



Primăria municipiului Slatina

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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



Nr. 68/23.14.08. 2018

ANUNȚ

Primarul municipiului Slatina, în temeiul art. 45 (6) din Legea Administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, a inițiat:

Proiectul de hotărâre referitor la: „Regulament privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”,

Proiectul de hotărâre va fi dezbătut în ședință publică, potrivit legii.

Orice persoană interesată, precum și asociațiile de afaceri și alte asociații legal constituite sunt invitate să depună propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de hotărâre, la registratura generală a Primăriei municipiului Slatina, în termen de 10 zile calendaristice de la publicare.

Proiectul de hotărâre, însoțit de expunerea de motive, poate fi studiat și la avizierul Primăriei municipiului Slatina, pe site-ul instituției www.primariaslatina.ro sau poate fi obținut în copie, pe bază de cerere, de la Biroul Administrație Publică Locală.

Ședința publică în care va fi dezbătut proiectul de hotărâre va fi organizată și anunțată în termenele prevăzute de lege.


Primar
Constantin Stelian Emil MOT



Consiliul local al municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro



Nr. 268 / 14.08 2018

HOTĂRÂRE (proiect)

Referitor la: aprobare „Regulament privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”, în municipiul Slatina

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința ordinară/extraordinară din data de2018

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Slatina nr. 68116 / 14.08 2018 ;
- referatul de specialitate al Direcției Arhitect Șef nr. 68118 / 14.08 2018 ;
- HCL nr. 140/25.05.2016 referitoare la reactualizare Plan Urbanistic General;
- prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile art. 3, lit. a) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 - Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism;
- Avizul favorabil al Comisiei de amenajare teritoriu și urbanism și al comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului Local.

În temeiul art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. b), art. 45, alin. (2), lit. e) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă „Regulamentul local privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora” în municipiul Slatina, conform anexei la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. La data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea HCL nr.176/21.12.2004, HCL nr.148/29.07.2005 și HCL nr.21/07.02.2007.

Art. 3. Prezenta hotărâre se va comunica la:

- Instituția Prefectului – Județul Olt;
- Primarul municipiului Slatina;
- Direcția Arhitect Șef;
- Direcția Administrare Patrimoniu;
- Direcția Generală Economică.

Inițiator
Primar
Constantin Ștefan Emil MOȚ

În baza art. 117, lit. „a” din Legea nr.
215/2001, republicată, avizez proiect de hotărâre
Secretarul municipiului Slatina
Mihai Ion IDITA

CAPL PO 01/F3



Primăria municipiului Slatina

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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



Nr. 68116 / 14.08. 2018

Expunere de motive

Referitoare la: aprobare „Regulament privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora” în municipiul Slatina

În prezent în municipiul Slatina la parterul blocurilor de locuințe s-au amenajat o serie de spații comerciale cu diverse funcțiuni, creându-se o discrepanță între zonele centrale și zonele periferice, astfel că este necesar a se modifica actualul regulament de transformare a locuințelor în spații comerciale, încât toți cetățenii să beneficieze de condiții de trai și confort similare.

Luând în considerare dezvoltarea economico-socială a municipiului Slatina, precum și numeroasele solicitări din partea firmelor sau a cetățenilor de amenajare de spații comerciale, transformare a spațiilor de locuit sau extindere la parterul blocurilor sau în zona locuințelor individuale, sunt necesare noi reglementări pentru construcțiile ce se vor a fi realizate, care să se încadreze în noile prevederi ale Planului urbanistic general.

Având în vedere siguranța construcțiilor existente din municipiul Slatina în care funcționează spații comerciale, cât și unele probleme sesizate de-a lungul timpului, constatându-se o deteriorare treptată a spațiilor verzi și chiar degradarea unor spații de locuit învecinate, se impun noi reglementări pentru autorizare de execuție lucrări pentru crearea de noi spații comerciale, în concordanță cu Planul urbanistic general.

Astfel, regulamentul propus va aduce o serie de reguli privind amplasarea față de aliniament, accese, retrageri obligatorii față de drumurile publice, fiind nominalizate și zonele unde sunt permise prin Planul urbanistic general astfel de lucrări.

Regulamentul propus asigură cerințele de dezvoltare armonioasă a tuturor zonelor din intravilanul municipiului, asigurându-se servicii precum și un comerț de proximitate cât mai aproape de cetățean.

Având în vedere cele prezentate, propun spre dezbateră Consiliului Local al municipiului Slatina proiectul de hotărâre privind „Regulamentul privind condițiile de autorizare a lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”.

Primar,
Constantin Stelian Emil MOT



Primăria municipiului Slatina

ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism, amenajarea teritoriului

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

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

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



Nr. 68118 / 14.08. 2018

Referat de specialitate

Referitor la: aprobare „Regulament privind autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora” în municipiul Slatina

Având în vedere dezvoltarea economico-socială a municipiului Slatina, precum și numeroasele solicitări din partea firmelor sau a cetățenilor de amenajare de spații comerciale, transformare a spațiilor de locuit sau extindere la parterul blocurilor sau în zona locuințelor individuale, sunt necesare noi reglementări pentru construcțiile ce se vor a fi realizate, care trebuie să satisfacă cerințele cetățenilor, să creeze condiții mai bune de trai și confort pentru populație și care să se încadreze în noile prevederi ale Planului urbanistic general aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016.

Astfel, regulamentul propus aduce o serie de reguli privind amplasarea față de aliniament, accese, retrageri obligatorii față de drumurile publice, specificând și zonele unde sunt permise prin Planul urbanistic general astfel de lucrări.

Este de menționat faptul că actualul “Regulament privind condițiile de autorizare a lucrărilor de transformare a locuințelor de la parterul blocurilor în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora” (aprobat prin HCL nr. 21/07.02.2007) este depășit, acesta având la această dată prevederi care contravin atât reglementărilor din Planul urbanistic general, cât și cerințelor de dezvoltare armonioasă a tuturor zonelor din perimetrul municipiului, fiind necesar a se asigura servicii precum și un comerț de proximitate cât mai aproape de cetățean.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre dezbatere Consiliului Local al municipiului Slatina proiectul de hotărâre privind „Regulamentul privind condițiile de autorizare a lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”.

Șef serviciu

Adrian Ciprian BIRIN

Vizat de legalitate, Consilier juridic
Gabriel MIHAILESCU

Întocmit

Constantin COSTACHE

REGULAMENT

PRIVIND CONDIȚIILE DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE TRANSFORMARE A SPAȚIILOR DE LOCUIT ÎN SPAȚII COMERCIALE, AMENAJAREA ȘI EXTINDEREA ACESTORA

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Prezentul regulament stabilește cadrul legal pentru autorizarea lucrărilor de transformare a spațiilor de locuit în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora. Prevederile prezentului regulament se aplică: organizațiilor fără scop lucrativ, agenților economici – persoane fizice sau juridice autorizate – care desfășoară activități comerciale, sociale, sportive sau care prestează servicii către populație.

1.2. Se pot transforma spațiile de locuit în spații comerciale în zonele premise prin Planul urbanistic general al municipiului Slatina aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016, în următoarele unități teritoriale de referință (UTR-uri):

- L1 – subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime
- L2 – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim mediu de înălțime
- L3 – subzona locuințelor colective
- C0 - subzona centrală protejată
- C1 – subzona centrală situată în afara zonei construite protejate, în prelungirea acesteia și având un țesut compact constituit
- C2 – subzona centrală situată în afara zonei construite protejate, în locații dispersate (poli centrali secundari)
- M1 – subzona mixtă situată în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban constituit
- M2 – subzona mixtă situată în afara zonei construite protejate corespunzătoare unui țesut urban slab constituit.

Amenajarea și extinderea spațiilor comerciale se poate face în următoarele condiții cumulative:

- a) respectarea aliniamentului extinderilor existente
- b) distanța maximă admisă pentru extindere pe orizontală va fi de 2,50 m de la fațada construcției până la aliniament
- c) conversia spațiilor de locuit în alte funcțiuni se poate face pe toată suprafața construită desfășurată sau pentru o parte din aceasta
- d) funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare
- e) proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată
- f) se admit conversii ale funcțiunii de locuință în spațiu comercial a clădirilor monument istoric sau de arhitectură, numai cu acordul Direcției pentru Cultură, care se avizează conform legilor în vigoare
- g) se va crea un acces separat pentru cetățeni, iar unde este diferență de cotăa pardoselii față de sol, numărul treptelor de acces la exterior va fi de maxim 3

- trepte, iar dacă diferența dintre cota aleii de acces și cota $\pm 0,00$ a spațiului este mai mare de 0,50 m, aceasta va fi preluată la interior
- h) finisajele exterioare se vor realiza din placaje (marmură, travertine, alucobond, granit, aluminiu), iar zugrăvelile lavabile vor fi în gama de culori existente pe fațada construcției respective
 - i) tâmplăria exterioară se va realiza din aluminiu sau PVC, fără restricție de culoare, cu condiția să se armonizeze cu cele existente
 - j) spațiul va fi izolat termic și fonic
 - k) la nivelul planșeului peste parter aticul nou creat va fi realizat din materiale ușoare ca alucobond, aluminiu sau PVC, pe care se vor monta firme, înălțimea maximă a aticului nou creat va fi de 0,40 m deasupra planșeului peste parter
 - l) apele pluviale de pe terasa nou creată vor fi direcționate către burlane de scurgere ce vor fi mascate
 - m) lucrările de transformare, amenajare sau extindere a spațiilor de locuit în spații comerciale în construcțiile reabilite termic se vor face cu respectarea reglementărilor în vigoare
 - n) nu este permisă extinderea spațiului pe fațada posterioară sau laterală mai mare decât proiecția balcoanelor de la etajele superioare situate pe acea fațadă
 - o) se interzic funcțiuni comerciale și servicii care generează un trafic important de personae și mărfuri, activitate prelungită după ora 22.00, spălătorii chimice, activități care produc poluare fonică, chimică sau vizuală, activități productive poluante sau cu risc tehnologic.

1.3. Prin amplasarea sau amenajarea teraselor sezoniere din fața propriilor unități, se vor respecta prevederile din HCL nr. 92/26.04.2007, amenajarea acestora efectuându-se în prelungirea spațiilor comerciale închise, pe terenul proprietate particulară dacă este posibil, sau pe domeniul public sau privat al municipiului Slatina, în urma semnării unui contract cu structura abilitată din cadrul Primăriei municipiului Slatina și pentru o perioadă de maxim 6 luni/an. Dotările minime necesare pentru amenajarea terasei ca extensie a spațiului existent se vor asigura din interiorul spațiului (grup sanitar, bar, sursă apă, electricitate, etc).

Capitolul II

PROCEDURA DE AUTORIZARE

2.1. Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în vederea schimbării destinației spațiului de locuit în spațiu comercial, amenajării sau extinderii spațiului începe odată cu depunerea cererii de emitere a certificatului de urbanism, cu menționarea în mod expres a scopului solicitării actului, prin care solicitantul își anunță intenția de a obține, ca act final, autorizația de construire.

2.2. Documentele necesare emiterii certificatului de urbanism

Pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - trebuie să depună la emitent o documentație ce va conține:

a) cererea-tip (formularul-model F.1 "CERERE pentru emiterea certificatului de urbanism"), în conformitate cu precizările privind completarea acesteia, cuprinzând:

1. elementele de identificare a solicitantului

2. elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită emiterea certificatului de urbanism, respectiv localitate, număr cadastral și număr de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel

3. elementele care definesc scopul solicitării

b) planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

1. pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;
2. pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară
- c) documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism, în copie.

2.3. Documentele necesare emiterii autorizației de construire

Documentația tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se elaborează de proiectanți autorizați, persoane fizice sau juridice și, după vizarea spre neschimbare, se dezvoltă în proiectul tehnic întocmit conform prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor, acordurilor, punctului de vedere al autorității pentru protecția mediului competente, precum și, după caz, al actului administrativ al acesteia, cerute prin certificatul de urbanism.

Conținutul-cadru al documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții cuprinde opisul pieselor scrise și desenate, necesar a fi prezentate spre autorizare, după cum urmează:

2.3.1. Piese scrise

- a) Lista și semnăturile proiectanților
- b) Memoriu, care va conține date generale cu referiri la:
 - amplasamentul, topografia acestuia, trasarea lucrărilor
 - clima și fenomenele naturale specifice
 - geologia și seismicitatea
 - categoria de importanță a obiectivului
- c) Memorii pe specialități cu descrierea lucrărilor de: arhitectură, structură, instalații, amenajări exterioare și sistematizare verticală.
- d) Date și indici care caracterizează investiția proiectată: suprafețele (construită desfășurată, construită la sol și utilă), înălțimea și numărul de niveluri a spațiului propus, volumul construcției, procentul de ocupare a terenului - P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.
- e) Devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- f) Anexe la memoriu: studiul geotehnic (unde este cazul), referatele de verificare a documentației tehnice - D.T., în conformitate cu legislația în vigoare privind calitatea în construcții
- g) Avizele și acordurile privind asigurarea, branșarea și racordarea la infrastructura edilitară, după caz, ori ale altor organisme interesate, stabilite prin certificatul de urbanism, conform reglementărilor legale în vigoare și ca urmare a condițiilor speciale de amplasament și/sau a funcționalității investiției, după caz, obținute în prealabil de solicitant

2.3.2. Piese desenate

- a) Planuri generale: plan de încadrare în zonă emis de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției
- b) Denumirea și destinațiile fiecărui corp de construcție, sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere al apelor pluviale, accesele pietonale
- c) Planșe pe specialități: planșele principale privind arhitectura fiecărui obiect, planurile cotate ale tuturor nivelurilor subterane și supraterane, cu indicarea funcțiunilor, dimensiunilor și a suprafețelor, planurile acoperișurilor - terasă sau șarpantă -, cu indicarea pantelor de scurgere a apelor meteorice și a modului de colectare a acestora, inclusiv indicarea materialelor din care se execută învelitorile, secțiuni caracteristice care să cuprindă cota $\pm 0,00$, cotele tuturor nivelurilor, înălțimile determinante ale acoperișului - cotele la coamă și la cornișă -, fundațiile clădirilor învecinate la care se alătură construcțiile proiectate, toate fațadele, cu indicarea materialelor și finisajelor, inclusiv culorile, cotate și cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat
- d) Structura: planul fundațiilor, detalii de fundații, proiect de structură complet
- e) Instalații

Capitolul III

DISPOZIȚII FINALE

3.1. La data intrării în vigoare a prezentului regulament își încetează valabilitatea: HCL nr. 21/07.02.2007 “Regulamentul privind condițiile de autorizare a lucrărilor de transformare a locuințelor de la parterul blocurilor în spații comerciale, amenajarea și extinderea acestora”, HCL nr. 148/29.07.2005 referitoare la “Completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slatina nr. 176/2004 cu privire la interzicere transformare spații de locuit de la parterul blocurilor în spații comerciale” și HCL nr. 176/21.12.2004 referitoare la “Interzicere transformare spații de locuit de la parterul blocurilor în spații comerciale”.

3.2. Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

Șef Serviciu Urbanism,
Adrian Ciprian BIRIN





Consiliul Local al municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro



Nr. 140/25.05.2016

HOTĂRÂRE

privind: aprobare reactualizare Plan Urbanistic General

Consiliul Local al municipiului Slatina întrunit în ședința ordinară din data de 25.05.2016;

Având în vedere:

- inițiativa viceprimarului municipiului Slatina prin expunerea de motive la proiectul de hotărâre nr. 50991/19.05.2016
- referatul de specialitate (nota de fundamentare) nr. 51101/19.05.2016 întocmit de către Serviciul Urbanism;
- raport consultare public nr.50827/19.05.2016 întocmit de către Arhitectul Șef;
- avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.1/2015;
- avizul Consiliului Județean OLT nr.199/19.04.2016;
- prevederile art.46 alin.1^a din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- art.22 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr.2701/30.10.2010.
- avizul favorabil al comisiei de Urbanism și amenajarea teritoriului și al Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului Local al municipiului Slatina;

În temeiul art. 36 alin.(5) lit.c și art. 45 alin.(2) lit.e coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 1) Se aprobă reactualizarea Planului Urbanistic General conform Regulamentului local de urbanism, anexa la prezenta hotărâre. Anexa face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Planul Urbanistic General aprobat prin prezenta hotărâre va avea valabilitatea de 10 ani.

Art. 2 Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului - Județul Olt;
- Primarului municipiului Slatina;
- Mass-Media;
- Direcția Arhitect Șef.

Președinte de ședință,
Florica Gheorghe

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi „pentru”

Avizat de legalitate
Secretarul Municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA