimea inițială a devenit lungime. Astfel toate cele trei locuințe nou construite pe frontul dinspre sud al străzii Ghiociei au fatadele la trotuar și orientate predominant spre nord. Este și cazul de față când un volum configurat vertical dominant de străduiește să devină orizontal prin plastică de fatadă onorabilă alterată de o locuință - fronton fără legătură cu arhitectura casei.



Imobilul de pe strada Vintilă Vodă așa cum se prezintă acum este un ansamblu rezultat în urma extinderii casei cu perețele la trotuar care respectă configurația frontului cu încă un corp P+1E pe fundul parcelei altfel împărțită la rândul ei astfel încât să mai rezulte un lot minimal spre strada Ghiociei.

Extinderea unei locuințe minimale de la mijlocul secolului al XX-lea cu un corp care nu preia spiritul arhitecturii vernaculare din curte și nici nu se duce la contrast marcând etapele istorice nu duce într-o zonă de vocabular arhitectural cel puțin antîgen.

Poate că renunțarea la acoperișul în două ape ale extinderii și tratarea cromatică și de detalii diferită între cele două corpuri ar fi lamurit mai bine situația.



Locuință cu spații comerciale la parter regim de înălțime P+2E construită recent pe amplasamentul obținut prin desființarea locuinței Emanoil Vulturescu fiul serdarului Constantin Vulturescu în casele cărui s-a organizat depozitul de provizii ale armatei lui Tudor Vladimirescu.

Volumul construcției actuale este prezent pe strada Vintilă Vodă în primul rând prin volumul său rotund al corpului dinspre stradă și prin tratamentul fatadei caracterizat de suprafețe vitrate importante în fiecare dintre cele trei registre orizontale.

Arhitectural soluția ansamblului dintre un volum rectangular și unul curb poate fi discutabil. Urbanistic sustine în continuare frontul străzii Vintilă Vodă dacă acceptăm sacrificiul densificării până la limita maxim admisă.



Locuința cu regim de înălțime P+2E construită în jurul anului 2010 pe o parcelă obținută prin divizarea uneia dintre parcele care în parculul istoric avea laturile scurte pe strada Vintilă Vodă respectiv strada Ghiociei fostă Răducu.

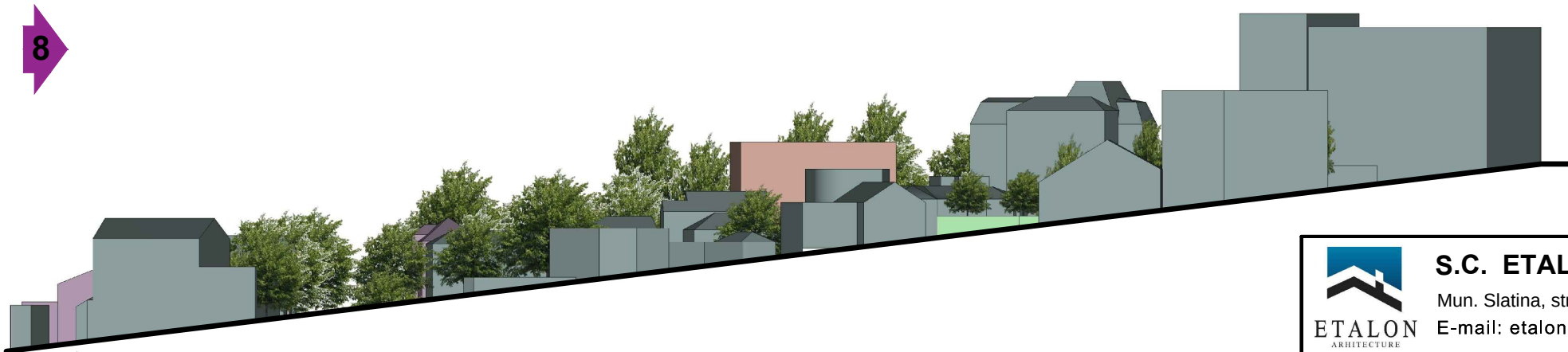
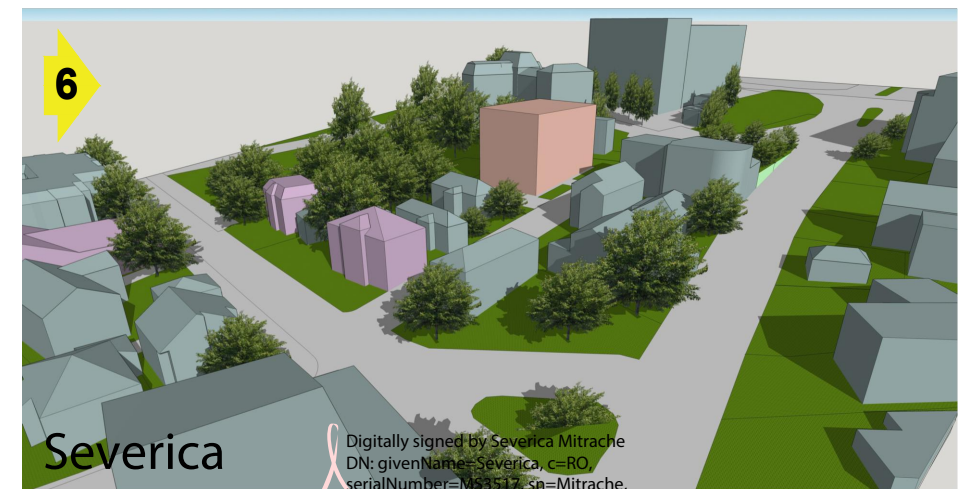
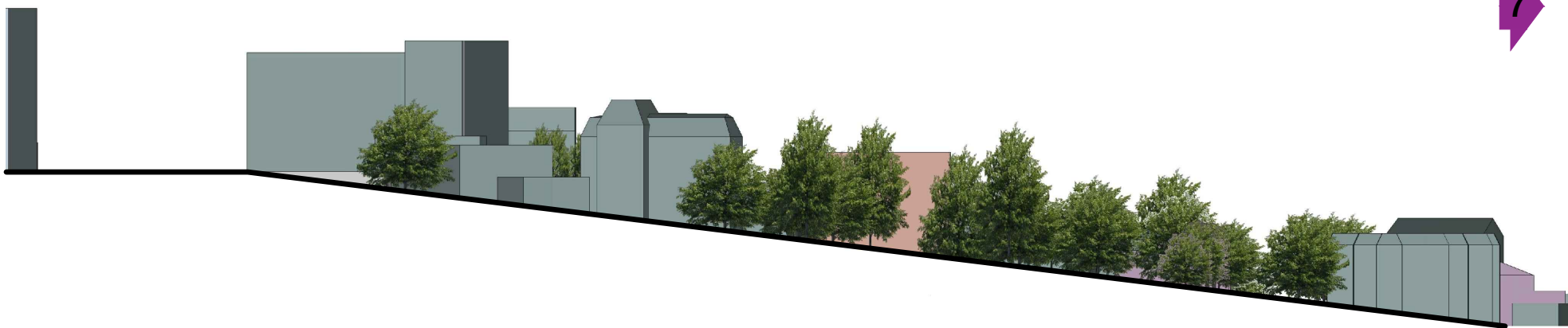
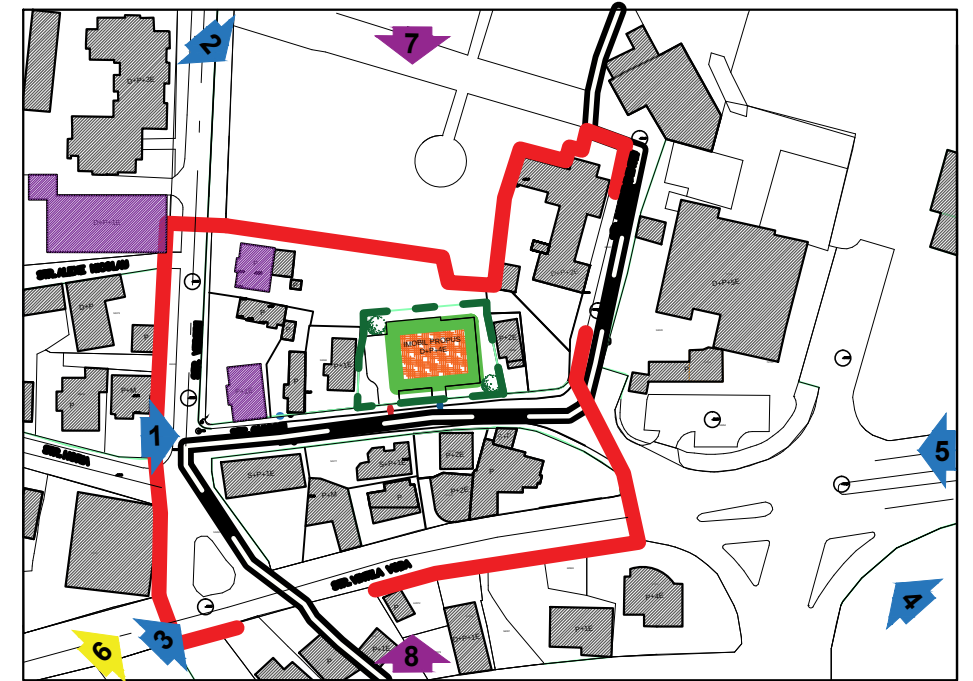
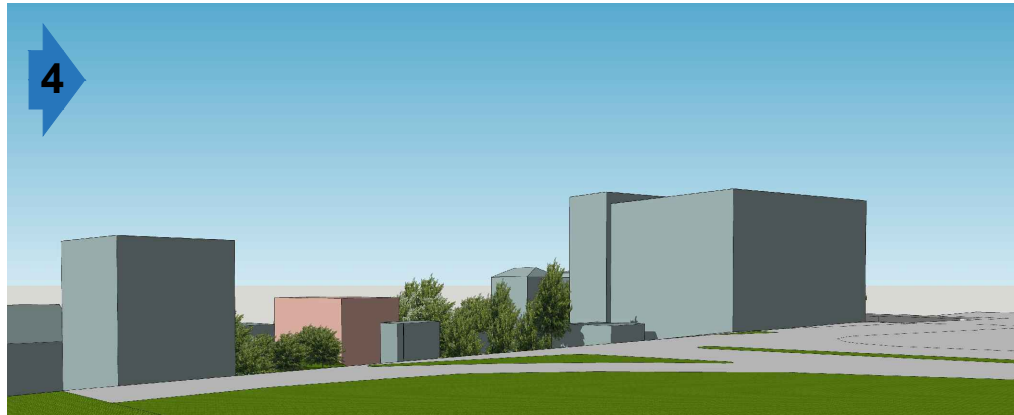
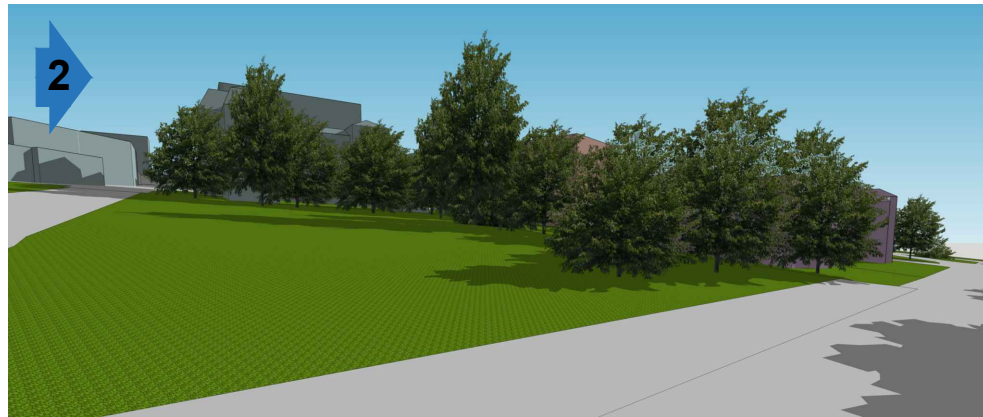
Ne referim la parcela ocupată de casele Emanoil Vulturescu de pe strada Vintilă Vodă, demolate în perioada 2000-2010. Urbanistic locuința analizată este amplasată într-un parcul inițial generos care după divizare a devenit restrictiv astfel încât casa ocupă parcela în așa fel încât fatada din direcția nord are mai puțin de 1.00 m față de limita de proprietate, iar fatada dinspre sud are mai puțin de 15.00 m față de limita de proprietate din direcția sud.

Arhitectural, avem de-a face cu un volum rectangular, apropiat de proporțiile unui cub cu muchii de 11-12.00 m nu care inspiră stabilitate gravitațională și neutru cromatic. Remarcăm un ușor accent vertical pe fatada din direcția nord și raportul plin gol specific locuinței cu vecinătăți apropiate.

Severica Mitrache

Digitally signed by Severica Mitrache
DN: givenName=Severica, c=RO, serialNumber=M53517, sn=Mitrache, cn=Severica Mitrache
Date: 2026.06.17 16:28:42 +03'00'

	S.C. ETALON S.R.L. Mun. Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, jud. Olt E-mail: etalon.slatina@yahoo.com		BENEFICIAR: S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.		PR.NR.: 2921
	P.U.Z. - DESFIINȚARE LOCUINȚA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E, REFACERE ÎMPREJUMIURII MUN. SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT		DENUMIRE PROIECT:		FAZA:
	NUMELE:		DENUMIRE PLANȘA:		DATA:
	SEMNTATURA:		ANALIZA MORFOLOGICĂ - ÎNSULA URBANĂ		PL.NR.: U3



Severica
Mitrache

Digitally signed by Severica Mitrache
DN: givenName=Severica, c=RO,
serialNumber=M3517, sn=Mitrache,
cn=Severica Mitrache
Date: 2026.06.17 16:29:32 +03'00'

 S.C. ETALON S.R.L. Mun. Slatina, str.Varianta Oituz, nr.5, jud.Olt E-mail: etalon.slatina@yahoo.com			BENEFICIAR: S.C. GILTRANS MODERN S.R.L.		PR.NR.: 2921
SEF PROIECT			DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. - DESFIINTARE LOCUINTA, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E, REFACERE IMPREJMUIRE MUN. SLATINA, STR. GHIOCEI, NR. 5, JUD. OLT		FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT			DENUMIRE PLANSA:		DATA: 2026
DESENAT			SIMULARE 3D		PL. NR.: U4
	NUMELE:	SEMNATURA:			
	arh. SEVERICA MITRACHE				
	arh. SEVERICA MITRACHE				
	ing. ALEXANDRU MITRACHE				